



COMUNE DI VILLAMASSARGIA
Provincia di Carbonia - Iglesias

PIANO URBANISTICO COMUNALE

MODIFICATO CON LA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 28 DEL 22.07.2015

REGOLAMENTO EDILIZIO

Sindaco:
Porra' Debora

Assessore all'Urbanistica :
Mameli Francesco

Progettisti PUC:

Coordinamento: Ing. Fernando Mura

Prof. Antonello Sanna
Arch. Ignazio Garau
Prof. Angelo Aru
Dott. Fausto Pani
Prof. Benedetto Meloni

Responsabile del procedimento
Ing. Antonello Medda

Villamassargia, luglio 2015

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 Oggetto e struttura del Regolamento Edilizio	Pag. 6
--	--------

PARTE II – NORME GENERALI

Art.2 Sportello Unico per l'Edilizia	Pag. 6
--------------------------------------	--------

PARTE III – NORME PROCEDURALI

TITOLO I – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Art.3 Piani Urbanistici Attuativi	Pag. 7
Art.4 Piani di Lottizzazione Convenzionata	Pag. 7
Art.5 Piani di recupero di iniziativa privata	Pag. 7
Art.6 Elaborati dei Piani Urbanistici Attuativi	Pag. 8
Art.7 Convenzioni	Pag. 9

TITOLO II – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI, DELLE DESTINAZIONI D'USO E DEGLI USI DEL TERRITORIO

Art.8 Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio	Pag. 10
Art.9 Interventi sul patrimonio edilizio esistente	Pag. 10
Art.10 Interventi di nuova edificazione	Pag. 13
Art.11 Sistemazione delle aree scoperte	Pag. 14
Art.12 Demolizioni	Pag. 14
Art.13 Elenco delle destinazioni d'uso e degli usi del territorio	Pag. 14

TITOLO III – ATTESTAZIONI DI CONFORMITÀ

Art.14 Attività edilizia libera	Pag. 20
Art.15 Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni	Pag. 20
Art.16 Atti abilitanti all'esecuzione delle opere edilizie	Pag. 20
Art.17 Denuncia di Inizio Attività Edilizia	Pag. 20
Art.18 Opere soggette ad autorizzazione edilizia	Pag. 22
Art.19 Concessioni edilizie	Pag. 23
Art.20 Interventi ammissibili con procedure d'urgenza e/o soggetti ad obbligo di Comunicazione al Sindaco	Pag. 25

TITOLO IV – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Art.21 Attuazione degli interventi diretti	Pag. 25
Art.22 Procedure per la presentazione delle domande per l'esame dei progetti	Pag. 27

TITOLO V – ADEMPIMENTI D'OBBLIGO – RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE

Art.23 Caratteristiche dell'atto di concessione o autorizzazione	Pag. 28
Art.24 Determinazione del Responsabile del Provvedimento sulla domanda di Concessione. Impugnativa	Pag. 28
Art.25 Determinazioni del Responsabile del Provvedimento sulle domande di autorizzazione	Pag. 28
Art.26 Deroghe	Pag. 29
Art.27 Titolarità della Concessione Edilizia e/o dell'Autorizzazione	Pag. 29
Art.28 Validità, decadenza e proroghe della Concessione Edilizia	Pag. 29
Art.29 Varianti in corso d'opera	Pag. 29
Art.30 Progettista, Direttore dei Lavori, Costruttore	Pag. 30
Art.31 Certificato di abitabilità/agibilità	Pag. 30

Art.32 Dichiarazione di inagibilità	Pag. 30
Art.33 Procedimento di rilascio del certificato di abitabilità/agibilità	Pag. 30
Art.34 Collaudo statico	Pag. 31

TITOLO VI – CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI

Art.35 Lavori preliminari all’attuazione degli interventi edilizi – definizione dei punti di riferimento per l’esecuzione dei lavori di urbanizzazione	Pag. 31
Art.36 Organizzazione del cantiere	Pag. 31
Art.37 Occupazione e manomissione di suolo e sottosuolo pubblico	Pag. 31
Art.38 Visite di controllo	Pag. 32
Art.39 Inizio ed ultimazione dei lavori	Pag. 32
Art.40 Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità	Pag. 32
Art.41 Domanda di abitabilità ed agibilità	Pag. 33
Art.42 Accertamento di conformità ed altre opere in sanatoria	Pag. 33

PARTE IV – NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I – REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art.43 Salubrità del terreno	Pag. 34
Art.44 Requisiti relativi all’impermeabilità	Pag. 34
Art.45 Requisiti di carattere tecnico generale	Pag. 34
Art.46 Requisiti di carattere acustico	Pag. 37
Art.47 Requisiti illuminotecnica	Pag. 38
Art.48 Requisiti relativi all’aerazione e dimensionamento dei locali, destinazioni d’uso	Pag. 38
Art.49 Requisiti relativi alla sicurezza	Pag. 40
Art.50 Locali per ricovero di attrezzature e/o animali da cortile	Pag. 40

PARTE V – NORMATIVA TECNICA SUGLI IMPIANTI

TITOLO I – NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Art.51 Elenco degli impianti	Pag. 40
Art.52 Soggetti abilitati	Pag. 41
Art.53 Progettazione, installazione, e collaudo degli impianti	Pag. 41
Art.54 Dichiarazione di conformità	Pag. 42

TITOLO II – REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art.55 Rifornimento idrico	Pag. 42
Art.56 Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili	Pag. 42
Art.57 Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi	Pag. 43
Art.58 Impianto di smaltimento delle acque piovane	Pag. 43
Art.59 Impianti igienici	Pag. 43
Art.60 Impianti di aerazione	Pag. 44
Art.61 Impianti di smaltimento delle acque luride	Pag. 44
Art.62 Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride	Pag. 44

TITOLO III – NORME PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI

Art.63 Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e impianti	Pag. 44
Art.64 Denuncia dei lavori, relazione tecnica e progettazione degli impianti e delle opere relativi alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, certificazioni e collaudo.	Pag. 45

TITOLO IV – NORME PER LA PROTEZIONE DELLA POPOLAZIONE DALLA ESPOSIZIONE AI CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI

Art.65 Campi elettrici ed elettromagnetici generati da elettrodotti	Pag. 46
Art.66 Criteri generali per la localizzazione impianti di radiocomunicazione	Pag. 46

PARTE VI – DEFINIZIONI URBANISTICHE

Art.67 Superficie territoriale	Pag. 47
Art.68 Superficie per opere di urbanizzazione primaria	Pag. 47
Art.69 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	Pag. 47
Art.70 Superficie fondiaria	Pag. 47
Art.71 Area di pertinenza	Pag. 47
Art.72 Destinazioni d'uso	Pag. 47
Art.73 Tipo edilizio	Pag. 47
Art.74 Volume	Pag. 47
Art.75 Indice di fabbricabilità territoriale	Pag. 48
Art.76 Indice di fabbricabilità fondiaria	Pag. 48
Art.77 Area coperta	Pag. 48
Art.78 Rapporto di copertura	Pag. 48
Art.79 Altezza dei fabbricati	Pag. 48
Art.80 Distanza dai confini	Pag. 49
Art.81 Distanza tra gli edifici	Pag. 49
Art.82 Distanza dal ciglio della strada	Pag. 49
Art.83 Distanze da impianti ferroviari	Pag. 49
Art.84 Parcheggi privati	Pag. 49
Art.85 Volumi tecnici	Pag. 50
Art.86 Aree permeabili	Pag. 50
Art.87 Tolleranze dimensionali	Pag. 50
Art.88 Sagoma dell'edificio	Pag. 50
Art.89 Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade	Pag. 50

ALLEGATO A

Regolamento per la realizzazione di strutture temporanee

Art. 1 Oggetto del Regolamento	Pag. 51
Art. 2 Costruzioni temporanee – nozione	Pag. 51
Art. 3 Atti abilitanti alla realizzazione di costruzioni temporanee	Pag. 51
Art. 4 Ambito temporale delle autorizzazioni	Pag. 51
Art. 5 Costruzioni temporanee ad uso cantiere di servizio	Pag. 52
Art. 6 Costruzioni temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di	

proprietà comunale	Pag. 52
Art. 7 Costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi	Pag. 52
Art. 8 Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni	Pag. 52
Art. 9 Serre stagionali	Pag. 52
Art.10 Documentazione e garanzie	Pag. 53
Art.11 Sanzioni	Pag. 53
Art.12 Norma transitoria	Pag. 53
Art.13 Osservatorio delle costruzioni temporanee	Pag. 53

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - OGGETTO E STRUTTURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- 1.1** L'oggetto del presente regolamento è la disciplina delle modalità costruttive di ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano con particolare riguardo alle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
- 1.2** Il Regolamento Edilizio disciplina:
- gli adempimenti inerenti alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio e le relative procedure;
 - l'inserimento ambientale, i requisiti prestazionali ed il decoro del prodotto edilizio;
 - le prescrizioni costruttive e funzionali per i manufatti ;
 - l'esercizio dell'attività costruttiva e dei cantieri ;
 - la vigilanza e le sanzioni.
- 1.3** I citati interventi sono inoltre disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti.

PARTE II - NORME GENERALI

Articolo 2 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

- 2.1** Presso il Municipio di Villamassargia è costituito un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia.
- 2.2** Tale ufficio è deputato:
- alla ricezione delle denunce di inizio attività o delle domande per il rilascio di concessioni o di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490;
 - a fornire informazioni sulle materie di cui al punto *a*), previa predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chiunque vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
 - all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
 - al rilascio di certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia.
- 2.3** Ai fini del rilascio della concessione o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente:
- il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;
 - il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
- 2.4** L'ufficio cura altresì, su richiesta del responsabile del procedimento, gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-*bis*, 14-*ter*, 14-*quater* della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
- l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
 - gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
 - il parere dell'Autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
 - gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie e portuali.

Parte III - NORME PROCEDURALI

TITOLO I STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Articolo 3 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

- 3.1** I Piani Urbanistici Attuativi (art.21 e 22 della L.R. 45/89) sono lo strumento attuativo degli interventi di nuovo impianto previsti nel P.U.C. nonché degli interventi di ristrutturazione urbanistica quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del P.U.C.
I P.U.A. possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalla Legge regionale n.45/89 vigente nonché dalle N.T.A. del P.U.C. e dal presente Regolamento.
- 3.2** I P.U.A. di iniziativa pubblica o privata comprendono :
- a) Piani particolareggiati.
 - b) Piani di lottizzazione convenzionata di cui all'art.21 comma 1 lett.b della Legge Regionale n.45/89.
 - c) Piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62.
 - d) Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 21 comma 1 lett.c della Legge Regionale n.45/89.
 - e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L. 457/78;
 - f) Piani di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito nella Legge 493/93;
 - g) Programmi integrati ai sensi Legge Regionale 29 aprile 1994, n. 16 approvata in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
 - h) Programmi integrati dei centri storici ai sensi dell'art.4 comma 1 lett.a della Legge Regionale 13 ottobre 1998 n.29; essi sono il principale strumento attraverso cui i Comuni intervengono sul tessuto urbanistico ed edilizio da risanare, tutelare e valorizzare e sono realizzati mediante progetti unitari;
 - i) interventi di riqualificazione urbana e di adeguamento dell'urbanizzazione primaria e dei servizi attraverso i piani del colore, dell'arredo urbano e dell'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art.4 comma 1 lett.b della Legge Regionale 13 ottobre 1998 n.29;
 - j) ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo in base alla legislazione nazionale vigente in materia.
- 3.3** Per i Piani particolareggiati ed i Piani di Recupero di iniziativa privata valgono le norme generali di cui ai successivi articoli nonché quelle previste nelle N.T.A. del P.U.C. Per gli altri strumenti che assumono la qualificazione di P.U.A. , valgono le specifiche disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Articolo 4 – PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

- 4.1** I Piani di Lottizzazione Convenzionata, sono obbligatori per i nuovi insediamenti nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie del P.U.C. quali zone di espansione.
Con apposita deliberazione di Giunta, il Comune può invitare od autorizzare i proprietari degli immobili compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano di Lottizzazione. Entro il termine stabilito dal Comune, i proprietari o gli aventi titolo dovranno predisporre il progetto del Piano nonché lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune. Se entro i termini stabiliti i proprietari non provvedono a presentare il Piano, il Comune può procedere alla formazione del Piano di propria iniziativa, all'interno dei perimetri di cui al primo periodo del presente comma.
- 4.2** Il Comune, in sede di adozione del P.L.C., può prevedere la sua attuazione per stralci funzionali.
- 4.3** In attesa della formazione di detti piani non sarà possibile rilasciare concessioni edilizie per nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti saranno consentiti gli interventi ammessi dal P.U.C. (nel caso di edifici soggetti a specifica classificazione) o, per gli altri casi, dalla legislazione vigente in materia di interventi ammissibili in attesa della formazione degli strumenti attuativi.

Articolo 5 – PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

- 5.1** I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'art.27 della L.457/78 nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle N.T.A. del P.U.C. o dal presente Regolamento.
- 5.2** L'individuazione delle zone di recupero avviene con necessario riferimento alle categorie di degrado di cui alla L.457/78. Quando detta individuazione non comporti elaborazioni particolarmente estese e complesse, la deliberazione può anche essere contestuale a quella di adozione del Piano di Recupero. All'interno delle zone di recupero vengono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della

concessione è subordinato alla formazione del Piano di Recupero. Detta individuazione può anche essere contestuale a quella di adozione del Piano di Recupero.

I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi immobiliari, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il 75% degli immobili interessati.

- 5.3** Il progetto del Piano di Recupero, costituito dagli elaborati di cui agli articoli successivi, è istruito dai competenti Uffici Comunali. Successivamente la proposta di Piano di Recupero viene sottoposto, unitamente alla Convenzione, all'approvazione della Giunta Comunale. Il Piano di Recupero definitivamente approvato trova poi attuazione mediante la presentazione dei progetti edilizi ed il rilascio delle relative concessioni edilizie.
- 5.4** Il Piano di Recupero, sulla base di approfonditi studi tipologici, morfologici e storici, potrà modificare la classificazione prevista dal P.U.C. per gli edifici interessati dal Piano medesimo, eccezion fatta per quelli notificati, anche solo parzialmente, ai sensi del Decreto Legislativo n.490/99. Le modifiche di classificazione eventualmente previste dovranno essere debitamente evidenziate già in fase di richiesta preliminare.
- 5.5** Fatto salvo quanto disposto dal comma precedente, normative od interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti possono essere previste dal Piano di Recupero solo attraverso contestuale adozione di apposita variante. La necessità di contestuale variante allo strumento urbanistico deve essere debitamente evidenziata già in fase di richiesta preliminare.
- 5.6** Prima della procedere alla redazione di un Piano di Recupero, è facoltà degli interessati chiedere l'approvazione preventiva di un progetto preliminare che sintetizzi finalità, contenuti ed impostazione progettuale del Piano di Recupero. A tal fine i proprietari possono avanzare apposita istanza corredata dalla documentazione di cui all'art.9.2 Il progetto preliminare di Piano di Recupero viene istruito dall'Ufficio e sottoposto al parere della Commissione Urbanistica. La Giunta Comunale si esprime in via definitiva sul progetto preliminare e le relative determinazioni vengono notificate agli interessati specificando, qualora occorra, le prescrizioni e gli indirizzi a cui dovrà conformarsi la progettazione definitiva.

Articolo 6 – ELABORATI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

- 6.1** I P.U.A. , ad eccezione dei Piani di Recupero (art.27 della L.457/78) e dei Programmi Integrati di Recupero dei Centri Storici, i cui elaborati sono prescritti da norme specifiche, sono costituiti dai seguenti elaborati:
- a) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000;
 - b) Planimetria d'inquadramento estratta dal P.R.G. nel rapporto 1:2.000;
 - c) Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, nonché documentazione fotografica relativa;
 - d) Progetto planivolumetrico, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, di eventuali porticati di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali del piano terreno e dei piani superiori, corredato dal computo delle aree pubbliche e di uso pubblico, delle superfici coperte, delle superfici utili lorde, suddivise per usi e dai confronti dei dati suddetti con le prescrizioni del P.U.C. e dal presente Regolamento;
 - e) Planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici destinati alla mobilità ed alla sosta, nonché alle altre aree pubbliche e di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
 - f) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal P.U.A. , con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "e";
 - g) Progetti di minimizzazione delle superfici impermeabilizzate e sviluppo di opere che favoriscano l'evaporazione dell'acqua e l'assorbimento delle acque nel sottosuolo;
 - l) Relazione tecnica illustrativa;
 - m) Norme tecniche di attuazione;
 - n) Rappresentazione grafica in sovrapposizione del nuovo Piano Urbanistico Attuativo su rilievo aereofotogrammetrico ad altezza consona o su altro supporto cartografico equivalente;
 - o) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento;
 - p) Schema della Convenzione di cui al successivo art.10, con i progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - q) Relazione geologica e geotecnica.
- 6.2** L'eventuale progetto preliminare di Piano di Recupero (ove gli interessati si avvalgano della facoltà di cui al comma 8.6) è costituito dai seguenti elaborati:
- a) Relazione generale contenente:
 - gli obiettivi del Piano e delle modalità di attuazione,
 - indicazione delle categorie di intervento previste,
 - individuazione dei soggetti operatori,
 - le linee essenziali delle norme tecniche di attuazione.
 - proposta degli impegni che gli attuari assumeranno nei confronti del Comune (da definire

successivamente nello schema di convenzione),

- b) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- c) Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di Piano, in scala 1:500 con eventuali approfondimenti in scala 1:200;
- d) Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le carenze igienico - sanitarie, strutturali e tecnologiche;
- e) Documentazione fotografica;
- f) Progetto planivolumetrico nel rapporto 1:500 o 1:200 costituito da planimetrie, sezioni e profili, con l'indicazione degli edifici di cui si prevede il mantenimento, di quelli di cui si prevede la demolizione e ricostruzione e l'eventuale indicazione di quelli di nuova costruzione. Il progetto comprenderà planimetrie in scala adeguata con l'indicazione delle unità minime di intervento, delle nuove unità abitative e funzionali, delle destinazioni d'uso, degli spazi pubblici e di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre essere corredato dal computo delle superfici coperte e delle superfici utili lorde, suddivise per destinazioni d'uso, e dal confronto di detti dati con le prescrizioni di P.U.C.;
- g) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento;

6.3 Il Piano di Recupero è costituito dagli elaborati di cui alle lettere da "a" a "g" del comma precedente (debitamente adeguati alle eventuali prescrizioni impartite in sede di approvazione del progetto preliminare, ove gli interessati si siano avvalsi della facoltà di cui al comma 8.6) ed inoltre dai seguenti elaborati:

- h) Planimetria d'inquadramento nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000 estratta dal P.U.C. vigente (nonché da quello adottato nel caso di varianti o strumenti urbanistici in itinere) con individuazione della zona di recupero cui il Piano si riferisce;
- i) Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano, con analisi storico - critico - stilistica degli edifici e dei tessuti redatta in forma particolarmente dettagliata ed approfondita
- j) Planimetria quotata nel rapporto 1:1000 o 1:500 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici (verde e parcheggi), nonché delle altre aree di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
- k) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano di Recupero, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari vincoli. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni del progetto di cui alla precedente lettera "d";
- l) Programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il Piano;
- m) Norme tecniche di attuazione;
- n) Schema di convenzione con i progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora occorrenti
- o) Eventuale relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano.
- p) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento.

6.4 Per tutti i P.U.A. la relazione di cui alla lettera "l" del comma 9.1 ed "a" del comma 9.2 dovrà essere corredata da una perizia tecnica geologica e geotecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto preliminare degli interventi di consolidamento in caso di degrado ambientale ed in presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico.

6.5 Nel caso in cui il Piano interessi aree soggette al vincolo di cui al Decreto Legislativo n.490/99 ovvero immobili soggetti al vincolo indiretto di cui al Decreto Legislativo n.490/99, al progetto dovrà essere allegata copia della richiesta avanzata agli enti preposti alla tutela dei vincoli ricorrenti per il rilascio dei nullaosta o autorizzazioni previsti della legislazione vigente.

Articolo 7 - CONVENZIONI

7.1 La Convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal P.U.C. ;
- b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- c) gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, la suddivisione in lotti della aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- d) l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione

- secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali;
- e) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
 - f) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
 - g) congrue garanzie finanziarie (polizza fidejussoria) per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - h) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.
- 7.2** Le Convenzioni relative ai Piani di Recupero possono inoltre prevedere l'assunzione, da parte dei proprietari, dell'impegno di cui all'art. 32, ultimo comma, della L. 457/78.
- 7.3** La stipula di una convenzione non esclude e non limita le potestà amministrative previste dalla legge anche in materia urbanistica ed anche per la realizzazione di opere pubbliche.

TITOLO II

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI, DELLE DESTINAZIONI D'USO E DEGLI USI DEL TERRITORIO

Articolo 8 – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO

- 8.1** Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, soggetti a concessione edilizia ovvero ad attestazione di conformità, sono definiti dall'art. 31 della L. 457/78 (lettere da "a" ad "e").

Articolo 9 – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

9.1 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono in :

A – RECUPERO

B - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

9.2 A - RECUPERO

A.1. MANUTENZIONE ORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497 e successive modifiche e integrazioni, nonché i disposti dell'art. 31 della Legge 5/8/78 n. 457 costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria, purché condotti nel rispetto degli elementi tecno - morfologici esistenti:

opere interne

- 1) pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- 2) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;
- 3) riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti;
- 4) riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario termico e di ventilazione) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio.

opere esterne

- 1) pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei colori e dei caratteri chimico-fisici degli strati di finitura esistenti, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutazione dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti;
- 2) pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali e del disegno degli stessi;
- 3) riparazione e sostituzione dei soli manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti;
- 4) riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali nonché dei comignoli esistenti senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali;

- 5) tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma e delle dimensioni;
- 6) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.

A.2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o allo stato di collasso, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici esistenti, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- 1) apertura, chiusura o modifica di vani sulle murature portanti interne alle singole unità immobiliari e/o appartenenti agli spazi comuni a più unità entro l'organismo edilizio di intervento;
- 2) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste risultino compatibili con la conservazione dei caratteri fondamentali dell'organismo edilizio così come individuati in base alle presenti norme;
- 3) rifacimento totale degli intonaci esterni, attuato nel rispetto dei caratteri chimico-fisici degli intonaci esistenti nonché del loro colore e sempre che non siano presenti motivi decorativi. In questo caso l'opera è soggetta a restauro e risanamento conservativo;
- 4) rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne e manti di copertura, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle loro caratteristiche tecnologiche e morfologiche. Per quanto concerne le coperture il rifacimento deve essere limitato al manto esterno di protezione ed alla sostituzione degli elementi della struttura portante del tetto (orditura minuta o tavolato, scempiato, orditura secondaria e principale) con elementi tecnologici e morfologici compatibili e senza mutamento del numero, della posizione, e dello schema statico esistente onde non modificare il comportamento strutturale dell'organismo edilizio;
- 5) rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.

A.3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio, nella sua consistenza materica e nella sua stratificazione storica e formale, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto del sistema strutturale, del sistema distributivo e del sistema tecnologico e morfologico dell'organismo edilizio stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

Un corretto intervento di restauro dovrà prevedere il mantenimento dei caratteri costruttivi originari.

Fatti salvi i limiti e i vincoli derivanti dalle leggi operanti in materia di protezione del patrimonio storico-artistico, monumentale e ambientale, quali le Leggi n. 1089 e 1497 del 1939, e successive modifiche e integrazioni, o da altri atti amministrativi e legislativi, il restauro può riguardare qualsiasi edificio appartenente al campo di applicazione delle presenti norme e la sua applicazione può inoltre essere imposta dall'Amministrazione Comunale, anche su indicazione di altre autorità competenti in materia.

B. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti 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.

9.3

Tali interventi debbono comunque rispettare i limiti sanciti dalle presenti norme e non possono interessare edifici e manufatti a qualunque titolo vincolati in forza delle leggi nazionali vigenti in materia di protezione e tutela del patrimonio storico-artistico, monumentale o ambientale.

La Ristrutturazione edilizia si articola ulteriormente in:

B.1. Ristrutturazione interna.

Prevede la riorganizzazione funzionale interna dei singoli Corpi di Fabbrica nel rispetto degli assetti essenziali dell'Organismo Edilizio; essa consiste nelle seguenti tipologie di interventi:

- 1) sostituzione delle strutture orizzontali secondo le tecniche ed i materiali utilizzati originariamente;
- 2) unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare, o a più unità immobiliari, anche attraverso aperture in breccia praticate nei setti murari interni;
- 3) rifacimento delle strutture di collegamento verticale, e inserimento di nuove strutture di collegamento, nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto;
- 4) inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale rilevato nello stato di fatto, e della volumetria esistente;

- 5) modifica della organizzazione dei locali interni all'organismo edilizio nel rispetto degli elementi fondamentali dell'assetto distributivo esistente;
- 6) rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e del tipo di materiali tradizionalmente utilizzati per gli elementi strutturali e di copertura.

B.2. Ristrutturazione edilizia con riassetto (ampliamento e/o raddoppio in altezza) con incremento di volume.

È la categoria di intervento prevista per tutti quei casi nei quali si tratta di modificare i corpi di fabbrica esistenti per i quali, nella Zona A è previsto il recupero in regime di MEDIA e ALTA TRASFORMABILITÀ, e precisamente:

- 1) raddoppio in altezza di corpi di fabbrica esistenti a solo piano terra, con inserimento di un ulteriore piano di nuova costruzione (senza modifica di sedime);
- 2) ampliamento, in adiacenza, di fabbricati comunque esistenti su un lotto già edificato (con conseguente ampliamento del sedime);

Tale categoria d'intervento può applicarsi:

Nella Zona A:

- a Corpi di Fabbrica classificati 2 - MEDIA TRASFORMABILITÀ, nel qual caso si intende che il fabbricato pre-esistente sarà soggetto a semplice **ristrutturazione interna o risanamento conservativo**;
- a Corpi di Fabbrica classificati 3 - ALTA TRASFORMABILITÀ, nel qual caso si intende che al fabbricato pre-esistente potrà essere applicata anche la **ristrutturazione globale** o la **demolizione e ricostruzione**.

Nella Zona B:

- a tutte le unità edilizie che non abbiano saturato la capacità edificatoria del lotto di pertinenza o che, a seguito di accorpamento di ulteriori lotti inedificati o resi tali tramite demolizione, abbiano acquisito nuova capacità edificatoria;
- Si intende che la concessione è comunque soggetta a tutte le regole edilizie previste nella presente Normativa, nonché alla conforme valutazione dell'Ufficio Tecnico.

B.3. Ristrutturazione edilizia con riassetto integrale (parziale o totale), con o senza incremento di volume.

Prevede opere che comportano la modifica o la sostituzione degli elementi strutturali dell'organismo edilizio con nuovi elementi, compatibili con gli Abachi delle Tipologie e dei Caratteri costruttivi. Tale Categoria integra la Ristrutturazione Interna B.1 con ulteriori tipologie di intervento quali:

- 1) modifica dei fronti esterni nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti proporzionali, rapporti con la massa muraria...) di valore storico-tradizionale;
- 2) rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio.

B.4. Ristrutturazione edilizia con riassetto (parziale o totale) della tipologia, senza incremento di volume.

Si applica ai Corpi di Fabbrica Sostituiti, e prevede la riconversione tipologica degli stessi Corpi di Fabbrica a condizione che tale riconversione sia finalizzata al riutilizzo delle parti strutturali compatibili, nella zona A con l'Abaco delle tipologie. Il complesso degli interventi compresi in questa Categoria di Intervento dovrà essere rivolto alla definizione di un Organismo edilizio in tutto o in parte diverso dall'esistente, con spessori dei Corpi di Fabbrica, altezze, distacchi e distribuzioni planimetriche compatibili nella zona A con l'Abaco delle tipologie.

B.5 Ristrutturazione urbanistica.

Quegli interventi edilizi 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.

9.4 OPERE ASSIMILATE A SPECIFICHE CATEGORIE DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art. 26 della Legge 10/91, i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al ripristino ed all'uso razionale dell'energia, in edifici ed impianti industriali, sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.

Ai sensi dell'art.7, secondo comma, della Legge n.13/89, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni ovvero i manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria.

9.5 AMMISSIBILITÀ DI ALCUNE CATEGORIE DI INTERVENTO

L'ammissibilità di una categoria di intervento comporta l'ammissibilità delle categorie che la precedono nella elencazione di cui al comma 12.1, anche quando ciò non sia esplicitamente espresso nella norma urbanistica di riferimento.

9.6 INTERVENTI AMMISSIBILI IN ATTESA DELLA FORMAZIONE DI P.U.A.

Nelle zone in cui lo strumento urbanistico subordina gli interventi alla formazione di strumenti urbanistici attuativi resta fermo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia di interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente in attesa della formazione degli strumenti attuativi medesimi.

Articolo 10– INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

10.1 Gli interventi di nuova edificazione si distinguono in:

C: nuova costruzione, e cioè nella realizzazione di edifici ex-novo in aree già urbanizzate o comunque nelle quali lo strumento urbanistico ammette l'intervento edilizio diretto;

D: nuovo impianto – ristrutturazione urbanistica, e cioè nel complesso delle opere necessarie alla realizzazione di nuove costruzioni in aree urbanizzate o da urbanizzare o comunque nelle quali lo strumento urbanistico prescrive la preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

10.2 **C. NUOVA COSTRUZIONE**

C.1. Demolizione e ricostruzione (parziale o totale) **puntuale**, senza modificazione del lotto.

Nella zona B è sempre possibile senza particolari prescrizioni, mentre per la zona A valgono le seguenti norme: l'intervento è possibile solo in C. di F. ad ALTA TRASFORMABILITÀ “compatibili” e SOSTITUITI “incompatibili”. L'eventuale presenza nei PROFILI REGOLATORI dell'indicazione “Unità incompatibile” e della corrispondente simbologia (A) comporta l'obbligo, anche in caso di Manutenzione Straordinaria, di adeguare i prospetti pubblici alle eventuali prescrizioni di ridisegno e rifacimento della facciata contenute nella Tavola stessa, ed in ogni caso a presentare un adeguato progetto di sistemazione che riferendosi ai caratteri costruttivi degli edifici tradizionali circostanti, preveda una soluzione di adeguamento libera da elementi impropri o simulativi, comunque semplice, chiaramente contemporanea ed integrata nel contesto.

L'intervento edilizio nella zona A dovrà prevedere:

- la eliminazione di rivestimenti con materiali in contrasto con i caratteri costruttivi tradizionali (lastre di granito lucidato, mattonelle in gres, rivestimenti a buccia o graffiato o al quarzo);
- il contenimento in larghezza (max 1/3 dello sviluppo della facciata) e in aggetto (max 60 cm) dei balconi, soprattutto provvedendo ad eliminare i parapetti continui in muratura sostituendoli con semplici ringhiere in ferro;
- contenimento degli sporti di gronda (max 30 cm) e di quelli delle falde sulle murature laterali (max 15 cm);
- ridimensionamento delle aperture (finiture e porte-finestra) entro i criteri stabiliti nell'Abaco dei caratteri costruttivi, provvedendo al loro riallineamento lungo assi verticali;
- la eliminazione di doppi infissi (diversi dalle persiane), in qualunque materiale siano eseguiti, disposti sul filo esterno della muratura;
- la realizzazione di rivestimenti esterni delle murature di facciate in solo intonaco colorato. È ammesso l'uso del calcare martellinato nella sola parte basamentale del piano terreno;
- le dimensioni geometriche delle aperture dei piani terra dovranno essere relazionate al disegno complessivo della facciata, avendo come criterio generale quello di un rapporto di snellezza nettamente maggiore di 1 (ad es.: 180x2,70 per i negozi, 1,00x2,70 per gli ingressi residenziali) comunque congruente con quello presente nelle aperture dei piani superiori;
- è ammesso l'uso di serrande metalliche a maglia;
- le recinzioni dovranno essere realizzate con muratura continua di altezza non inferiore a mt. 2,40, soprattutto nei casi di edifici arretrati rispetto al filo stradale. Gli ingressi, architravati, dovranno essere iscritti entro il profilo della muratura;

Nella zona A la “nuova costruzione” si rende necessaria solo:

* laddove si siano determinate situazioni di demolizione o comunque vuoti non compatibili con la continuità del tessuto urbano e per i quali sia quindi auspicabile la ricostituzione della continuità interrotta

* *laddove tale situazione di “ricostituzione della continuità” mediante nuovi corpi di fabbrica sia il risultato di una demolizione permessa (nel caso di “sostituzioni compatibili”) o addirittura auspicata (nel caso di “sostituzioni incompatibili”).

C.2. Nuova costruzione all'interno dei lotti vuoti

L'intervento di nuova costruzione consiste nella edificazione di qualsiasi manufatto entro e fuori terra, realizzato in muratura o con l'impiego di altro materiale, che indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

Il tipo di intervento comprende anche gli ampliamenti e le sopraelevazioni, ad eccezione di quelli rientranti nei limiti degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente articolo.

Nella zona A l'intervento è possibile solo all'interno dei lotti vuoti identificati nelle tavole del Piano Attuativo secondo le prescrizioni delle Tavole delle PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI E DELLE TABELLE PARAMETRICHE.

C.3. Demolizione e ricostruzione (parziale o totale) **con la modificazione del disegno dei lotti e/o degli isolati e/o della rete stradale.**

Si applica ai casi, individuati da apposita simbologia nelle PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI

REGOLATORI dei Piani Attuativi, nei quali la presenza di intasamenti (dovuti a trasformazioni e superfetazioni

del tipo edilizio-base) o comunque di corpi di fabbrica estranei ai caratteri del tessuto storico ed in generale capaci di condizionare il tessuto urbanistico ed edilizio in modo fortemente negativo, ha generato condizioni di antigiene o comunque caratteri distributivi e costruttivi impropri.

I parametri edilizi saranno determinati:

* quanto alla volumetria dalla somma delle volumetrie di progetto afferenti le Unità interessate

* * quanto al rapporto di copertura, dal valore minimo tra quelli riscontrati nelle differenti Unità coinvolte.

10.3 D. Nuovo Impianto – Ristrutturazione urbanistica

D.1. Nuovo impianto : L'intervento di nuovo impianto comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione di nuove aree urbane secondo la destinazione prevista dal P.U.C.

L'intervento di nuovo impianto è sempre soggetto all'approvazione preventiva di un P.U.A.

In tali interventi, compatibilmente con le soluzioni tecniche possibili, dovrà essere attentamente studiata la viabilità carrabile e pedociclabile ed è obbligatoria la presentazione di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso all'intero ambito.

D.2. Ristrutturazione urbanistica: Costituiscono inoltre interventi di "Ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto edilizio e urbanistico con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, eventualmente anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Rientrano tra gli interventi di ristrutturazione urbanistica anche quelli contemplati al punto C.3 del paragrafo 13.2.

Articolo 11 – SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE

11.1 L'intervento di sistemazione delle aree scoperte comprende le opere da eseguirsi per l'attrezzatura e la sistemazione di aree scoperte, di pertinenza o meno di edifici esistenti, quando l'intervento non sia conseguente o correlato ad uno degli interventi di cui agli articoli precedenti.

11.2 Ferme restando le limitazioni previste per le singole zone dalle N.T.A. del P.U.C. nonché le ulteriori limitazioni previste dal presente Regolamento, il tipo di intervento comprende fra l'altro:

- a) la formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;
- b) l'arredo fisso e l'attrezzatura, per gli usi consentiti dallo strumento urbanistico, degli spazi scoperti di cui sopra;
- c) la realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre attrezzature sportive;
- d) la costruzione e la modifica dei piccoli manufatti che non si configurano come nuova costruzione come definita all'art. 13.2;
- e) le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;
- f) le opere già indicate come di manutenzione straordinaria quando eseguite su aree scoperte o sugli elementi che ne fanno parte;
- g) le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.

Articolo 12 – DEMOLIZIONI

12.1 Gli interventi di demolizione possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parte di essi.

12.2 Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle N.T.A. del P.U.C. o di specifica legislazione.

Articolo 13 –ELENCO DELLE DESTINAZIONI D'USO E DEGLI USI DEL TERRITORIO

13.1 L'elenco delle destinazioni d'uso deve intendersi come riferimento:

- a) per l'indicazione degli usi previsti (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dal P.U.C.;
- b) per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (standard di parcheggi privati, standard di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
- c) per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione;
- d) per l'applicazione dei criteri generali di progettazione in merito ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità così come previsti dalla L.13/1989.

13.2 Le descrizioni delle destinazioni d'uso (UdT) indicano le funzioni per gli spazi fondamentali di una determinata destinazione. È inteso che ad esse sono associate porzioni e spazi accessori e di servizio attinenti gli UdT medesimi. Destinazioni d'uso appartenenti ad altre categorie vengono comprese negli UdT principali come

porzioni complementari quando siano strettamente necessari allo svolgimento della funzione principale ad essi collegata.

13.3 **A) Funzione abitativa**

a1 Residenza

Comprende gli alloggi per nuclei familiari aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente ai sensi del vigente Regolamento di Igiene e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche, locali comuni, stenditoi, ecc.). Comprende anche gli eventuali spazi per lavoro domestico, attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività. In tale uso, ogni singolo alloggio non può avere una SU inferiore a mq.45 e deve essere fornito di tutti gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione primaria.

a2 Residenze collettive

collegi, convitti, conventi, seminari, studentati.

a3 Residenze speciali

L'uso comprende case di riposo, case protette, ospizi, comunità-alloggio, alloggi-volano e simili destinati all'assistenza sociale o sanitaria anche di tipo domiciliare. Tale uso viene considerato come servizio di interesse pubblico di base e quindi, a tutti gli effetti, rientra anche nella categoria delle funzioni di servizio di interesse generale.

a.4 Residenze di servizio

L'uso comprende esclusivamente alloggi di custodia o del titolare degli usi previsti dalle singole zone omogenee; è previsto un solo alloggio per unità produttiva, fino ad un massimo di 150 mq. di Su. L'alloggio di custodia o del titolare è subordinato al vincolo di pertinenzialità da trascrivere al registro delle proprietà.

13.4 **B) Funzioni direzionali, commerciali di servizio e simili**

b1 Funzioni direzionali

b1.1 direzionale diffuso e non specializzato

L'uso comprende funzioni terziarie che non comportino un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti quali: studi professionali, ambulatori, agenzie di intermediazione, filiali di banche e assicurazioni, e piccoli uffici in genere. Tale uso è ammesso qualora occupi non oltre il 50% della SU di unità edilizie nelle quali siano presenti altri usi e comunque non superiore a 200 mq.

b1.2 direzionale specializzato

Comprende funzioni terziarie comportanti un elevato carico urbanistico, per generazione e attrazione di movimenti, quali: sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private; attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative; strutture congressuali, sedi fieristiche permanenti, e simili.

L'uso b1.2 si configura nei seguenti casi:

- quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una SU superiore a 200 mq.;
- quando più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una SU superiore a 1000 mq.

In tale uso è ammessa la presenza di uno o più alloggi per il titolare e/o il personale di custodia che occupino una SU come da indicazioni delle norme di zona.

b2 Funzioni commerciali

L'insediamento di funzioni commerciali sarà possibile in tutte le zone del P.U.C. in cui sono previsti gli usi seguenti, a condizione che sia verificata la compatibilità delle nuove strutture rispetto a quanto stabilito nel piano di localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita approvato dalla conferenza dei servizi istituita ai sensi della L.R. 14/99 e sue eventuali successive modifiche. In particolare, al fine di consentire una verifica del reperimento degli standard urbanistici ed edilizi previsti, l'insediamento di medio-grandi e grandi strutture di vendita (ivi compresi ampliamenti e subingressi) sarà consentito nell'ambito di attuazione di strumenti urbanistici preventivi oppure, in subordine, nel caso di intervento diretto, a seguito di convenzionamento.

b2.1 Commerciale di vicinato

relativo a esercizi singoli aventi una Superficie di Vendita non superiore a 150 mq. ciascuno.

b2.2 Commercio al dettaglio non alimentare (o mista con superficie di vendita alimentare non superiore al 20% della globale) di dimensione media

Relativo ad esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq e fino a 800 mq con esclusione degli alimentari.

b2.3 Commercio al dettaglio non alimentare (o mista con superficie di vendita alimentare non superiore al 20% della globale e comunque non maggiore di 300 mq) di dimensione grande

Relativo ad esercizi aventi superficie di vendita superiore a 800 mq. con esclusione degli alimentari.

b2.4 Commercio al dettaglio alimentare di dimensione media

Relativo ad esercizi prevalentemente alimentari aventi superficie di vendita superiore a 150 mq. e fino a 800 mq.;

b2.5 Commercio al dettaglio alimentare di dimensione grande

Relativo ad esercizi alimentari aventi superficie di vendita superiore agli 800 mq. ;

b2.6 Commercio al dettaglio di carburanti

per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia; alla funzione di distribuzione carburanti può

essere associata la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande.

b2.7 Pubblici esercizi.

sono compresi in tale uso ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar, con l'esclusione di locali quali discoteche e attività rumorose o con alto concorso di pubblico. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico e gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

b2.8 Commercio al dettaglio ambulante

su aree pubbliche e in mercati rionali, ai sensi della L.R. 25 giugno 1999, n. 12.

b2.9 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso

comprende edifici e aree adibite allo stoccaggio temporaneo di merci per lo svolgimento di attività commerciali all'ingrosso. Sono compresi in tale uso magazzini, depositi frigoriferi e strutture assimilabili purché non siano connessi ad altra attività produttiva, con i relativi uffici e spazi di esposizione. Nell'uso sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio ed è ammessa la presenza di un alloggio per il titolare o il personale di custodia come da indicazioni delle norme di zona.

b3 Funzioni artigianali di servizio

b3.1 Servizi per la persona

l'uso comprende funzioni volte al soddisfacimento di esigenze individuali quali: la confezione e riparazione di indumenti, calzature e altri accessori personali, la cura della persona (barbieri, parrucchieri, estetisti e simili), ed altre funzioni assimilabili, purché non occupino una SU superiore a 300 mq.

b3.2 Servizi per la casa

l'uso comprende laboratori e spazi per la riparazione, manutenzione e/o sostituzione di impianti, condutture, infissi, finiture, elettrodomestici, suppellettili domestiche e simili, quali laboratori di falegname, fabbri, idraulici, elettricisti e simili, purché non occupino una SU superiore a 300 mq.

b3.3 Altri servizi

l'uso comprende laboratori e officine destinati ad attività di servizio compatibili con un contesto urbano a carattere prevalentemente residenziale, ad esclusione di quelle incisi agli usi b3.1 e b3.2, purché non occupino una SU superiore a 300 mq. I requisiti di compatibilità debbono essere accertati dalle autorità competenti e sono definiti come segue:

- assenza di rischi di incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1/3/1991-Tabella 2, per le aree II (prevalentemente residenziali), o per le aree III (miste);
- assenza di produzione di rifiuti tossici o nocivi;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- assenza di emissioni assoggettabili al DPR 203/88.

b4 Funzioni di servizio di interesse generale

b4.1 Attrezzature per servizi sociali di base

1. l'uso comprende gli spazi, gli edifici e le aree ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base. Premesso che il diritto alla casa, allo studio e all'assistenza socio-sanitaria sono diritti acquisiti, nella categoria dei servizi civili rientrano anche gli usi a beneficio di una categoria o di un gruppo di cittadini residenti nel comune particolarmente bisognosi.

2. Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sotto tipi:

- *attrezzature e spazi di interesse comune*

sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), servizi per le imprese e simili;

attrezzature religiose

luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

- scuole dell'obbligo e per i servizi pre-scolastici
- asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

- attrezzature e spazi per lo svago e il riposo

comprendono le aree a verde e a parco e le relative attrezzature e opere di arredo.

b4.2 Attrezzature sanitarie

l'uso comprende ospedali, case di cura e ambulatori aventi una SU superiore a 200 mq; stabilimenti di fisioterapia, elioterapia e simili, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse;

b4.3 Residenze speciali

L'uso comprende case di riposo, case protette, ospizi, comunità-alloggio, alloggi-volano e simili destinati all'assistenza sociale o sanitaria anche di tipo domiciliare. Tale uso, anche se compreso negli usi A, alla voce a.2, viene considerato come servizio di interesse pubblico di base e quindi, a tutti gli effetti, rientra anche nella categoria delle funzioni di servizio di interesse generale.

b4.4 Attrezzature culturali

comprendono strutture museali ed espositive, biblioteche, mediateche e simili. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di usi b2.1 e b2.2 purchè la loro SU non superi il 10% della SU complessiva, e siano destinate alla commercializzazione di prodotti funzionali alle attrezzature culturali ospitanti.

b4.5 Istruzione superiore ed universitaria

l'uso comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post-universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi con l'istituzione universitaria;

b4.6 Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero

l'uso comprende cinema, teatri, sale da ballo, discoteche, parchi giochi, sale giochi e altre strutture simili destinate prevalentemente ad una funzione di intrattenimento. Sono compresi eventuali pubblici esercizi interni nonchè un alloggio di custodia come da indicazioni delle norme di zona.

b4.7 Attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

l'uso comprende edifici, strutture e aree attrezzate destinate all'esercizio della pratica sportiva aperte alla fruizione pubblica, quali: palestre, piscine, palazzetti dello sport, impianti diversi con coperture fisse o smontabili e simili. In tale uso è ammessa la presenza di un alloggio di custodia di SU come da indicazioni delle norme di zona.

b4.8 Attrezzature e impianti sportivi specializzati

l'uso comprende strutture e aree specificamente attrezzate per l'esercizio di particolari pratiche sportive, lo svolgimento di competizioni, manifestazioni e spettacoli sportivi, quali per esempio:

1. campi da golf,
2. maneggi e ippodromi,
3. piste di go-kart, motocross e simili;
4. aviosuperfici;
5. superfici destinate ad altre pratiche sportive all'aperto.

In tale uso è ammessa la presenza di servizi strettamente funzionali allo svolgimento della pratica sportiva e di un alloggio di custodia come da indicazioni delle norme di zona.

b4.9 Esposizioni, mostre, fiere

l'uso comprende locali e strutture per esposizioni, mostre, fiere, manifestazioni ed eventi temporanei ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, sia agli spazi di servizio e di supporto, sia ad uffici, agenzie ed altri usi complementari allo svolgimento di suddette attività.

13.5 C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

c1 artigiano produttivo e di servizio di tipo laboratoriale

l'uso comprende strutture compatibili con contesti urbani a carattere residenziale o misto, ad esclusione di quelle di cui alla sottocategoria "b3" e che occupino una SU superiore a 300 mq per esercizio. I requisiti di compatibilità debbono essere accertati dalle competenti autorità e vengono definiti come segue:

- assenza di rischi industriali di incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1/3/1991-Tabella 2, per le aree II (prevalentemente residenziali), o per le aree III (miste);
- assenza di produzione di rifiuti tossici o nocivi;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione.
- Assenza di emissioni assoggettabili al DPR 203/88.

In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con SU come da indicazioni delle norme di zona.

c2 Manifatturiere industriali e artigianali

l'uso comprende destinazioni d'uso che richiedono edifici, strutture, impianti tecnologici e aree specificamente adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonchè le funzioni terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali: ricerca, progettazione e sperimentazione; confezionamento, imballaggio, immagazzinamento e stoccaggio; esposizione, commercializzazione; assistenza tecnica alla clientela. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con SU come da indicazioni delle norme di zona.

c3 Industria incompatibile

L'industria incompatibile comprende tutti i tipi di attività industriale tali da risultare incompatibili con l'ambiente urbano. L'incompatibilità viene verificata dalla U.S.L. sulla base della normativa vigente.

c4 Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero

L'uso comprende destinazioni d'uso che richiedono edifici, impianti, strutture tecnologiche e aree specificamente adibite alla raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e loro derivati, incluse le funzioni terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo. Comprende inoltre le funzioni di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con SU come da indicazioni delle norme di zona. Tali impianti possono operare su prodotti non strettamente derivanti dall'attività agricola del territorio e sono attuabili solo su zone di natura urbana.

c5 Impianti per lavorazione e conservazione prodotti agricoli e zootecnici

L'uso comprende le strutture di trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, collegate con le aziende agricole singole o associate, quali caseifici, cantine, macelli e strutture per la prima lavorazione delle carni, frigoriferi, ecc. nonchè le relative strutture complementari.

Non sono comprese invece le strutture aventi caratteristiche meramente industriali, le quali rientrano negli usi urbani.

c6 Cave

l'uso comprende impianti ed aree destinate all'estrazione di materiali da cave,

c7 Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (mettallici o non metaltici).

l'uso comprende aree e impianti per lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse;

c8 Depositi all'aperto

l'uso comprende aree e impianti per il deposito ed esposizione all'aperto di materiali (edili, ferrosi, inerti e simili) non nocivi e non polverosi. In tale uso sono ammesse costruzioni temporanee di ricovero aperte su tutti i lati (tettoie e simili), con strutture smontabili e asportabili e fondazioni superficiali.

13.6 D) Funzioni agricole

d1 Abitazioni

connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo.

d2 Costruzioni e attrezzature a servizio dello svolgimento delle attività produttive agricole aziendali o interaziendali

comprendono allevamenti aziendali o interaziendali (come definiti all'Art. 6 della LR 29.01.1983, n. 7), allevamenti per autoconsumo, depositi per attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, prodotti agricoli e simili, rimesse per macchine agricole, fienili, e relative pertinenze e strutture tecnologiche quali silos, serbatoi, lagoni di accumulo, e simili; edifici di servizio di attività di piscicoltura e di aziende faunistico venatorie.

d3 Serre fisse

Tale uso comprende le serre fisse aventi il carattere di edificio e destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche.

Esso si distingue in due casi:

- a1: serre di tipo aziendale e interaziendale, in quanto facenti parte di azienda agricola;

- a2: serre di tipo industriale, in quanto non facenti parte di azienda agricola.

d4 Allevamenti ittici

l'uso comprende edifici, impianti, superfici umide e specchi d'acqua destinati all'itticoltura e all'acquacultura. Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti ittici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con SU come da indicazioni delle norme di zona.

d5 Servizi e attrezzature per imprese agricole

L'uso comprende edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate, e per il territorio agricolo. Si tratta di strutture per la produzione di servizi diretti alle attività agricole e zootecniche, singole o associate, ma non appartenenti ad una specifica azienda e quindi non comprese negli usi d2.

In tale uso sono ad esempio compresi silos, depositi, rimesse per macchine agricole contoterzisti, serbatoi.

d6 Infrastrutture

L'uso comprende le infrastrutture di qualunque tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole, quali ad esempio: opere stradali; opere idrauliche; opere di difesa del suolo; reti tecnologiche; nonchè le relative costruzioni complementari ed accessorie.

Sono compresi anche gli impianti di depurazione dei liquami, quando non sono collegati ad una specifica azienda e non hanno il carattere di struttura complementare ad altro uso.

d7 Bacini di accumulo e stoccaggio di liquami zootecnici

L'uso comprende la costruzione di bacini per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica, destinati ad uso agronomico mediante spandimento, nonché la costruzione di eventuali infrastrutture complementari.

I bacini di accumulo potranno avere le caratteristiche di lagoni ed essere realizzati in terra battuta, oppure di vasche ed essere realizzati in struttura prefabbricata oppure in calcestruzzo o acciaio in opera e comunque dovranno essere conformi a quanto indicato dalla delibera di Giunta Regionale n. 3003 del 1/8/95.

d8 Strutture ricettive agrituristiche

Sono considerate strutture ricettive agrituristiche:

le camere ammobiliate facenti parte degli edifici insistenti sul fondo, per una capacità ricettiva complessiva fino ad un massimo di otto posti letto;

le piazzole per i campeggiatori fino ad un massimo di cinque;

i locali comuni di soggiorno e di ricreazione;

le zone alberate e le radure destinate ad attività di tempo libero;

le attrezzature ricreative.

Sono agrituristiche le attività stagionali di ricezione, ospitalità e ristorazione esercitate dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda agricola, cioè delle strutture esistenti. Lo svolgimento di detta attività non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici ad essa interessata, in quanto complementare alla tradizionale attività che, in ogni caso, deve rimanere prevalente.

13.7 E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

e1 alberghi e pensioni

l'uso prevede che almeno il 20 % della S.U. sia destinato a spazi di servizio e per la gestione quali: hall, spazi di soggiorno, bar, sale da pranzo, sale di riunione ed altri locali destinati allo svago e alla ricreazione, nonché uffici amministrativi, cucine, lavanderie e simili. In tale uso è ammessa l'eventuale presenza di pubblici esercizi b2.7 e di usi commerciali b2.1 interni che possono essere computati come spazi di servizio;

e2 motels

l'uso prevede che almeno il 25 % della S.U. sia destinato a spazi di servizio e per la gestione quali hall, spazi di soggiorno, bar, sale da pranzo, sale di riunione ed altri locali destinati allo svago e alla ricreazione, nonché uffici amministrativi, cucine, lavanderie e simili. In tale uso è obbligatoria la presenza di spazi destinati all'assistenza tecnica e alla manutenzione di autovetture e imbarcazioni ed è ammessa la presenza di pubblici esercizi b2.7 e usi commerciali b2.1 e b2.6 interni che possono essere computati come spazi di servizio.

e3 aree attrezzate per la sosta di camper e roulotte

13.8 F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e trasporto

f1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci

l'uso comprende infrastrutture lineari, strutture tecnologiche, aree attrezzate e costruzioni per la mobilità delle persone e delle merci, quali:

strade e spazi di sosta,

autostazioni,

autoporti e interporti;

sedi, impianti e depositi per il trasporto pubblico;

piste ciclabili e percorsi pedonali in sede propria;

impianti e stazioni ferroviarie;

idrovie e canali navigabili,

centri funzionali urbani;

spazi complementari di servizio come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici.

È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia, di servizio e dirigente in misura proporzionale alla consistenza dell'attività insediata.

f2 Parcheggi di uso pubblico in sede propria

comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni e sono riservati ai titolari, addetti o utenti di tali altre funzioni. È ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su destinata alle autorimesse. Rientrano nel conteggio della Superficie utile esclusivamente le autorimesse coperte, entro e fuori terra, e le altre attività complementari, con esclusione dei parcheggi scoperti ricavati al piano di campagna.

13.9 G) Funzioni speciali

g1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.

l'uso comprende sedi e attrezzature di Amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza e simili;

g2 Attrezzature cimiteriali

l'uso comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi;

g3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio

l'uso comprende edifici, strutture tecnologiche, aree attrezzate, e infrastrutture lineari per la produzione di energia, per la captazione, trasporto, trattamento e distribuzione di fonti energetiche, di acqua, di informazioni, per la raccolta, lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

g4 Opere per la tutela idrogeologica

comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

g5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

TITOLO III ATTESTAZIONI DI CONFORMITÀ

Articolo 14 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

14.1 Nel rispetto delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi in edifici privati volti all'eliminazione di barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di rampe, di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Articolo 15 – ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI

15.1 Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale ovvero dalla giunta comunale; i relativi progetti, redatti da un professionista abilitato, devono essere corredati da una relazione che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza della nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Articolo 16 – ATTI ABILITANTI ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

16.1 L'attività edilizia nel territorio comunale, a seconda della natura delle opere, è soggetta:

- al deposito della Denuncia di Inizio di Attività Edilizia;
- al rilascio dell'autorizzazione edilizia;
- al rilascio della concessione edilizia.

16.2 Ai sensi del D. L.vo 267/2000, così come modificato dall'art. 6 della Legge 127/97, il soggetto competente al rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o chi è delegato dal Sindaco a svolgere tali funzioni.

16.3 I progetti da allegare agli atti di cui al primo comma devono essere costituiti dai documenti prescritti dal presente regolamento e/o atti dirigenziali o degli organi dell'Amministrazione comunale, in funzione del tipo d'intervento che s'intende eseguire;

16.4 Per le opere pubbliche comunali, l'atto con il quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza della nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

16.5 Le opere di ordinaria manutenzione, così come definite dalla L. 457/78, non sono soggette ad alcun titolo abilitativo, salvo l'ottenimento del prescritto N.O. nei casi di immobili vincolati ai sensi della l. 1089/39.

Articolo 17 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA (D.I.A.E.).

17.1 È data facoltà di attivare gli interventi da eseguirsi con Autorizzazione edilizia elencati di seguito anche con denuncia di inizio attività (di seguito denominata D.I.A.) ai sensi della Legge Regionale 16 maggio 2003 n.5:

- a) opere costituenti pertinenze ai sensi dell'art. 817 del codice civile o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti (art.7 L. 94/1982).
- b) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto, con esclusione dei depositi normati dall'art. 15 del D.P.R. 915/82 (demolizione auto, ferrivecchi, ecc.);
- c) opere edilizie connesse all'escavazione e gestione di pozzi;
- d) abbattimento di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi, nei casi previsti dai successivi articoli del presente R.E.;
- e) esecuzione di opere e di interventi per realizzare parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenza di singole unita immobiliari, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989;
- f) esecuzione di opere e di interventi per il superamento e/o l'eliminazione delle barriere architettoniche consistenti in rampe, ascensori, manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, ai sensi del secondo comma dell' art. 7 delta L.13/1989;
- g) impianti di disinquinamento realizzati ai sensi della legge 640/1979;
- h) recinzioni con opere murarie e muri di sostegno;
- i) modifiche di suolo pubblico o privato, opere e muri di sostegno e rilevati in genere;
- j) apertura e modifiche di accessi privati su aree pubbliche (nell'ipotesi di assenso della G.MT. con atto deliberativo);
- k) modifiche di prospetto;
- l) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, iscrizioni, cartelli pubblicitari, corpi illuminanti, lapidi, monumenti, costruzioni di tettoie, pensiline, apposizione di tende aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- m) serre in ferro vetro o strutture similari;
- n) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi, i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee, le pertinenze di cui all'art. 817 del Codice Civile e le coperture aperte su due lati;
- o) mutamento di destinazione d'uso senza opere nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi del Decreto Legislativo n.490/99, o in quelle parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio Comunale, a norma dell'art. 11-1° comma L.R. 23/85;
- p) sistemazione di aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- q) 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;
- r) 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;
- s) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- t) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
- u) le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- v) i pergolati e i grigliati;

La facoltà di procedere con la D.I.A. non si applica agli immobili assoggettati con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.

17.2 La realizzazione degli interventi di cui al comma 1, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico – artistica o paesaggistica – ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o delle autorizzazioni richieste dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Dlgs. N° 490/99, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico – archeologiche, storico – artistiche, storico – architettoniche e storico – testimoniali, nonché le disposizioni della L. 394/91 ovvero le disposizioni immediatamente operative della L. 183/89 o dei piani urbanistico territoriali aventi le medesime finalità di salvaguardia dei valori paesistici ed ambientali.

17.3 La D.I.A.E. non può essere utilizzata allorché gli interventi non risultino conformi alle prescrizioni degli atti autorizzativi, del presente Regolamento o delle Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati;

17.4 Il proprietario dell'immobile, un suo rappresentante, il titolare di un diritto reale di godimento o chi ne abbia titolo in base a disposizione del proprietario dell'immobile, possono presentare, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, la Denuncia di Inizio dell'Attività Edilizia accompagnata da una dettagliata relazione, dagli opportuni elaborati progettuali (planimetria catastale, piante, prospetti e sezioni dello stato di fatto, piante, prospetti e sezioni dello stato di progetto, documentazione fotografica) a firma del progettista abilitato nonché, sempre a firma del progettista abilitato, una relazione che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico –

sanitarie.

- 17.5** Qualora l'immobile oggetto di Denuncia di Inizio Attività Edilizia sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di venti giorni di cui al comma 3 decorre dal rilascio del relativo provvedimento favorevole. In mancanza di questo, la denuncia è priva di effetti.
- 17.6** Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle D.I.A.E., dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto a corredo dei progetti di trasformazione, nonché le attestazioni dei professionisti abilitati.
- 17.7** Ai sensi dell'articolo 19 della L. 241/90 e successive modificazioni, l'amministrazione competente, entro e non oltre sessanta giorni dalla denuncia, verifica d'ufficio la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge richiesti e dispone, se del caso, con provvedimento motivato, da notificare all'interessato entro il medesimo termine, il divieto di prosecuzione dell'attività e la rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro il termine prefissato dall'amministrazione stessa.
- 17.8** Il dirigente o responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, ove entro il termine indicato al comma 3 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno la facoltà di inoltrare una nuova D.I.A.E., qualora le prefissate condizioni possano essere soddisfatte modificando o integrando l'originario progetto in modo da renderlo conforme alle previsioni dell'ufficio ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla osta, pareri, assensi comunque denominati.
- 17.9** Il progettista o un tecnico abilitato ha l'obbligo di comunicare, all'Ufficio Tecnico Comunale, la data di ultimazione dei lavori e di rilasciare un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.
- 17.10** La D.I.A.E. ha validità triennale. Tale termine può essere prorogato di ulteriori 18 mesi solo in presenza di particolari, motivate e documentate difficoltà tecniche di esecuzione.
- 17.11** Gli interventi ammissibili con D.I.A.E., qualora modifichino l'aspetto esteriore dei luoghi, dovranno assumere caratteristiche estetiche compatibili con quelle presenti nell'intorno, o comunque tipiche del territorio massargese. Il Comune potrà comunicare, esclusivamente entro il termine previsto per l'inizio delle opere, l'inammissibilità dell'intervento per incompatibilità estetica nel contesto urbano o ambientale in cui si inserirebbe.
- 17.12** Le opere eseguite con D.I.A.E. sono soggette al pagamento degli oneri concessori di cui all'art. 3 della legge n. 10/77, ogni qualvolta gli stessi risultino dovuti per le stesse opere in base alla legislazione Regionale. Tali oneri, se dovuti, dovranno essere autocalcolati dal progettista e versati con le stesse modalità previste per le concessioni edilizie. La ricevuta del versamento in unica soluzione, ovvero della prima rata, dovrà essere allegata alla denuncia, all'atto di presentazione della stessa. In caso di rateizzazione dovranno essere prodotte le relative garanzie secondo la disciplina comunale in materia.

Articolo 18 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

- 18.1** Le richieste di autorizzazione edilizia potranno essere avanzate in tutti i casi in cui gli interventi siano assoggettati dalla legge a questo strumento e non sia possibile avvalersi della procedura sostitutiva della Denuncia d'Inizio Attività Edilizia, di cui all'art. 20.
- 18.2** Le autorizzazioni edilizie sono rilasciate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o facente funzioni, se delegato dal Sindaco, previa l'istruttoria e il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e, su richiesta di quest'ultimo e per i casi di cui al successivo punto 4, del Funzionario medico dell'Azienda U.S.L.
- 18.4** Sarà richiesto il parere dell'Azienda U.S.L. per le istanze comportanti modifiche rilevanti interne ed esterne all'assetto igienico degli edifici, dell'unità immobiliare e degli ambienti.
- 18.5** Sono soggette ad autorizzazione edilizia le seguenti opere :
- a) opere di manutenzione straordinaria, ad esclusione delle opere interne, di cui all'art.15 della L.R.23/85;
 - b) interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici preesistenti ad uso residenziale che non comportino modifiche al numero delle unità immobiliari;
 - c) opere costituenti pertinenze ai sensi dell'art. 817 del codice civile o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti (art.7 L. 94/1982).
 - d) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto, con esclusione dei depositi normati dall'art. 15 del D.P.R. 915/82 (demolizione auto, ferrivecchi, ecc.);
 - e) opere di demolizione, rinterrati e scavi finalizzati ad attività edilizia, che non riguardano la
 - f) coltivazione di cave e torbiere;
 - g) opere edilizie connesse all'escavazione e gestione di pozzi;

 - h) abbattimento di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi, nei casi previsti dai successivi articoli del presente R.E.;
 - i) esecuzione di opere e di interventi per realizzare parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989;

- j) esecuzione di opere e di interventi per il superamento e/o l'eliminazione delle barriere architettoniche consistenti in rampe, ascensori, manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, ai sensi del secondo comma dell' art. 7 delta L.13/1989;
- k) impianti di disinquinamento realizzati ai sensi della legge 640/1979;
- l) recinzioni con opere murarie e muri di sostegno;
- m) modifiche di suolo pubblico o privato, opere e muri di sostegno e rilevati in genere;
- n) apertura e modifiche di accessi privati su aree pubbliche (nell'ipotesi di assenso della G.MT. con atto deliberativo);
- o) modifiche di prospetto;
- p) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, iscrizioni, cartelli pubblicitari, corpi illuminanti, lapidi, monumenti, costruzioni di tettoie, pensiline, apposizione di tende aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- q) serre in ferro vetro o strutture similari;
- r) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi, i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee, le pertinenze di cui all'art. 817 del Codice Civile e le coperture aperte su due lati;
- s) mutamento di destinazione d'uso senza opere nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della Legge n°1497/1939, o in quelle parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio Comunale, a norma dell'art. 11-1° comma L.R. 23/85;
- t) sistemazione di aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- u) 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;
- v) 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;
- w) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- x) le vasche di approvvigionamento idrico di modeste dimensioni ed i pozzi;
- y) le opere oggettivamente precarie e temporanee come da Allegato "A" al presente Regolamento;
- z) i pergolati e i grigliati.

18.6 L'autorizzazione edilizia può essere gratuita oppure onerosa, nei casi previsti dalle leggi regionali e nazionali.

18.7 Ai sensi dell'art.48 della L. 457/78 ed art.7 della L. 94/82, il richiedente l'autorizzazione può avvalersi della procedura del silenzio-assenso nei limiti di cui alle leggi stesse, esclusi i casi di interventi su beni immobili assoggettati ai vincoli di cui al Decreto Legislativo n.490/99.

Articolo 19 - CONCESSIONI EDILIZIE

19.1 Richieste di concessione edilizia potranno essere avanzate in tutti i casi in cui gli interventi siano assoggettati dalla legge a questo strumento e non sia possibile avvalersi della procedura sostitutiva della Denuncia d'Inizio Attività Edilizia, di cui all'art. 26 o dell'autorizzazione edilizia di cui all'art. 21.

19.2 La concessione edilizia viene rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o facente funzioni, se delegato dal Sindaco, con le procedure di cui all'art. 4 della L. 493/93 e successive modifiche ed integrazioni e dalla regolamentazione comunale.

19.3 1. Sono soggetti a Concessione Edilizia i seguenti interventi:

- a) tutti gli interventi diretti ad eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, ristrutturare o demolire quelle esistenti, oppure diretti all'esecuzione di opere di urbanizzazione o di qualsiasi opera che comunque comporti una modificazione del territorio (ad eccezione delle normali operazioni colturali a fini produttivi agricoli) per i quali non si richieda la semplice autorizzazione, o la denuncia di inizio attività di cui alla L. 662/96;
 - b) opere assimilabili ad interventi di manutenzione straordinaria relativamente ad immobili vincolati ai sensi della legge 1/6/1939, n. 1089 e della legge 29/6/1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni e ad immobili vincolati dal vigente P.U.C. al solo intervento di restauro scientifico;
2. Le opere indicate ai commi precedenti sono soggette a concessione anche quando siano realizzate dallo Stato o da Enti Pubblici, ad eccezione delle sole opere destinate alla difesa militare, ai sensi dell'Art. 61 del D.P.R. n. 616 del 24/7/1977.
 3. Nelle zone agricole, o quando richiesto dalle norme di attuazione del P.U.C., per specifiche zone o interventi, è previsto l'utilizzo dell'atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
 4. Al di fuori del perimetro dei centri abitati, le concessioni che comportino l'apertura di nuovi accessi su Strade Provinciali e su Strade Statali, non possono essere rilasciate senza il preventivo nulla osta delle Amministrazioni interessate alla gestione delle strade suddette.
 5. Le concessioni ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923, n. 3267, non possono essere rilasciate senza il preventivo nulla-osta della Regione o di organo da essa delegato.

6. Per quanto riguarda le concessioni ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi delle leggi 29/6/1939, n. 1497 e 3/8/1985, n. 431, l'Amministrazione ha l'obbligo di comunicare l'avvenuto rilascio della concessione alla Regione ed alla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici competente per territorio, le quali possono annullare il provvedimento autorizzativo entro sessanta giorni.
7. Le concessioni relative ad immobili vincolati ai sensi della legge 1/6/1939, n. 1089, secondo quanto previsto all'Art. 48 del D.P.R. 24/7/1977, n. 616, non possono tuttavia essere rilasciate senza il parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici competente per territorio.

19.4

1. Nei casi in cui l'intervento non rientri fra quelli contemplati agli Artt. 7 e 9 punto b) della legge 28.1.1977 n. 10, la concessione deve prevedere, fra l'altro:
 - gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume ed alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'Art. 5 della Legge 28.1.1977 n. 10, oppure, qualora dette spese vengano coperte tutte od in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
 - la quota di contributo commisurata al costo di costruzione determinato ai sensi dell'Art. 6 della legge 28.1.1977 n. 10, fatto salvo il disposto dell'Art. 10 della stessa legge;
 - la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ove richiesta e nei modi previsti dal P.U.C. ed ove ciò non sia avvenuto in forza degli interventi urbanistici preventivi;
 - le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
 - l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso nel rispetto delle Norme del P.U.C. in relazione alle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'Art. 10 della Legge 28.1.1977 n. 10;
 - le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.
2. Il Consiglio Comunale, per opere di particolare o di rilevante interesse, può disporre che la concessione venga subordinata anche alla stipula di una convenzione o atto unilaterale di obbligo, che devono essere pure trascritte.

19.5

1. La concessione convenzionata si applica nei casi di cui agli Artt. 7 e 9 punto b) della legge 28.1.1977 n. 10.
2. La concessione è subordinata alla stipula di una convenzione o un atto unilaterale di obbligo che deve prevedere, sulla base ed in conformità alla convenzione tipo ai sensi dell'Art. 8 della Legge 28.1.1977 n. 10:
 - gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume o alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'Art. 5 della Legge 28.1.1977 n. 10 e successive modificazioni, oppure qualora dette spese vengano coperte tutte o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
 - le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
 - l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste dalla convenzione;
 - i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi o delle altre opere edilizie realizzate, ai sensi dell'Art. 32 della L.R. 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni;
 - le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
 - Viene comunque fatto salvo quanto previsto dall'ultimo comma dell'Art. 32 della Legge 5.8.1978 n. 457;

19.6

1. Nei casi previsti all'Art. 9 della legge 28.1.1977 n. 10 la concessione è gratuita e non risulta dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.
2. La concessione deve in questo caso prevedere tra l'altro:
 - le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
 - l'obbligo di rispettare le destinazioni d'uso nei casi di cui alle lettere a), b) e d) del 1° comma dell'Art. 9 della legge 28.1.1977 n. 10, comunque nel rispetto di quanto disposto nell'ultimo comma dell'articolo 10 della citata legge;
 - le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.
3. Il Consiglio Comunale, per opere di particolare o rilevante interesse, può disporre che la concessione venga subordinata anche alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo che, ne contenga le condizioni.

Articolo 20 - INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURE D'URGENZA E/O SOGGETTI AD OBBLIGO DI COMUNICAZIONE AL SINDACO

- 20.1** Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa dal sindaco ai sensi del D. L.vo 267/2000 potranno essere iniziate senza la domanda preventiva le opere da eseguirsi, quando siano motivate da carattere di assoluta necessità e urgenza per cause improcrastinabili di forza maggiore per pericoli e salvaguardia della pubblica e privata incolumità. In tal caso entro 24 ore deve essere data notizia dell'avvenuto avvio, della natura degli interventi e del nominativo del tecnico abilitato all'esercizio professionale responsabile dell'intervento.
- 20.2** Entro 20 giorni dalla comunicazione dovrà essere presentata una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato con la descrizione degli interventi eseguiti e di quelli che eventualmente devono essere ancora compiuti per la completa eliminazione del pericolo. A completa esecuzione delle opere deve essere presentata una relazione finale, grafici, documentazione fotografica (pre e post intervento) e certificato di collaudo e di staticità: il tutto redatto e sottoscritto dal tecnico incaricato e abilitato professionalmente.
- 20.3** L'ordinanza del sindaco emessa ai sensi dell'art.38 L. 142/90, potrà permettere oltre alla eliminazione del pericolo anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza.
- 20.4** Non sono soggette ad alcuna autorizzazione comunale, ma a semplice atto di comunicazione al Sindaco, le seguenti opere:
- opere di manutenzione ordinaria, nel solo caso che queste non interessino edifici vincolati. L'esecutore ha comunque il dovere di comunicare per iscritto al Sindaco l'inizio delle opere, dichiarando sotto la propria responsabilità che le stesse (da descrivere brevemente) corrispondono a quelle elencate dagli articoli di legge precedentemente indicati. Dovrà inoltre essere richiesto al Sindaco, qualora necessario, il permesso di occupazione del suolo pubblico;
 - demolizione di opere abusive, ordinata dal Sindaco in applicazione del Capo I della legge 28/2/1985, n. 47 e successive modificazioni;
 - opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti delle costruzioni, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per gli edifici compresi nelle Zone Omogenee A, rispettino le originarie caratteristiche costruttive, ai sensi dell'Art. 26 della legge 28/2/1985, n. 47 e successive modificazioni.

I suddetti interventi potranno riguardare unicamente fabbricati non vincolati ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39 e che, in ogni caso, non siano assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-architettoniche e storico-testimoniali.

TITOLO IV DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Articolo 21 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI

- 21.1** La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) può essere formulata dal proprietario o dal possessore dell'area, ovvero dal Notaio rogante l'atto di cessione o da Tecnici delegati dal proprietario medesimo nonché dagli aventi diritto ai sensi di legge; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce ed avere allegato copia dell'estratto di mappa catastale (N.C.T. e/o N.C.E.U.) degli immobili.
- Il C.D.U. è rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale entro trenta giorni dalla richiesta e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:
- le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
 - l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
 - le modalità d'intervento consentite;
 - la capacità edificatoria consentita;
 - i vincoli incidenti sull'immobile.
- Il C.D.U. conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.
- 21.2** Le procedure per attuare l'intervento diretto relativamente alle singole categorie di opere (salvo le disposizioni diverse o più restrittive, relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di piano, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale; fatte salve, inoltre, le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e le norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie autorizzazioni) sono le seguenti:
- 21.3** **La Denuncia di Inizio di Attività:**
per attuare gli interventi soggetti alla D.I.A.E., di cui al precedente art. 20 deve essere inoltrata comunicazione in

carta semplice al Comune, sportello unico per l'edilizia, da parte degli aventi titolo sull'immobile corredata dalla Relazione di asseveramento del progettista, nonché dalla documentazione indicata al precedente comma 20.3. La comunicazione e la relazione di asseveramento dovranno essere compilate sugli appositi moduli forniti dal Comune.

21.4 L'autorizzazione edilizia:

per effettuare gli interventi soggetti ad autorizzazione del Responsabile del Settore, salvo quelli di cui al comma successivo, deve essere presentata una domanda, corredata dalla documentazione indicata nel successivo comma 24.3. La domanda dovrà essere compilata su appositi moduli forniti dal Comune. Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo e del progettista, e per questo ultimo, anche il numero di iscrizione all'Albo Professionale; la domanda deve essere firmata da entrambi: Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario. Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di autorizzazione deve essere sottoscritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza. La domanda di autorizzazione edilizia deve essere corredata dagli elaborati necessari in funzione della categoria dei lavori che si intendono realizzare.

21.5 La concessione edilizia:

gli elaborati e la documentazione da prodursi sono quelli indicati al successivo comma 24.3. La domanda dovrà essere compilata su appositi moduli forniti dal Comune. Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo e del progettista e, per questo ultimo, anche il numero d'iscrizione all'albo professionale; la domanda deve essere firmata da entrambi. Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario. Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di concessione deve essere sottoscritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza. La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dagli elaborati necessari in funzione della categoria dei lavori che si intendono realizzare.

21.6 Le domande di autorizzazione edilizia e di concessione edilizia dovranno essere corredate dalla seguente documentazione tecnica che costituisce il progetto edilizio:

- a) esauriente documentazione fotografica a colori;
- b) relazione illustrativa e scheda tecnica dell'intervento, conteggi necessari per la determinazione degli oneri concessori (calcolo del volume, delle superfici utili nette, ecc.);
- c) estratto di mappa aggiornato in scala 1/1000 o 1/2000 che consenta un'esatta individuazione dell'immobile e/o dell'area dell'intervento;
- d) estratto del P.U.C. con l'indicazione del fabbricati e/o del lotto interessato dall'intervento;
- e) rilievo topografico del lotto di intervento, quando ritenuto necessario;
- f) planimetria generale in scala 1:500 o 1:200, estesa ad un intorno del raggio di almeno 50 metri, con indicazione, a seconda degli interventi da realizzare : dei limiti di proprietà; delle quote planimetriche e altimetriche del terreno oggetto dell'intervento ; di tutti i fabbricati circostanti che abbiano rilevanza ai fini dell'intervento da realizzare ; delle strade limitrofe al lotto stesso ; di ogni altra significativa preesistenza che abbia rilevanza ai fini dell'intervento da realizzare ;dell'esatta sagoma quotata dell'edificio o degli edifici in progetto ; delle distanze dai confini ; delle altezze ; della superficie coperta ed occupata ; del calcolo del volume e della superfici di V.P.L. e P.P.L. ; degli accessi carrai; progettuale delle sistemazioni esterne (alberature, verde, pavimentazione, recinzioni, ecc.) con particolare riguardo alle norme relative all'accessibilità di cui alla Legge 13/1989;
- g) disegni in scala 1/100 (piante, sezioni e prospetti) adeguatamente quotati con le indicazioni delle destinazioni d'uso nonché, se del caso, disegni di particolari costruttivi in scala 1 : 10 – 1 : 20 ; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti :
 - 1) le piante sono redatte per ogni piano, dall' interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d' uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura;
 - 2) le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;
 - 3) i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell' edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui;
 - 4) i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;
- h) disegni in scala 1/100 (piante, sezioni e prospetti) che, in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, rappresentino lo stato di fatto con indicazione in colore rosso delle parti di nuova costruzione ed in colore giallo delle porzioni demolite;
- i) specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti ;
- j) dichiarazione ed elaborati tecnici (relazioni e grafici) atti a evidenziare le soluzioni e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle condizioni di accessibilità e visitabilità di un edificio adattabile ai sensi del D.M. 14/06/1989 n° 236 (superamento barriere architettoniche) e, s.m.i.;
- k) schema di convenzione (per interventi soggetti a convenzionamento);
- l) simulazione fotografica dell' inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi

- 21.7 aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano.
- Il progetto edilizio dovrà, inoltre, essere integrato dalla documentazione sotto indicata, qualora tali atti siano necessari per l'approvazione del progetto stesso:
- m) verifica di compatibilità geomorfologica;
 - n) accertamento dell'Autorità competente relativo al possesso del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale;
 - o) documentazione necessaria prevista dal P.U.C. per costruzioni in zona agricola;
 - p) Relazione geologica e geotecnica nei seguenti casi:
 - ◆ Opere ricadenti in aree assoggettate a vincoli particolari
 - ◆ Manufatti di materiali sciolti e rinterrati
 - ◆ Gallerie e manufatti sotterranei
 - ◆ Qualsiasi intervento che comporti la valutazione della stabilità del pendio e/o fronte di scavo
 - ◆ Opere di fondazione di manufatti su pendii od in prossimità di pendii naturali ed artificiali
 - ◆ Studi di fattibilità di opere su grandi aree
 - ◆ Discariche e colmate
 - ◆ Emungimenti da falde idriche
 - ◆ Consolidamento dei terreni
 - ◆ Ancoraggi
 - q) Relazione geotecnica, oltre ai casi di cui alla lettera p):
 - ◆ Opere di fondazione dei manufatti
 - ◆ Opere di sostegno
 - ◆ Interventi di drenaggi e filtri;
- 21.8 Per i tipi di intervento "minori" è consentita la presentazione di un progetto edilizio "semplificato" che sia corredato degli elaborati e degli atti tecnici sufficienti a documentare l'intervento edilizio medesimo. Infine il progetto edilizio deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità. Tutti gli elaborati del progetto edilizio devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.
- 21.9 La richiesta di variante alla concessione o all'autorizzazione edilizia segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicata ai commi precedenti : il progetto edilizio deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.
- 21.10 Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la documentazione di cui al comma 24.6, deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con gli uffici tecnici comunali ed approvati dagli organi comunali competenti.

Articolo 22 - PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E PER L'ESAME DEI PROGETTI

- 22.1 Le domande di concessione o di autorizzazione edilizia corredate dagli elaborati e dai documenti di cui al precedente art.24 devono essere presentati allo sportello unico per l'edilizia.
- 22.2 L'ufficio tecnico comunale istruisce le domande di concessione e/o autorizzazione. Nel caso vengano riscontrate incompletezze nella documentazione prodotta potrà sospendere l'istruttoria richiedendo la documentazione relativa.
- 22.3 In tal caso il Responsabile del procedimento comunicherà al richiedente le manchevolezze riscontrate, assegnando un termine per la regolamentazione, trascorso il quale la pratica verrà archiviata, dandone comunicazione all'interessato.
- 22.4 Quando la pratica sarà archiviata non potrà essere riattivata, ma presentata ex novo.
- 22.5 Conclusa l'istruttoria dell'ufficio tecnico comunale il responsabile del procedimento richiede l'eventuale parere del funzionario medico della U.S.L., ai fini dell'attuazione del punto G dell'art. 20 della L. 833/78 e dell'art. 48 del D.P.R. 303/56, di conformità alla normativa igienico-sanitaria. Il predetto parere è richiesto anche sulle domande di autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria, interessanti impianti o servizi igienico-sanitari od opere che modificano elementi distributivi.
- 22.6 I tempi entro i quali il Responsabile del provvedimento è tenuto a comunicare la propria determinazione sulle istanze di concessione e autorizzazione edilizia sono stabiliti in 75 giorni solari dalla data di protocollo generale di ricevimento dell'istanza.
- 22.7 La Concessione deve essere ritirata entro 90 giorni dall'avvenuta comunicazione di approvazione dell'intervento a pena di decadenza.

- 22.8** Il Progetto deve essere trasmesso all'Ufficio in formato cartaceo e numerico. Sarà cura del Progettista acquisire le informazioni relative al software in uso al momento della presentazione al fine di consentire la consultazione e l'esame anche digitale della pratica. La mancata presentazione della documentazione nella modalità indicata costituisce motivo di diniego dell'atto autorizzativo.

TITOLO V

ADEMPIMENTI D'OBBLIGO - RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE

Articolo 23 - CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

- 23.1** Il documento con il quale il Dirigente responsabile del provvedimento rilascia la concessione o autorizzazione all'esecuzione delle opere edilizie deve contenere:
1. le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione o autorizzazione;
 2. la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione o autorizzazione con riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima;
 3. l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
 4. gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione;
 5. gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'amministrazione comunale;
 6. la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori e la data entro la quale debbono essere ultimati;
 7. l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 della L. 10/77;
 8. l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art.3 della L.10/77, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale;
 9. la dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti da cedere al comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
 10. Ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale, in ottemperanza delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente e delle delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

Articolo 24 - DETERMINAZIONI DEL RESPONSABILE DEL PROVVEDIMENTO SULLA DOMANDA DI CONCESSIONE. IMPUGNATIVA.

- 24.1.** Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni all'Amministrazione Comunale, il Dirigente responsabile del provvedimento decide sulla domanda.
- 24.2** La determinazione del Dirigente responsabile del provvedimento deve essere comunicata al richiedente la concessione edilizia nei termini di Legge.
- 24.3** Le attestazioni comprovanti i pagamenti degli oneri dovranno essere presentate prima del rilascio della concessione edilizia.
- 24.4** Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi.
In tale avviso vanno specificati il nome del titolare e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.
- 24.5** Chiunque abbia interessi legittimi può prendere visione, presso gli uffici incaricati, della concessione ed autorizzazione edilizia rilasciata e dei relativi atti di progetto, e ricorrere contro il rilascio della medesima, nei termini di Legge, in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi e regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Articolo 25 - DETERMINAZIONI DEL RESPONSABILE DEL PROVVEDIMENTO SULLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE

- 25.1** Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni il Dirigente responsabile del provvedimento decide sulle domande.
- 25.2** Vale quanto contenuto nell'art. 48 della L. 457/78 e art. 9 della L.R.94/82 in ordine alla formazione del silenzio-assenso.

Articolo 26 - DEROGHE

- 26.1** Il Sindaco, nel rispetto della procedura stabilita dalla legge 21 Dicembre 1955 n. 1357, previa deliberazione del Consiglio Comunale a norma della legge 8 Agosto 1967 n. 765, potrà autorizzare deroghe alle presenti norme ed alle previsioni del P.U.C. per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Articolo 27 - TITOLARITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E/O DELL'AUTORIZZAZIONE.

- 27.1** Hanno titolo ad avanzare richiesta di concessione edilizia i seguenti soggetti:
- proprietario o proprietari, se contitolari aventi diritto;
 - contraente che abbia stipulato un contratto preliminare di vendita debitamente autenticato e registrato;
 - titolare del diritto di superficie di natura obbligatoria e non reale;
 - titolare di un diritto di uso o di usufrutto (limitatamente agli interventi di restauro e ristrutturazione di edifici esistenti), in caso di inattività del proprietario;
 - titolare di una servitù volontaria o coattiva (limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio di tale diritto);
 - enfiteuta (per la realizzazione di opere di restauro e di ristrutturazione per migliorare la fruibilità agricola del fondo);
 - affittuario di fondi rustici (per opere di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione, restauro e consolidamento degli edifici facenti parte della azienda agricola);
 - singolo condomino per un'opera da realizzare sulle parti comuni di un edificio ma strettamente pertinenziale alla sua unità immobiliare;
 - assegnatario a riscatto di un alloggio popolare;
 - espropriante che abbia conseguito il possesso dell'area;
- 27.2** La concessione è trasferibile ai successivi aventi causa.
- 27.3** Essa è irrevocabile, salvo i casi di decadenza disciplinati dalla legge e dal presente regolamento.
- 27.4** Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le autorizzazioni.

Articolo 28 - VALIDITÀ, DECADENZA E PROROGHE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

- 28.1** Nell'atto di concessione sono indicati i termini entro i quali devono essere iniziati ed ultimati i lavori. Il non rispetto dei termini prescritti comporta l'automatica decadenza della concessione edilizia.
- 28.2** Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori, decorrenti dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio, può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idro-geologiche in cui si operi.
- 28.3** Nel caso di opere pubbliche realizzate con finanziamenti pubblici di cui la elargizione sia prevista in più esercizi finanziari, possono essere concessi per l'ultimazione dei lavori periodi di tempo maggiori di 3 anni.
- 28.4** Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario che non può usufruire di proroghe deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: quest'ultima dovrà concernere la parte non ultimata.
- 28.5** L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione, in contrasto con le previsioni stesse, nel caso in cui i lavori non siano stati iniziati, salvo quanto diversamente disposto dalle NTA delle nuove previsioni.
- 28.6** Le norme di cui sopra sono applicabili anche alle autorizzazioni.
- 28.7** La proroga può essere concessa per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano riconosciuti con determinazione del Dirigente responsabile del provvedimento a seguito di istruttoria dell'ufficio tecnico.
- 28.8** L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di imporre tempi ridotti rispetto a quelli di validità dell'intera concessione edilizia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria poste quali condizioni speciali.

Articolo 29 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

- 29.1** Durante il periodo di validità dei progetti autorizzati con il rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie, è possibile eseguire varianti in corso d'opera con le procedure di seguito indicate:
- Prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, ai sensi dell'art. 15 L. 47/85, possono essere eseguite varianti non preventivamente autorizzate, purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime. Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, né le prescrizioni dell'atto autorizzativo. Restano esclusi da questa disciplina gli immobili vincolati ai sensi delle L. 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, relativamente, per questi ultimi, alle opere che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici.

- Per le varianti ai progetti autorizzati, che rientrano nel campo di applicazione della D.I.A.E., di cui alla lett. " g " del precedente art. 6 bis, si deve procedere al deposito di D.I.A.E., con le modalità ivi indicate e le opere non potranno essere eseguite prima di 20 giorni dal deposito.
- Per ogni variante che eccede i limiti applicativi dei commi precedenti, gli interessati possono presentare le relative domande complete degli elaborati, che saranno assoggettate alle procedure di approvazione seguite per il progetto originario. Le opere non potranno essere eseguite prima dell'avvenuto rilascio del titolo autorizzativo.

29.2 Per le varianti in corso d'opera da eseguire a progetti asseverati con la D.I.A.E., si procede con le modalità indicate nell'articolo 11.

Articolo 30 - PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

- 30.1** La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione che regola le singole professioni.
- 30.2** Il titolare della concessione o autorizzazione edilizia, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare all'ufficio tecnico comunale il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del direttore dei lavori e del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, se diverso da quello precedentemente indicato.
- 30.3** Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata all'ufficio tecnico comunale con le modalità di cui sopra.
- 30.4** Il committente titolare della concessione o autorizzazione edilizia, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori, e ove ricorrano i limiti di applicazione del D. L.vo n.494/96 e s.m.i. il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Articolo 31 - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

- 31.1** Il certificato di abitabilità/agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati, nonché delle condizioni qualitative degli edifici valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
- 31.2** Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale 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.
- 31.3** Il proprietario di edifici oggetto degli interventi di cui al comma 2 è tenuto a chiedere il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da Euro settantasette/47 a Euro quattrocentosessantaquattro/81.
- 31.4** Alla domanda per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto.

Articolo 32 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

- 32.1** È comunque salva la potestà di dichiarare l'inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Articolo 33 - PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

- 33.1** Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, il direttore dei lavori o un tecnico abilitato, incaricato dal proprietario dell'immobile, deve presentare allo sportello unico la seguente documentazione:
- a) Richiesta di rilascio del certificato di abitabilità/agibilità sottoscritta dal proprietario dell'edificio;
 - b) Prova dell'avvenuto accatastamento dell'edificio;
 - c) Dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - d) Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 116 e 130, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 113 e 129 del presente testo unico;
 - e) Eventuali certificazioni relative all'avvenuto smaltimento dei materiali di risulta.
- 33.2** Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione dell'istanza di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4

e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

- 33.3** Entro sessanta giorni dalla ricezione dell'istanza di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di abitabilità/agibilità verificata la seguente documentazione:
- a) certificato di collaudo statico;
 - b) gli atti indicati al comma 1;
 - c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.
- 33.4** Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'abitabilità/agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
- 33.5** Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale, 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.

Articolo 34 - COLLAUDO STATICO

- 34.1** Tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità devono essere sottoposte a collaudo statico.
- 34.2** Il collaudo statico delle costruzioni realizzate in conglomerato cementizio armato normale, precompresso o in struttura metallica, deve essere eseguito, ai sensi dell'art.7 della L.1086/71, da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera.
- 34.3** Contestualmente alla denuncia di inizio dei lavori prevista dall'articolo 53, il direttore dei lavori è tenuto a presentare presso lo sportello unico l'atto di nomina del collaudatore scelto dal committente e la contestuale dichiarazione di accettazione dell'incarico, corredati da certificazione attestante le condizioni di cui al comma 2.
- 34.4** Quando non esiste il committente ed il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore di chiedere, nel termine indicato nel comma 5, all'ordine provinciale degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una terna di nominativi fra i quali sceglie il collaudatore.
- 34.5** Completata la struttura con la copertura dell'edificio, il direttore dei lavori ne dà comunicazione allo sportello unico e al collaudatore che ha 60 giorni di tempo per effettuare il collaudo.
- 34.6** In corso d'opera, è in facoltà del collaudatore di eseguire collaudi parziali.
- 34.7** Il collaudatore redige, sotto la propria responsabilità, il certificato di collaudo in tre copie che invia al competente ufficio tecnico regionale e al committente, dandone contestuale comunicazione allo sportello unico.
- 34.8** Per le opere costruite per conto dello Stato e per conto delle regioni, delle province e dei comuni, aventi un ufficio tecnico con a capo un ingegnere, gli obblighi previsti dal secondo e dal sesto comma del presente articolo non sussistono.
- 34.9** Per il rilascio di licenza d'uso o di agibilità, se prescritte, occorre presentare all'amministrazione comunale una copia del certificato di collaudo; tale attestazione, per le opere costruite per conto dello Stato e per conto delle regioni, delle province e dei comuni aventi un ufficio tecnico con a capo un ingegnere, è sostituita dalla dichiarazione dell'avvenuto collaudo statico.

TITOLO VI CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI

Articolo 35 – LAVORI PRELIMINARI ALL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI - DEFINIZIONE DEI PUNTI DI RIFERIMENTO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE

- 35.1** Dopo l'espressione del parere della C.E. e la relativa comunicazione dirigenziale, in attesa del rilascio della concessione edilizia, potranno essere eseguiti interventi preparatori dei suoli strutturalmente indispensabili per l'individuazione dei punti di riferimento utili per l'esecuzione delle opere progettuali di urbanizzazione primaria e per l'edificazione vera e propria, (pulizia dell'area d'intervento, delimitazione dell'area dell'intervento per evitare l'immissione di terzi o deposito improprio di materiali di risulta, macchine di cantiere e attrezzature connesse ecc.)
- 35.2** Ad avvenuto rilascio della concessione edilizia saranno definite le quote e gli allineamenti con riscontri e verifiche da eseguire a cura del tecnico abilitato e nominato quale direttore dei lavori e con l'apporto, ove occorra, dei Settori comunali competenti.
- 35.3** Qualora in sede di rilascio di concessione edilizia sia conferita contestualmente l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria dovrà essere allegato il disciplinare contenente le istruzioni operative per la

realizzazione dei lavori stessi.

- 35.4** Le modalità ed i tempi per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria sarà determinata dal Dirigente responsabile del provvedimento nell'atto di concessione, sulla scorta dei regolamenti comunali al momento vigenti.
- 35.5** Il mancato rispetto delle condizioni e delle modalità esecutive relative alle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma precedente e previste nella concessione edilizia comporta l'emissione di una ordinanza di sospensione dei lavori relativi agli edifici e la diffida ad adempiere alle esecuzioni delle opere assegnando un termine determinato in funzione dell'entità delle opere stesse su indicazione del Settore tecnico competente. I lavori edilizi potranno riprendere solo dopo l'avvenuta verifica del rispetto della diffida. In caso di inadempienza si provvederà alla dichiarazione di decadenza della concessione edilizia rilasciata.
- 35.6** Ai fini dell'interesse generale e di pubblico servizio, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà d'uso dei fronti e delle facciate di edifici prospettanti sul suolo pubblico, ivi comprese le strade private aperte al pubblico transito. In particolare vi potranno essere affissi o installati, in via definitiva o provvisoria: conduttori elettrici, mensole, corpi illuminanti, cassette, ecc., con le relative apparecchiature di amarro e sostegno, della pubblica illuminazione o di servizi telematici; inoltre segnaletica stradale, targhe e lastre di toponomastica viaria, cartelli segnaletici anche pubblicitari. La tipologia dei materiali e l'ubicazione delle infissioni saranno determinate a completo giudizio dei tecnici incaricati dell'Amministrazione, sentiti i proprietari degli edifici interessati. I lavori relativi potranno essere eseguiti direttamente per conto dell'Amministrazione Comunale o tramite terzi che debbano adempiere ad obblighi verso l'Amministrazione medesima.

Articolo 36 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

- 36.1** Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge sulla denuncia di eventuali ritrovamenti, ed ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.
- 36.2** Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se ubicato in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami ecc.
- 36.3** Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Responsabili dell'osservanza delle norme di cui sopra sono l'assuntore dei lavori ed il capo cantiere nominato dall'impresa esecutrice.
- 36.4** Il cantiere deve essere provvisto di un cartello decoroso e costruito con materiali resistenti alle intemperie e visibile dall'esterno con l'indicazione:
- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione con gli estremi anche della denuncia di inizio attività edilizia, di cui all'art. 11.;
 - del nominativo del titolare della concessione o autorizzazione edilizia o della denuncia di attività edilizia, di cui all'art.11.
 - del nome del progettista e del direttore dei lavori;
del nome del progettista, e del direttore dei lavori delle opere strutturali;
 - del nome del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori ai sensi del D. L.vo n.494/96 e s.m.i.;
 - dei nomi dei costruttori e del capo cantiere.
- 36.5** In cantiere devono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti, copie dei documenti previsti dalle norme vigenti.

Articolo 37 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

- 37.1** Nel caso si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a concessione, autorizzazione, sia nel caso che non sia necessaria alcuna autorizzazione, deve essere rivolta apposita domanda al Dirigente del Settore tecnico competente.
- 37.2** La domanda deve contenere le generalità, la firma del richiedente e gli estremi di carattere amministrativo fissati dai competenti uffici dell'amministrazione comunale.
- 37.3** Dovrà, inoltre, essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico.
- 37.4** La concessione dell'occupazione di suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei competenti uffici comunali che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai diversi problemi.
- 37.5** Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione ed eventualmente, su decisione del Dirigente del Settore tecnico competente, una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.
- 37.6** La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il comune

può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

- 37.7** La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.
- 37.8** B) L'eventuale occupazione del sottosuolo pubblico con condutture di qualsiasi tipo andrà gestita secondo l'indicazione dello specifico regolamento comunale in materia.

Articolo 38 - VISITE DI CONTROLLO

- 38.1** Il titolare della concessione o autorizzazione edilizia è tenuto a dare comunicazione all'ufficio tecnico comunale per:
- l'inizio dei lavori edilizi autorizzati;
 - l'ultimazione di tutte le opere autorizzate comprese quelle di urbanizzazione primaria.
- 38.2** Al cantiere dove sono in corso i lavori deve essere permesso il libero accesso agli incaricati dell'ufficio tecnico comunale, al medico della U.S.L., agli ispettori del lavoro, alla Vigilanza Edilizia etc. per i controlli di loro competenza.

Articolo 39 - INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

- 39.1** I lavori si considerano iniziati quando è stato completato l'effettivo allestimento del cantiere, (es. costruzione di ponteggi, formazione di opere di protezione e recinzione).
- 39.2** I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'abitabilità.
- 39.3** Il Certificato di abitabilità va richiesto per gli edifici a destinazione residenziale; la licenza di agibilità per gli edifici con altre destinazioni.

Articolo 40 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

- 40.1** Sono soggette all'obbligo della richiesta di abitabilità o agibilità le seguenti opere:
- a) le nuove costruzioni;
 - b) le costruzioni oggetto dei seguenti interventi:
 - b1) svuotamento interno totale o parziale, con la modifica al numero dei solai e/o accrescimento dei piani;
 - b2) realizzazione di vani abitabili o agibili in piani seminterrati o sottotetti;
 - b3) variazione del numero e/o delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari costituenti un edificio.

Articolo 41 - DOMANDA DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ

- 41.1** La domanda di abitabilità ed agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione edilizia dopo l'ultimazione delle opere.
- 41.2** La domanda dovrà contenere tutti i documenti stabiliti all'art. 36 del presente regolamento.

Articolo 42 – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ ED ALTRE OPERE IN SANATORIA

- 42.1** Le opere edilizie eseguite in assenza di concessione o in totale difformità dalla medesima, fino a che non sia stato eseguito il provvedimento sanzionatorio possono costituire oggetto di accertamento di conformità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L. 47/85. Per i fini di cui al comma precedente si applicano le disposizioni di cui al Titolo..... della L.R. 23/85 .
- 42.2** Per le opere eseguite in assenza di atto abilitante e non sanabili con la procedura di cui al comma precedente, trovano applicazione le sanzioni e procedure previste dal Titolo ...della L.R. 23/85.
- 42.3** Nel caso in cui l'accertamento di conformità non sia possibile nello stato in cui si trovano le opere al momento della richiesta di sanatoria ai sensi dei precedenti commi, sarà sempre possibile avanzare istanza di completamento delle opere con sanatoria delle parti già eseguite, sempreché lo stato finale di progetto risulti conforme alla vigente disciplina edilizio-urbanistica. In tal caso l'atto abilitante sarà rilasciato parzialmente in sanatoria e sarà efficace solo al momento dell'avvenuta esecuzione delle opere in conformità al progetto di completamento.
- 42.4** In caso di sanatoria parziale la misura del sanzionamento dovrà essere riferita al complesso delle opere previste dall'atto, includendo cioè anche tutte le opere che, seppur da eseguirsi in forza dell'atto, siano funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza di titolo. La sanzione non dovrà invece applicarsi per quelle opere che seppur strutturalmente connesse alle opere eseguite in assenza di titolo non abbiano con le stesse specifico nesso funzionale.
- 42.5** Per le opere abusive ultimate nei termini temporali previsti per l'ammissibilità di istanze di condono dalla L.724/94 e per le quali non sia stata presentata istanza di sanatoria, le sanzioni amministrative previste dal Titolo... della L.R. 23/85 debbono essere applicate solamente quando si tratti di opere realizzate in totale

difformità o in assenza di licenza o concessione edilizia ovvero con variazioni essenziali così come definite dall'art. della L.R. 23/85.

- 42.6** In tutte le ipotesi diverse da quelle sopra precisate, in assenza di domanda di condono, si dovrà applicare il regime sanzionatorio in vigore al momento dell'esecuzione dell'abuso.
- 42.7** Le opere realizzate in difformità rispetto alla licenza o concessione edilizia per le quali sia stato rilasciato certificato di abitabilità o agibilità non "ai soli fini igienici" non necessitano di alcun provvedimento esplicito di sanatoria, stante il lungo tempo ormai trascorso dall'ultimazione delle opere e la conseguente assenza di pubblico interesse, concreto ed attuale, alla rimessa in pristino od al sanzionamento. Ciò in quanto l'esistenza del certificato costituisce presunzione che le difformità furono considerate all'epoca irrilevanti e quindi non perseguibili in via amministrativa.
- 42.8** Le norme di cui ai commi precedenti non si applicano alle difformità che abbiano comportato incremento di superficie utile.
- 42.9** Sono fatte salve, in ogni caso, le disposizioni di cui al D.Lgs. 490/99.

Parte IV **NORME TECNOLOGICHE**

TITOLO I **REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI**

Articolo 43 - SALUBRITÀ DEL TERRENO

- 43.1** È vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo opportuni risanamenti.
- 43.2** Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque sotterranee, si deve procedere preventivamente all'esecuzione di opere che garantiscano la salubrità dell'edificio ma che, contemporaneamente non determinino inquinamento.
- 43.3** Dovrà essere comunque evitata l'interconnessione delle falde superficiali con quelle sottostanti.
- 43.4** Dovranno essere evitati sistemi che prevedono l'immissione di acque di falda in fognature.
- 43.5** Prima delle perforazioni di pozzi a qualunque uso adibito, dovrà essere ottenuta la specifica autorizzazione da parte del Genio Civile e data comunicazione al Servizio tecnico competente del Comune. Nell'esecuzione, nella gestione, nella chiusura dei pozzi dovranno essere rispettate le normative vigenti.

Articolo 44 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ

- 44.1** Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
- 44.2** I muri perimetrali portanti devono risultare completamente asciutti.
- 44.3** Anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
- 44.4** I locali abitabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aereato a mezzo di bocchette di aereazione. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aereato.
- 44.5** Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti e di un significato storico, culturale e architettonico.
- 44.6** Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine areata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

Articolo 45 - REQUISITI DI CARATTERE TECNICO GENERALE

- 45.1** Le nuove costruzioni devono essere conformi alle prescrizioni e norme vigenti tendenti al contenimento energetico di cui alla normativa vigente.
- 45.2** Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o d'inserimento d'impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Dirigente responsabile del provvedimento può richiedere, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai soprastanti vani aperti, nei serramenti nonché nello stesso impianto termico, qualora già esistente e da ristrutturare.

- 45.3** La luce ai sotterranei dovrà essere fornita da aperture praticate negli zoccoli dei fabbricati, munite di inferriate ed anche di graticola, quando nei sotterranei vi siano depositate materie pericolose per il fuoco.
- 45.4** Nelle nuove costruzioni, od in occasione di modifiche alle preesistenti, non dovranno interessarsi gli spazi a marciapiede pubblico con vani interrati, debordanti dal perimetro dell'edificio fuori terra, né con installazioni fisse, o mobili di alcun genere, ivi compresi i lucernari e griglie di aereazione: queste ultime andranno eventualmente ricavate sulla linea di facciata degli edifici, mediante l'esecuzione di appositi cassonetti, con l'apertura verso l'esterno, da crearsi nell'ambito del solaio di copertura degli scantinati.
- 45.5** Sarà consentita, nell'ambito degli stessi marciapiedi, esclusivamente l'installazione di manufatti interrati, di raccolta delle acque di risulta degli edifici, purché coperti da idoneo coperchio in ghisa, dimensionato per supportare i normali carichi stradali.
- 45.6** La normativa suddetta è consigliata anche nel caso di marciapiedi di proprietà privata e di utilizzo pubblico.
- 45.7** Nel caso di edificio posto al filo strada, potranno eseguirsi aggetti di fabbricati ad altezza non inferiore a ml.3.80, misurati fra suolo ed intradosso della sporgenza, solo in presenza di marciapiede fra edificio e carreggiata stradale.
- 45.8** Nel marciapiede stesso la proiezione a terra dell'aggetto non potrà in ogni caso distare meno di cm.50, dal ciglio del cordonato da misurarsi in direzione dell'edificio.
- 45.9** In mancanza di marciapiede, l'intradosso degli aggetti eventuali in facciata su area pubblica andrà posizionato, con sporgenza non superiore a cm.80 a non meno di ml. 4,50 dal piano viabile.
- 45.10** Sulle facciate dei fabbricati prospicienti vie e piazze pubbliche è vietato collocare ad un'altezza minore di m.3, dal suolo, bracci per insegne di negozi o per lanterne, impannate, persiane, imposte e simili apribili all'esterno, od altri infissi, sporgenti oltre il davanzale delle finestre o gli stipiti degli sporti.
Può farsi eccezione, per le tende non fisse, ma di tipo avvolgibile, le quali potranno essere collocate in modo tale che, aperte, non presentino, nella parte più bassa, una altezza inferiore a m.2,50 e soltanto quando siano collocate in strade larghe non meno di metri sette e provviste di marciapiede dal cui bordo esterno le tende stesse non dovranno sporgere in misura inferiore a cm.50, in direzione del fabbricato.
- 45.11** Le rampe carrabili, in corrispondenza del piano marciapiede verso gli edifici di nuova costruzione o loro pertinenze, non dovranno ritenere livellette di pendenza media superiore al 20%.
- 45.12** L'inizio del tratto in pendenza delle rampe carrabili non dovrà avvenire a meno di ml.3,00 dalla linea di retro-marciapiede. Per gli interventi su edifici preesistenti, le soluzioni per gli accessi carrabili agli interrati andranno individuati nella forma più razionale possibile, in rapporto allo stato dei luoghi, al fine in ogni caso di prevenire pericoli al transito pedonale.
- 45.13** La superficie dei cortili chiusi da tutti i lati da fabbricati, dovrà essere almeno 1/4 della superficie dei muri che li limitano, con un minimo comunque di mq. 48, salvo che si tratti di cortili che servano esclusivamente all'aerazione e illuminazione di vani destinati a scale e accessori, nel qual caso la relativa superficie sarà di almeno 1/5 della superficie dei muri limitati con un minimo di mq.16.
- 45.14** L'altezza massima dei prospetti prospicienti i cortili non dovrà essere superiore a una volta e mezzo la distanza media tra essi.
- 45.15** Le pareti esterne degli edifici di nuova costruzione o riattati compreso quelli destinati a divenire muri di appoggio dovranno ritenere uno spessore che permetta di garantire le caratteristiche di isolamento termico ed acustico pari a quelle di un muro di mattoni pieni a 2 teste UNI intonacati e stuccati.
- 45.16** I solai di copertura in piano con sottostanti ambienti utilizzabili dovranno essere impermeabilizzati e presentare caratteristiche di isolamento termico pari a quelle di un solaio in laterizio con spessore di cm.25 con soprastante soletta in calcestruzzo dello spessore di cm.5 ed intonaco sottostante.
- 45.17** Valgono comunque le eventuali normative più restrittive di isolamento termico disciplinate dalla legislazione vigente.
- 45.18** Barriere Architettoniche – secondo la legislazione vigente
- 45.19** Sicurezza degli Impianti – secondo la legislazione vigente
- 45.20** Nel caso in cui al richiedente la concessione edilizia venga ascritta la sistemazione di spazi esterni all'edificio da destinare ad uso pubblico, l'arredo urbano necessario (fontanelle, orinatoi ecc.) dovrà essere individuato a livello progettuale e valutato dall'ufficio tecnico comunale.
- 45.21** Per quanto riguarda la realizzazione dell'arredo urbano da costruire da parte del Comune, le caratteristiche generali saranno quelle definite nell'apposito regolamento.
- 45.22** La sistemazione delle aree a verde piantumato con le caratteristiche delle essenze e l'indice di piantumazione sono stabilite dalla apposita normativa del Comune.
- 45.23** Per ogni e qualsiasi intervento edilizio, negli elaborati progettuali, dovranno essere precisati: la tipologia, il materiale ed il colore delle facciate, degli infissi, delle decorazioni, degli elementi di finitura, delle coperture, dei pluviali e gronde. Dovrà inoltre essere definita nei grafici progettuali la sistemazione dell'area esterna precisando tipologia e materiale delle recinzioni, di eventuali pensiline, gazebi, canne fumarie, insegne, nonché le piantumazioni.
- 45.24** Per gli edifici di rilevante valore storico, artistico, culturale o ambientale con esclusione di quelli realizzati nel XX secolo, per i quali gli strumenti urbanistici comunali prevedono categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume e per gli edifici di valore ambientale e di antica formazione

ricadenti nel Centro Storico per i quali sono ammesse categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia con anche modesti aumenti di volume, finalizzati all'adeguamento igienico/funzionale, oltre le prescrizioni generali di ciascuna categoria di intervento, valgono le ulteriori prescrizioni di seguito enunciate per singola opera.

45.24.1 TETTI

Gli aggetti dei tetti e loro apparecchiatura strutturale, funzionale e decorativa (cornicioni, mensole, docce, ecc.) dovranno essere conservati e/o ripristinati nelle caratteristiche e forme proprie dell'impianto tipologico e formale dell'edificio al quale sono riferite, siano essi realizzati in legno (nel qual caso dovranno ripristinarsi con travetti sagomati, seggiola e "mezzane") ovvero con il cornicione tipico degli impianti settecenteschi ed ottocenteschi. Di norma dovrà conservarsi l'assetto planivolumetrico delle falde di copertura, essendo consentita l'eliminazione di parti incongrue di natura superfetativa ovvero l'esecuzione di modifiche conseguenti a trasformazioni dell'organismo edilizio per altri versi permesse dalla norme vigenti. Il manto di copertura dovrà essere conservato e/o ripristinato nelle forme tradizionali a coppi o a coppi e tegole, da realizzarsi con elementi in laterizio. Si raccomanda in linea generale la conservazione dell'apparato strutturale originale ligneo. La sua sostituzione con altre tecnologie dovrà essere motivata ed è comunque da escludersi per gli edifici ricompresi nel I Gruppo. In tal caso dovranno anzi mantenersi gli elementi strutturali originali, con sostituzioni limitate alle sole parti fatiscenti.

45.24.2 FINESTRE A TETTO

È consentito inserire finestre a tetto piane non sporgenti e parallele al manto di copertura; la loro superficie dovrà essere inferiore ad un venticinquesimo della superficie del piano orizzontale illuminato, con il limite max di mq. 1,5 cadauna.

45.24.3 ABBAINI E LUCERNAI

Non è consentito realizzare nuovi abbaini e lucernai sui tetti degli edifici del I Gruppo. Sugli altri edifici è permessa la loro realizzazione con i limiti di cui al punto precedente.

45.24.4 TERRAZZI

È vietata la costruzione di nuovi terrazzi a sbalzo.

45.24.5 TERRAZZE A TASCA

È consentito realizzare terrazze a tasca sui tetti degli edifici a condizione che:
1 - la superficie della terrazza sia inferiore ad un sesto della superficie totale del tetto (misurate sul piano del solaio) con il limite massimo di mq. 6,00;
2 - non siano realizzati o posti in opera elementi di qualsiasi natura che fuoriescano oltre 20 cm. dalla linea della falda esistente (compreso eventuali scale di accesso).

45.24.6 ARCHI, VOLTE E SOLAI

Gli archi e le volte esistenti devono obbligatoriamente essere mantenuti con la sola eccezione dei casi in cui sia dimostrata la necessità di realizzare o adeguare gli impianti tecnologici strettamente necessari che comunque non dovranno alterare l'impianto strutturale complessivo. Non è ammessa la sostituzione dei solai in legno e cotto o in voltine di ferro e cotto.

45.24.7 CORNICI DI FINESTRE, DAVANZALI, SOGLIE E MODANATURE

Si dovrà provvedere al restauro degli elementi esistenti sia in pietra che dipinti. Le modanature in pietra dovranno essere conservate e consolidate nello stato esistente. La sostituzione e/o integrazione è ammessa soltanto per le parti eventualmente mancanti o in avanzata fase di degrado. Di norma, le

integrazioni dovranno essere realizzate con resine specifiche. È vietato l'uso di materiali ceramici e anche lapidei diversi da quelli locali.

45.24.8 FINESTRE E DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO

Gli infissi esterni dovranno essere in legno verniciato o in legno a vista di essenze nazionali. Sono vietati gli infissi in alluminio anodizzato ed in plastica sempre che non siano realizzati con trattamenti in legno sublimato e comunque in PVC a taglio termico con effetto cromatico fedele alle essenze in legno comuni. L'adozione dei serramenti in alluminio e PVC, come descritti, sarà ammessa per specifiche esigenze progettuali e estetiche, di isolamento termico e acustico previa presentazione di scheda tecnica contenente i requisiti dell'infisso che si intende installare. È ammesso altresì l'uso di infissi in ferro o alluminio verniciato per specifiche esigenze progettuali.

45.24.9 FINITURE ESTERNE

Negli edifici il cui assetto stilistico attuale presenti prospetti intonacati è fatto obbligo di mantenere la finitura ad intonaco con esclusione di finiture in pietrame o mattone a faccia vista. Gli intonaci devono essere di tipo civile con esclusione di quelli plastici e sintetici. Non è ammesso lasciare a faccia vista elementi architettonici strutturali (archi di scarico, piattabande, mazzette ecc.) che sono stati realizzati per essere intonacati. Possono essere lasciati a vista elementi architettonici più antichi solo se significativi e che comunque non alterino la conformazione formale nella sua unitarietà attuale. Negli edifici più antichi che ancora oggi confermano facciate o parti consistenti di queste, in pietra a faccia vista, dovrà essere mantenuta e consolidata la memoria dello stato originario. La stuccatura dei giunti potrà essere realizzata a cemento solo per la parte più interna, mentre la finitura esterna dovrà essere realizzata con malta di calce a "pietra rasa". È

vietato qualsiasi tipo di rivestimento. Interventi di ripristino complessivo dell'assetto originario dell'edificio o di parti consistenti di questo, con conseguente perdita totale o parziale dell'assetto formale attuale, sono consentiti nell'ambito di una progettazione di recupero scientifico supportato da idonea documentazione storica e da un congruo numero di saggi.

45.24.10 TINTEGGIATURE

I colori dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale di competenza che potrà richiedere una campionatura di riferimento, da effettuarsi a cura del proprietario, sulla parete dell'edificio da tingeggiare. Non sono ammesse tinteggiature parziali di prospetti di configurazione unitaria, se non per ripristinare piccole parti degradate. Non è ammessa la verniciatura di elementi di finitura in pietra, quali mensole, bancali, cornicioni.

45.24.11 INSEGNE, TARGHE E BACHECHE

Per gli edifici compresi all'interno del perimetro del centro storico e in zone a questo assimilabili, valgono le seguenti prescrizioni:

45.25.11.1 INSEGNE

È consentita, nel rispetto delle condizioni di seguito menzionate, l'apposizione di insegne con esclusione di:

- insegne a bandiera di qualsiasi forma e dimensione, ad eccezione di quelle normalizzate che attengono ai servizi di pubblica utilità;
- insegne a tetto;
- insegne a plafoniera.

Le insegne dovranno essere inserite all'interno delle aperture esistenti, con esclusione delle finestre, senza interessare altre parti dell'edificio (balconi e pareti) e non potranno essere sporgenti rispetto al filo esterno del muro. Nel caso di dimostrata impossibilità, saranno esaminate singolarmente soluzioni diverse, purché armonicamente inserite nella facciata. È vietato alterare o coprire gli stipiti delle aperture a mezzo di sovrastrutture di ogni genere. Le insegne luminose dovranno di norma avere il fondo di colore scuro o opaco, non luminose, e luminose le sole lettere o marchi. Non è consentito l'uso dell'alluminio anodizzato nei colori metallizzati. Sono vietate le insegne lampeggianti intermittenti e a caratteri mobili. Non è comunque consentita l'illuminazione di insegne che provochi disturbo alla percezione visiva di elementi architettonici emergenti. È prescritto il mantenimento di insegne e targhe che costituiscono una testimonianza significativa della storia e della tradizione commerciale e di costume della città.

45.25.11.2 TARGHE

Non è consentita la collocazione di targhe su portoni, cancelli e altri tipi di infisso mobile che costituiscono testimonianza dal punto di vista storico artistico. Non debbono obliterare o sovrapporsi a partiture murarie, elementi di arredo urbano e particolari architettonici che costituiscono segni o tracce emergenti e significative dell'architettura e della storia dell'edificio. È vietato l'uso dell'alluminio anodizzato, di materiali sintetici e comunque di marcato contrasto cromatico, tale da provocare disturbo alla percezione visiva. Non è consentita l'installazione di targhe con emanazione di luce diretta.

45.25.11.3 BACHECHE

È consentita l'installazione di bacheche o vetrinette espositive a servizio di attività commerciali e artigianali purché previste in un progetto unitario interessante una parte significativa di una via o porticato. Potranno essere adibiti all'informazione culturale, sportiva, dello spettacolo, ecc., appositi spazi la cui dimensione e collocazione dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale competente. È vietato l'uso di alluminio anodizzato e di materiali sintetici.

45.25.12 Potranno essere prese in considerazione soluzioni progettuali per interventi non corrispondenti alle sopracitate normative, su conforme parere dell'ufficio tecnico.

45.25.13 Nel caso di inottemperanza alle prescrizioni sopraindicate verrà provveduto all'applicazione delle sanzioni previste dalla legislazione vigente e alla emissione di ordinanza di rimozione del manufatto e eventuale rimessa in pristino, e, nel caso di inadempienza, all'esecuzione d'ufficio dell'intervento con rivalsa delle spese sostenute.

45.25.14 NUMERI CIVICI

L'indicazione del Numero Civico è disciplinata dal D.P.R. n. 223 del 30/5/1989 artt. 42 e 43. I caratteri dei numeri civici dovranno essere realizzati con elementi componibili, secondo il campione depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune. Nel caso di manomissione per l'esecuzione di interventi o in caso di asportazione per qualsiasi motivo, il proprietario dell'immobile dovrà provvedere alla relativa sostituzione apponendo il numero civico con le caratteristiche di cui sopra.

Articolo 46 - REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO

46.1 Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione le pareti perimetrali esterne devono avere in opera, con porte e finestre chiuse, un isolamento acustico che garantisca gli indici di valutazione stabiliti dalla normativa vigente.

46.2 I progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere corredati da dichiarazione del

progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dal D.P.C.M. 5.12.1997 e dal regolamento locale di igiene.

- 46.3** I progetti relativi a nuove costruzioni devono essere corredati di valutazione e dichiarazione da parte di tecnico competente che attesti il rispetto dei requisiti acustici di cui al comma precedente.
- 46.4** Le richieste di concessione edilizia per la realizzazione di nuovi edifici produttivi e di nuovi impianti devono essere accompagnate da una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici e degli impianti, ove siano illustrati i materiali e le tecnologie utilizzate per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno e verso gli operatori interessati all'attività, redatto da parte di un tecnico competente in acustica ambientale.
- 46.5** Il Comune provvede, sulla base della classificazione acustica di cui all'art.7 della L:447/95, ad adottare il "Piano di Risanamento Acustico Comunale" entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio.

Articolo 47 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

- 47.1.** Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
- 47.2.** L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta.
- 47.3** Possono tuttavia fruire di illuminazione naturale indiretta, oppure artificiale:
1. i locali destinati ad uffici, la cui ubicazione e/o estensione non consenta l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
 2. i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciale culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
 3. i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
 4. i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
 5. i locali non destinati alla permanenza di persone;
 6. gli spazi di cottura;
 7. gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali;
 8. i pubblici esercizi;
 9. qualsiasi altro ambiente rientrante nella tipologia di luogo di lavoro nell'accezione del D. L.vo n.626/94, agli effetti dell'ottenimento delle attestazioni di agibilità.
- 47.4** Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.
- 47.5** La parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
- 47.6** La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche tipologiche del manufatto.

Articolo 48 - REQUISITI RELATIVI ALL'AEREAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI - DESTINAZIONI D'USO

- 48.1** Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aereazione adeguata alla sua destinazione.
- 48.2** L'aereazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
- 48.3** Possono fruire di aereazione artificiale i locali già individuati all'art. 50 ai punti n.1,2,3,4,5,6,7.
- 48.4** La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aereazione indipendente per ogni locale servito, sfociante all'esterno e dotato di elettro-aspirazione con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettro-aspiratore centralizzato, ad aspirazione continua.
- 48.5** I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
- 48.6** L'altezza dei locali degli edifici dovrà essere:
- 48.6.1** **1) ABITAZIONI:**
- 48.6.1.1** altezza netta media \geq 2,70 con minimo ml.2,40 (piani successivi al piano terra mansardati).
altezza netta media \geq 2,40 con minimo ml.2,20 (piani successivi al piano terra mansardati), per i bagni, corridoi, disimpegni e ripostigli.
- 48.6.1.2** I locali posti a piano terra dovranno ritenere una quota di calpestio \geq cm.40 rispetto al marciapiede esterno

all'edificio o al piano di campagna nel caso in cui non venga realizzato un piano interrato e \geq cm. 15 negli altri casi.

- 48.6.1.3** Nel piano seminterrato è permessa l'ubicazione di:
- locali annessi all'abitazione quali: taverne, sala giochi ecc. ad eccezione assoluta di cucine, se non secondarie, e di camere da letto. Tali locali dovranno ritenere un'altezza netta utile \geq ml.2,40 a condizione che presentino un'illuminazione diretta ed immediata dall'esterno attraverso una apertura con superficie non inferiore a 1/12 della superficie utile dell'ambiente, con un minimo di 1 mq.
 - Lavanderie, stierie, guardaroba, ecc. se non dotati di opportuni impianti di aerazione e illuminazione, dovranno presentare una aereazione e illuminazione diretta oppure attraverso scannafossi, con una apertura di almeno mq.0,50.
 - Bagni e disimpegni sono ammessi a condizione che presentino le caratteristiche descritte al punto 51.6.1.1.
- 48.6.1.4** Nei volumi sottostanti le coperture saranno ammessi locali annessi all'abitazione quali:
- sala giochi, ecc. con esclusione assoluta di camere e cucine, se non secondarie aventi altezza media netta minima \geq a ml.2,40 con un altezza netta minima di ml.1,80. Tali ambienti dovranno possedere una illuminazione diretta dall'esterno con apertura non inferiore a 1/12 della superficie utile con un minimo di mq.1;
 - soffitte che potranno essere prive di aerazione.
 - lavanderie, stierie, guardaroba, ripostigli ecc. che dovranno presentare una illuminazione diretta dall'esterno con superficie \geq 0,50 mq.
 - bagni, disimpegni ecc. sono ammessi con le condizioni descritte al comma 51.6.1.1.
- 48.6.1.5** I locali di abitazione dovranno presentare una superficie non inferiore a mq. 9 e dovranno presentare una cubatura \geq a mc. 24 per ogni abitante.
- 48.6.1.6** L'ambiente per la cottura dei cibi (cucinetto) potrà presentare una superficie inferiore a mq. 9 ed altezza \geq ml. 2,40 purché sia munito di finestra con superficie \geq mq.1 sull'esterno o comunichi direttamente con apertura di almeno mq. 4 con un vano di superficie non inferiore a mq. 9 illuminato ed areato.
- 48.6.1.7** I ripostigli senza finestra dovranno presentare una superficie non superiore a mq. 8.
- 48.6.1.8** La superficie utile complessiva netta degli alloggi non potrà essere inferiore a mq. 30.
- 48.6.1.9** I servizi igienici e bagni dovranno ricevere aria e luce direttamente dall'esterno in modo che vi sia un continuo ricambio d'aria, la finestra di aerazione e di illuminazione non dovrà essere inferiore a cm. 60x40 o misura equivalente.
- 48.6.1.10** Sono ammessi servizi igienici sprovvisti di aerazione e illuminazione naturale, a condizione venga realizzato un idoneo impianto di aerazione e ventilazione forzata opportunamente calcolato e tale da garantire 4 ricambi di aria ogni ora.
- 48.6.1.11** I servizi igienici non potranno aprirsi direttamente sulla cucina o in altri ambienti di abitazione, ma dovranno essere muniti di antibagno. Eccezionalmente potranno essere ammessi servizi igienici che si aprono direttamente sulle camere da letto, a condizione che questi presentino l'illuminazione ed aerazione diretta dall'esterno, oppure siano dotati di un impianto di aerazione forzata opportunamente calcolato e tale da garantire 4 ricambi d'aria per ora.
- 48.6.1.12** Nel caso in cui i servizi igienici siano dotati di finestra con caratteristiche lucifere, dovranno essere dotati di impianti di aereazione forzata con le caratteristiche suddette.
- 48.6.2.1** **2) ATTIVITÀ COMMERCIALI:**
- 48.6.2.2** altezza utile netta \geq ml. 3,00 con piano di calpestio a quota superiore di quella più elevata del marciapiede esterno. Nel caso di elementi formanti controsoffitti, questi potranno essere posti in opera in modo da ritenere un'altezza inferiore a ml. 3 a condizione che gli elementi costituenti siano perforati nella misura minima del 40%.
- 48.6.2.3** Nelle trasformazioni e modifiche di attività commerciali esistenti sarà ammessa l'altezza minima utile esistente = 2,70, con piano di calpestio più elevato del marciapiede esterno.
- 48.6.2.4** I negozi potranno essere articolati parzialmente con doppio volume nel caso in cui esista un affacciamento unico sul fronte e l'altezza utile media sia ml. 5,40. In tal caso il piano intermedio formante doppio volume dovrà presentare una superficie \leq al 40% di quella del piano sottostante. L'altezza e le dimensioni dei due ambienti dovranno essere tali da permettere la migliore abitabilità; pertanto la soluzione progettuale offerta sarà soggetta al nulla osta specifico dell'U.S.L., che valuterà il progetto nel merito generale.
- 48.6.2.5** I bagni, servizi igienici, disimpegni ecc.. sono ammessi con l'altezza minima netta di ml. 2,40 con minimo ml.1,80.
- 48.6.3** **3) UFFICI:**
- 48.6.3.1** altezza netta media \geq ml. 2,50 con minimo ml. 2,20.
- 48.6.3.2** Nel caso di locali posti a piano terra questi dovranno ritenere una quota di calpestio maggiore di almeno cm.40

rispetto al marciapiede esterno dell'edificio e/o del piano di campagna nel caso in cui non venga realizzato un piano interrato o seminterrato e almeno cm.15 negli altri casi.

- 48.6.3.4** I bagni, i servizi igienici e disimpegno, sono ammessi con altezza minima netta media \geq ml. 2,40 e altezza minima 1,80.
- 48.6.4** **4) ATTIVITÀ ARTIGIANALI E INDUSTRIALI ED ALTRE NON RIENTRANTI NELLE CATEGORIE SUDDETTE E NON DISCIPLINATE DA LEGGI E REGOLAMENTI SPECIFICI:**
- 48.6.4.1** altezza netta media dei locali destinati alla lavorazione \geq ml. 3,00 con minimo ml. 2,20, con piano di calpestio a quota superiore di quella del marciapiede o terreno esterno.
- 48.6.4.2** Altezza netta media ml. 2,40 con minimo ml.1,80 per i bagni, servizi igienici, corridoi, disimpegno, ripostigli, magazzini, depositi, etc.
- 48.6.5** I requisiti dimensionali suddetti si riferiscono alle nuove opere o ristrutturazioni di notevole incidenza per gli edifici esistenti. Sono fatte salve le dimensioni e caratteristiche di ambienti già esistenti con le loro attuali destinazioni: pertanto gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e ristrutturazione potranno essere ammessi derogando dai parametri minimi dimensionali suddetti, su parere di merito specifico dell' A.S.L.

Articolo 49- REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

- 49.1** Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni d'impiego.
- 49.2** I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
- 49.2.1** I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale.
- 49.2.2** La loro altezza e caratteristica dovrà essere tale da impedire un facile scavalcamiento (altezza consigliata cm.100).
- 49.3** Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
- 49.3.1** L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente areati.
- 49.3.2** Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
- 49.4** I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni, facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

Articolo 50 - LOCALI PER RICOVERO DI ATTREZZATURE E/O ANIMALI DA CORTILE E DEPOSITI DI GPL IN RECIPIENTI

- 50.1** I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere costruiti in conformità alle disposizioni contenute nei regolamenti comunali d'igiene e di polizia veterinaria, ed alle leggi particolari, vigenti in materia.
- 50.2.1** Nelle zone previste dal P.U.C. come aree agricole è ammessa la realizzazione di locali per il ricovero di attrezzature e/o animali da cortile, a prescindere dagli indici di edificabilità indicati per ogni sottozona e non in aggiunta agli stessi, a condizione che le volumetrie non superino i 50 mc, con altezza utile massima pari a metri 2,40, copertura a capanna o piana, intonaci esterni e tinteggiatura o mattoni faccia a vista a condizione che il fondo non abbia comunque una estensione inferiore a m. 500.
- 50.2.2** Nelle zone previste dal P.U.C. come aree agricole è consentita l'installazione di box prefabbricati di tipo omologato, da adibire a deposito di gas di petrolio liquefatto in bombole portatili, a condizione che la capacità complessiva del deposito non superi i 500 Kg. e previo parere favorevole dei Vigili del Fuoco. L'installazione di detti box è consentita ai soli operatori del settore

PARTE V **NORMATIVA TECNICA SUGLI IMPIANTI**

TITOLO I **NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI**

Articolo 51 - ELENCO DEGLI IMPIANTI

- 51.1** Sono soggetti all'applicazione del presente titolo i seguenti impianti relativi agli edifici adibiti ad uso civile:
- a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
 - b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;

- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendio.

51.2 Sono altresì soggetti all'applicazione del presente capo gli impianti di cui al comma 54.1, lettera a), relativi agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi.

Articolo 52 – SOGGETTI ABILITATI

52.1 Possono effettuare il collaudo ed accertare la conformità alla normativa vigente degli impianti di cui all'articolo 109, comma 1, lettera f), i professionisti iscritti negli albi professionali, inseriti negli appositi elenchi della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, formati annualmente secondo quanto previsto dall'articolo 9, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 dicembre 1991, n. 447.

52.2 L'esercizio delle attività di cui al comma 1 è subordinato al possesso dei requisiti tecnico-professionali, di cui all'articolo 111, da parte dell'imprenditore, il quale, qualora non ne sia in possesso, prepone all'esercizio delle attività di cui al medesimo comma 1 un responsabile tecnico che abbia tali requisiti.

52.3 Sono abilitate all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento e alla manutenzione degli impianti di cui all'articolo 109 tutte le imprese, singole o associate, regolarmente iscritte nel registro delle ditte di cui al regio decreto 20 settembre 1934, n. 2011, e successive modificazioni ed integrazioni, o nell'albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443.

52.4 I requisiti tecnico-professionali di cui all'articolo al comma 2, sono i seguenti:

- a) laurea in materia tecnica specifica conseguita presso una università statale o legalmente riconosciuta;
- b) oppure diploma di scuola secondaria superiore conseguito, con specializzazione relativa al settore delle attività di cui all'articolo 110, comma 1, presso un istituto statale o legalmente riconosciuto, previo un periodo di inserimento, di almeno un anno continuativo, alle dirette dipendenze di una impresa del settore;
- c) oppure titolo o attestato conseguito ai sensi della legislazione vigente in materia di formazione professionale, previo un periodo di inserimento, di almeno due anni consecutivi, alle dirette dipendenze di una impresa del settore;
- d) oppure prestazione lavorativa svolta, alle dirette dipendenze di una impresa del settore, nel medesimo ramo di attività dell'impresa stessa, per un periodo non inferiore a tre anni, escluso quello computato ai fini dell'apprendistato, in qualità di operaio installatore con qualifica di specializzato nelle attività di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti di cui all'articolo 109.

52.5 Il committente o il proprietario è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti di cui all'articolo 54 ad imprese abilitate ai sensi del presente articolo.

Articolo 53 – PROGETTAZIONE, INSTALLAZIONE E COLLAUDO DEGLI IMPIANTI

53.1 Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e) e g), e 2 dell'articolo 109 è obbligatoria la redazione del progetto da parte di professionisti, iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze.

53.2 La redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui al comma 1 è obbligatoria al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione della L.46/90.

53.3 Il progetto, di cui al comma 1, deve essere depositato presso lo sportello unico contestualmente al progetto edilizio.

53.4 Nel caso in cui la normativa vigente richieda il certificato di collaudo degli impianti installati il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione dei progetti degli impianti di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e) e g), e 2 dell'articolo 54 se, prima dell'inizio dei lavori, dichiara di volere effettuare il collaudo degli impianti con le modalità previste dal comma 2.

56.5 Il collaudo degli impianti può essere effettuato a cura di professionisti abilitati, non intervenuti in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera, i quali attestano che i lavori realizzati sono conformi ai progetti approvati e alla normativa vigente in materia. In questo caso la certificazione redatta viene trasmessa allo sportello unico a cura del direttore dei lavori.

53.6 Resta salvo il potere dell'amministrazione di procedere all'effettuazione dei controlli successivi e di applicare, in

caso di falsità delle attestazioni, le sanzioni previste dalla normativa vigente.

- 53.7** Le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti a regola d'arte. I materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.
- 53.8** In particolare gli impianti elettrici devono essere dotati di impianti di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità o di altri sistemi di protezione equivalenti.
- 53.9** Tutti gli impianti realizzati alla data del 13 marzo 1990 devono essere adeguati a quanto previsto dal presente articolo.

Articolo 54 – DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

- 54.1** Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 114. Di tale dichiarazione, sottoscritta dal titolare dell'impresa installatrice e recante i numeri di partita IVA e di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, faranno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati nonché, ove previsto, il progetto.
- 54.2** Qualora nuovi impianti tra quelli di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e), e g), e 2 dell'articolo 54 vengano installati in edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità, l'impresa installatrice deposita presso lo sportello unico, entro trenta giorni dalla conclusione dei lavori, il progetto di rifacimento dell'impianto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto da altre norme o dal regolamento di attuazione della L.46/90.
- 54.3** In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento. Nella relazione di cui all'articolo 116 deve essere espressamente indicata la compatibilità con gli impianti preesistenti.
- 54.4** In alternativa al deposito del progetto, di cui al comma 1, è possibile ricorrere alla certificazione di conformità dei lavori ai progetti approvati.
- 54.5** Il certificato di collaudo deve essere rilasciato entro tre mesi dalla presentazione della relativa richiesta.
- 54.6** Sono esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e del rilascio del certificato di collaudo, nonché dall'obbligo di cui all'articolo 55, i lavori concernenti l'ordinaria manutenzione degli impianti di cui all'articolo 54.
- 54.7** Sono altresì esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e del rilascio del certificato di collaudo le installazioni per apparecchi per usi domestici e la fornitura provvisoria di energia elettrica per gli impianti di cantiere e similari, fermo restando l'obbligo del rilascio della dichiarazione di conformità.
- 54.8** Il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale rilascia il certificato di agibilità, dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti.

TITOLO II REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Articolo 55 - RIFORNIMENTO IDRICO

- 55.1** USI CIVILI
- 55.1.1** Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.
- 55.1.2** Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi.
- 55.1.3** Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.
- 55.2** USI INDUSTRIALI
- 55.2.1** Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.

Articolo 56 - MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI.

- 56.1** Per insediamento civile s'intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, prestazione di servizi) nonché quanto specificato dalla normativa vigente.
- 56.2** SMALTIMENTO NELLE ZONE SERVITE DA FOGNATURE
- 56.2.1** Gli scarichi in pubbliche fognature d'insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservi le norme dell'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.
- 56.2.2** Nel caso di fognatura pubblica di tipo misto le acque meteoriche, nere o saponate dovranno essere recapitate mediante un unico allacciamento.

- 56.2.3** Nel caso di fognature separate anche gli allacciamenti dovranno essere separati.
- 56.2.4** La canalizzazione fognaria e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno nonché essere costruite con materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.
- 56.2.5** Nel caso che la fognatura sia dotata d'impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, l'autorità che gestisce il servizio pubblico può vietare l'immissione degli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto.
- 56.2.6** L'allacciamento deve essere autorizzato dall'autorità amministrativa competente.
- 56.3** **SMALTIMENTO NELLE ZONE NON SERVITE DA FOGNATURE**
- 56.3.1** In mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili dovranno essere preventivamente depurati.
- 56.3.2** L'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione detta norme per definire le condizioni di accettabilità degli effluenti.

Articolo 57 - MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

- 57.1** Per insediamenti o complessi produttivi si intende uno o più edifici o installazioni collegate tra di loro in un'area determinata dalla quale abbiano origine uno o più scarichi terminali e nella quale si svolgono permanentemente con carattere di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni.
- 57.2** Gli insediamenti produttivi dovranno adeguare i propri scarichi ai limiti e condizioni previsti dalle norme nazionali, regionali, locali.
- 57.3** Gli scarichi dovranno essere autorizzati dall'autorità competente previa indicazione in fase di progetto di tutti gli accorgimenti adottati nel caso di scarichi di acque chimicamente inquinate.

Articolo 58 - IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE.

- 58.1** I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere costruite con materiali resistenti ed impermeabili, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 58.2** Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, sia verso le aree di uso pubblico che verso i cortili ed altri spazi scoperti.
- 58.3** Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4,00 mt. dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate immediatamente fronteggianti spazi pubblici.
- 58.4** Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata".
- 58.5** Pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verificano un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.
- 58.6** Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
- 58.7** È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane liquidi di qualsiasi altra provenienza, se non dopo trattamento.

Articolo 59 - IMPIANTI IGIENICI.

- 59.1** Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (W.C., lavabo, vasca o doccia).
- 59.2** Tutte le unità immobiliari destinate ad attività di vario genere con permanenza di persone (uffici, studi professionali, bar, ecc.) dovranno essere provviste di almeno un w.c. ed un lavabo a servizio esclusivo.
- 59.3** Tutte le unità immobiliari destinate a pubblica vendita con superficie totale maggiore a mq.100 dovrà essere dotata di idoneo servizio igienico destinato al pubblico.
- 59.4** Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (W.C., lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.
- 59.5** Il pavimento dei servizi igienici deve essere costruito con materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile, le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno mt. 1,50.
- 59.6** Ogni accessorio igienico dovrà essere costruito con materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.
- 59.7** Tutti i tubi di scarico devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare esalazioni moleste.

Articolo 60 - IMPIANTI DI AEREAZIONE.

60.1 Nei casi d'adozione d'impianti di aereazione artificiale, oppure di condizionamento integrale, il Dirigente responsabile del provvedimento può stabilire prescrizioni particolari.

Articolo 61 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE.

61.1 Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere costruite con materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e del numero e di ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

61.2 Le "calate" che scendono allo scarico, devono essere separate per ogni tipo di acqua: nera e chiara.

61.3 Nel caso d'interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando tali soluzioni non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai wc con quelli delle altre acque reflue, deve essere in tal caso garantita, ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore ecc.

61.4 Le "calate" delle acque di rifiuto devono in generale essere poste entro cassette d'isolamento nella muratura, prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitria o cappello di ventilazione e di reticella anti-insetti.

61.5 Le condutture interrato delle acque luride, dopo il trattamento, devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

Articolo 62 - DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE SETTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE.

62.1 La costruzione delle fosse settiche dovrà avvenire secondo le caratteristiche dimensionali e costruttive previste dallo specifico articolo del vigente Regolamento Comunale d'Igiene.

62.2 L'esecuzione degli impianti di depurazione dovrà avvenire tenendo conto dei limiti di accettabilità dei liquami nell'ambito della Normativa Nazionale e Regionale.

TITOLO III

NORME PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI

Articolo 63 - PROGETTAZIONE, MESSA IN OPERA ED ESERCIZIO DI EDIFICI E IMPIANTI

63.1 Sono regolati dalle norme del presente titolo i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

63.2 Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione del presente capo è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia.

63.3 Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applica l'esonero del contributo concessorio, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico - storica e ambientale. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico - sanitario già in opera ad eccezione degli interventi in Centro storico per i quali si prescrive l'Autorizzazione edilizia.

63.4 Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8 della legge medesima, sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali.

63.5 Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

63.6 Ai fini di cui al comma 3 e secondo quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, sono regolate, con riguardo ai momenti della progettazione, della messa in opera e dell'esercizio, le caratteristiche energetiche degli edifici e degli impianti non di processo ad essi associati, nonché dei componenti degli edifici e degli impianti.

63.7 Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di

condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile.

- 63.8** Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia, sia rilasciata dopo il 25 luglio 1991, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.
- 63.9** Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica.
- 63.10** La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.
- 63.11** I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'articolo 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.

Articolo 64 - DENUNCIA DEI LAVORI, RELAZIONE TECNICA E PROGETTAZIONE DEGLI IMPIANTI E DELLE OPERE RELATIVI ALLE FONTI RINNOVABILI DI ENERGIA, AL RISPARMIO E ALL'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA. CERTIFICAZIONI E COLLAUDO

- 64.1** Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso lo sportello unico, in duplice copia la denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui all'art. 62, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni del presente Titolo.
- 64.2** Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al comma 1 non siano state presentate prima dell'inizio dei lavori, il sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.
- 64.3** La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite con proprio decreto dal Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato. Una copia della documentazione è conservata dal comune ai fini dei controlli e delle verifiche di cui all'articolo 134. Altra copia della documentazione, restituita dal comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito, deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio, o di chi ne ha titolo, al direttore dei lavori ovvero, nel caso l'esistenza di questi non sia prevista dalla legislazione vigente, all'esecutore dei lavori. Il direttore ovvero l'esecutore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione in cantiere.
- 64.4** Il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione del progetto di cui ai commi precedenti se, prima dell'inizio dei lavori, dichiara di volersi avvalere della facoltà di cui all'articolo 56, comma quattro.
- 64.5** Per la certificazione e il collaudo delle opere previste dal presente capo si applicano le corrispondenti disposizioni di cui all'art.56.
- 64.6** Con decreto del Presidente della Repubblica, adottato previa deliberazione del Consiglio dei ministri, sentito il parere del Consiglio di Stato, su proposta del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, sentito il Ministro dei lavori pubblici, il *Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici* e l'ENEA, sono emanate norme per la certificazione energetica degli edifici. Tale decreto individua tra l'altro i soggetti abilitati alla certificazione.
- 64.7** Nei casi di compravendita o di locazione il certificato di collaudo e la certificazione energetica devono essere portati a conoscenza dell'acquirente o del locatario dell'intero immobile o della singola unità immobiliare.
- 64.8** Il proprietario o il locatario possono richiedere al comune ove è ubicato l'edificio la certificazione energetica dell'intero immobile o della singola unità immobiliare. Le spese relative di certificazione sono a carico del soggetto che ne fa richiesta.
- 64.9** L'attestato relativo alla certificazione energetica ha una validità temporale di cinque anni a partire dal momento del suo rilascio.
- 64.10** Durante l'esercizio degli impianti il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, deve adottare misure necessarie per contenere i consumi di energia, entro i limiti di rendimento previsti dalla normativa vigente in materia.
- 64.11** Il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, è tenuto a condurre gli impianti e a disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni della vigente normativa UNI e CEI.
- 64.12** I contratti relativi alla fornitura di energia e alla conduzione degli impianti di cui al presente titolo, contenenti clausole in contrasto con essa, sono nulli. Ai contratti che contengono clausole difformi si applica l'articolo 1339 del codice civile.
- 64.13** Il comune procede al controllo dell'osservanza delle norme del presente capo in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.
- 64.14** La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.
- 64.15** In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il sindaco ordina la sospensione dei lavori.

- 64.16** In caso di accertamento di difformità su opere terminate il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche previste dal presente capo.
- 64.17** Nei casi previsti dai commi precedenti il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale informa il prefetto per la irrogazione delle sanzioni.

TITOLO IV

NORME PER LA PROTEZIONE DELLA POPOLAZIONE DALLE ESPOSIZIONI AI CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI

Articolo 65 - CAMPI ELETTRICI ED ELETTROMAGNETICI GENERATI DA ELETTRODOTTI

- 65.1** Nella costruzione di nuovi elettrodotti e nella decisione di eventuali spostamenti di quelli esistenti, nonché nella misurazione dei valori dei campi elettrici ed elettromagnetici generati da essi, si applicano le disposizioni contenute nel D.P.C.M. del 23.02.2003 recante per titolo "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti" e le disposizioni contenute nel D.P.C.M. del 23.02.2003 recante per titolo "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz"

Articolo 66 - CRITERI GENERALI PER LOCALIZZAZIONE IMPIANTI DI RADIOCOMUNICAZIONE

- 66.1** L'installazione di impianti emittenti onde elettromagnetiche per telefonia mobile è consentita al di fuori delle Zone Territoriali Omogenee A, B, C. Verranno particolarmente tutelate le aree frequentate da soggetti sensibili, quali per esempio asili, scuole e strutture socio-sanitarie. È consentita, nelle rimanenti zone, l'installazione degli impianti suddetti conformemente alle seguenti disposizioni:
1. su traliccio o altro supporto a se stante con altezza minima di 35 metri, che dovrà essere posto in area recintata, ad una distanza data dalla proiezione sul terreno del centro del palo in orizzontale di almeno 300 metri da edifici adibiti a residenza o a permanenza continuativa di persone superiore a quattro ore.
 2. la realizzazione di tutti i tipi di impianti suddetti è soggetta a concessione edilizia rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.
 3. Le istanze per l'installazione di tutti i tipi di antenne per la telefonia mobile vanno presentare all'Ufficio Tecnico e devono essere corredate, oltre che dai documenti e atti richiesti per il rilascio della concessione edilizia, anche dei seguenti documenti e atti:
 - scheda dati anagrafici e dati tecnici;
 - valutazione teorica del campo elettromagnetico prodotto dall'impianto in condizione di massimo utilizzo sull'area interessata;
 - parere tecnico della tutela del paesaggio;
 - parere della Azienda USL di innocuità dei campi elettromagnetici prodotti dall'impianto;
 - atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, con il quale il titolare della concessione edilizia si impegna a spostare l'impianto e i relativi supporti strutturali (tralicci e/o pali), a proprie cura e spese, qualora gli uffici comunali preposti, individuassero il mancato rispetto delle condizioni sulla base delle quali è stata rilasciata la concessione di cui al presente articolo, oppure qualora l'autorità sanitaria competente ritenesse l'impianto pregiudizievole di danno alla salute sulla base di nuove acquisizioni scientifiche accreditate a livello internazionale, oppure qualora la programmazione del territorio comporti la necessità di modifica delle destinazioni d'uso delle aree ricomprese nelle zone di rispetto così come determinato;
 - attestazione di informazione ai residenti ed ai lavoratori nella distanza di 300 metri dall'impianto.
 4. il controllo del rispetto dei valori dichiarati dal concessionario per il rilascio della concessione è effettuato dalla Azienda USL

Parte V

DEFINIZIONI URBANISTICHE

Articolo 67 - St = SUPERFICIE TERRITORIALE.

- 67.1** Per superficie territoriale, alla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale It, si intende la superficie della zona, o parte della zona urbanistica, sulla quale si progetta un P.U.A., escluse pertanto la viabilità di P.U.C. (esistente e di progetto) e le altre aree destinate dal P.U.C. ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 67.2** Essa comprende invece la viabilità e le altre aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria interne al P.U.A. e da questo strumento determinate.

Articolo 68 - Sp - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

- 69.1** Comprende le aree destinate a:
- a) strade di lottizzazione
 - b) spazi di sosta e parcheggio
 - c) aree di verde attrezzato

Articolo 69 - Ss - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- 69.1** Comprende le aree destinate alle sotto elencate attrezzature, oltre a quelle già indicate dal P.R.G.:
- a) asili nido e scuole materne
 - b) scuole dell'obbligo
 - c) mercati di quartiere
 - d) delegazioni comunali
 - e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
 - f) impianti sportivi di quartiere
 - g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
 - h) aree verdi di quartiere nonchè tutte le altre aree destinate ad attrezzature e impianti di interesse collettivo.

Articolo 70 - Sf = SUPERFICIE FONDIARIA.

- 70.1** Per superficie fondiaria si intende l'area edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2 interne alla lottizzazione.

Articolo 71 - Ap = AREA DI PERTINENZA.

- 71.1** Per area di pertinenza "Ap" si intende la superficie fondiaria del lotto, cioè dell'appezzamento continuo al fabbricato in progetto o in ampliamento o in ricostruzione: ad essa si applica l'indice di fabbricabilità fondiario.
- 71.2** La residua capacità edificatoria di un'area parzialmente utilizzata viene determinata tenendo conto della consistenza originaria dell'area di pertinenza, anche nel caso che parte di essa abbia formato oggetto di cessione successivamente alla data di adozione del P.U.C.

Articolo 72 - Du = DESTINAZIONI D'USO.

- 72.1** Si intendono per destinazioni d'uso le funzioni ammesse nelle singole zone in cui è diviso il territorio comunale nonchè in aree o in edifici particolari.

Articolo 73 - Te = TIPO EDILIZIO.

- 73.1** Per tipo edilizio si intende lo schema del fabbricato col numero dei piani e le fondamentali destinazioni di uso.

Articolo 74 - V = VOLUME.

- 74.1** Per volume del fabbricato si intende il volume di esso fuori terra, misurato vuoto per pieno secondo le disposizioni contenute nella circolare dell'Assessore agli EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 2-A del 20 marzo 1978 con le seguenti avvertenze:
- 74.1.1** Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani o sia costituito da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo. Qualora la sagoma della copertura non rientri negli schemi di cui alla circolare dell'Assessore degli EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 2-A del 20 marzo 1978 dovrà essere computato il volume lordo di tutto l'edificio compreso il sottotetto indipendentemente dall'abitabilità dello stesso. Si precisa che le nozioni di copertura a capanna o a padiglione, citate nel suddetto decreto, sono da intendersi per l'intera copertura del fabbricato, pertanto non è consentito considerare la copertura scomposta in diverse figure geometriche.
- 74.1.2** Nel caso dei terreni in pendenza l'altezza dell'edificio o di ciascun corpo di fabbrica è rappresentata dalla quota

media del piano di campagna in corrispondenza del prospetto a monte, secondo gli esempi riportati nella circolare dell'Assessore degli EE.LL. Finanze d Urbanistica n° 2-A del 20 marzo 1978.

- 74.1.3** Nel caso che si debba procedere allo scavo del terreno per accedere al piano interrato, l'altezza per il calcolo del volume, qualora la larghezza dello scavo aderente al fabbricato non superi i mt.6, sarà misurata dalla quota del terreno aderente allo scavo.
- 74.2** Sono esclusi dal computo del volume fuori terra i volumi tecnici e i piani a pilotis; I volumi che interrompono la continuità della parte a pilotis sono computati integralmente. Possono essere consentite parziali chiusure del piano a pilotis, con cancellate, al solo scopo di custodia di mezzi di trasporto.
- 74.2.1** In relazione alla realizzazione di: balconi, loggiati, verande, tettoie aperte di qualunque natura, aperti almeno su due lati, gli stessi non rientrano nel computo dei volumi a condizione che la loro superficie coperta non superi il 30% della superficie coperta del fabbricato e che la profondità non sia superiore a m.2.50. Si precisa che, nel caso in cui detta superficie coperta superi il 30% ovvero la profondità superi i m.2.50, le stesse verranno computate per intero nel calcolo dei volumi. Salvo diversa prescrizione per le singole zone omogenee.
- 74.3** Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova progettazione.
- 74.4** È consentito scomputare dal Volume dell'edificio quello derivante dallo spessore del muro eccedente i 25 centimetri qualora si utilizzino sistemi costruttivi che facciano riferimento alla tradizione costruttiva locale, es. ladiri, ovvero tecnologie innovative sotto il profilo ecologico e del contenimento dei consumi energetici. In tale ipotesi la quota di contributo per il rilascio della concessione, riferito al costo di costruzione, deve essere corrisposto in misura pari al 50% del totale.
- 74.5** Si precisa che le modalità di calcolo delle volumetrie come sopra indicate, verranno prese come base di calcolo per gli oneri concessori.

Articolo 75 - It = INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

- 75.1** Esprime in mc. il volume massimo costruibile per ogni metro quadro (mq.) di superficie territoriale St (V/mq.).

Articolo 76 - If = INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

- 76.1** Esprime in mc. il volume massimo costruibile per ogni mq. dell'area di pertinenza A, considerata edificabile dal P.R.G. e comprendendo anche la parte di essa interessata da eventuali utilizzazioni pubbliche, quando ciò avviene in forza del progetto.
- 76.2** Ove esiste il P.U.A. il volume complessivo dovrà rispettare quello riferito all'intera zona edificabile e il volume di ciascun lotto non potrà superare quello stabilito per il lotto, anche nel caso esso sia inferiore all'indice fondiario di zona.

Articolo 77 - Ac = AREA COPERTA

- 77.1** Per area coperta "Ac" si intende la proiezione orizzontale del fabbricato fuori terra, eventuali costruzioni annesse al fabbricato stesso, i porticati e gli eventuali fabbricati già esistenti sul lotto qualora non vengano demoliti.
- 77.2** Le terrazze a sbalzo, le logge e le pensiline a sbalzo nonché gli aggetti ornamentali non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare, fino ad aggetti di ml. 1,20..
- 77.3** Le pensiline dei distributori di carburante non configurano area coperta se ad esclusiva protezione dell'impianto di distribuzione.

Articolo 78 - Rc = RAPPORTO DI COPERTURA.

- 78.1** Per rapporto di copertura si intende il rapporto, espresso in percentuale, tra l'area coperta e la superficie fondiaria ($Rc = Ac:Sf$), comprendendo la parte di essa interessata da eventuali utilizzazioni pubbliche, quando ciò avviene in forza del progetto.
- 78.2** Nel caso di lotti singoli il rapporto di copertura esprime il rapporto fra l'area coperta e l'area di pertinenza ($Rc = Ac:Ap$).
- 78.3** Esso non potrà superare il rapporto Rc stabilito per le varie zone dal P.U.C. Ove esiste il P.P. o la lottizzazione convenzionata, l'area coperta complessivamente dovrà rispettare il Rc riferito all'intera zona edificabile e l'area coperta di ciascun lotto non potrà superare quella stabilita per il lotto, anche nel caso in cui essa sia inferiore al rapporto di copertura stabilito per la zona.
- 78.4** Escluse le zone A e salvo quanto stabilito all'art. 87 per quanto riguarda i parcheggi, eventuali volumi interrati potranno superare il Rc fino a raggiungere il 50% della superficie del lotto.

Articolo 79 - H = ALTEZZA DEI FABBRICATI

- 79.1** Per altezza dei fabbricati si intende la distanza intercorrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.
- 79.2** Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato l'incontro dell'intradosso della copertura più alta col piano della facciata sia nel caso di copertura inclinata che nel caso di copertura piana.

- 79.3** Nel caso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata principale, l'altezza dell'edificio sarà ottenuta riportando l'andamento teorico della falda di copertura più elevata fino all'intersezione con il piano di facciata.
- 79.4** Nel caso in cui la pendenza delle coperture superi il 35% il riferimento in sommità dell'edificio, ai fini del calcolo dell'altezza, verrà determinato riportando la linea teorica del 35% a partire dal punto più alto della copertura fino all'intersezione con il filo di facciata principale.
- 79.5** Per i fabbricati produttivi l'altezza sarà computata con riferimento al piano di posa della struttura principale.
- 79.6** Non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza i volumi tecnici.
- 79.7** Si assumerà come riferimento alla base del fabbricato:
- la linea di incontro di ogni facciata della costruzione col marciapiede a protezione del fabbricato, nel caso che questo disti più di 5 ml. dal retro del marciapiede stradale;
 - la quota del retro marciapiede stradale qualora l'edificio non disti da esso più di 5 metri.
- 79.8** Nel caso di strada o terreno in pendenza la quota di riferimento sarà quella media del marciapiede del tratto di strada o terreno considerato allo stato naturale posto in corrispondenza dell'edificio.
- 79.9** L'altezza dei nuovi fabbricati non potrà superare l'altezza massima fissata per le singole zone nelle tabelle contenute nelle N.T.A. del P.U.C. o nelle presenti norme.

Articolo 80 - Dc = DISTANZA DAI CONFINI

- 80.1** Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete dell'edificio più vicina al confine e il confine stesso.
- 80.2** Per le zone in cui le N.T.A. del P.U.C. non stabiliscono una distanza minima degli edifici dai confini le pareti finestrate di nuovi edifici o ampliamenti devono distare almeno ml. 3 dal confine stesso.
- 80.3** Nel caso di pareti non finestrate per la distanza dai confini vale il contenuto del Codice Civile.
- 80.4** Nel caso di balconi la distanza minima di ml.3 dal confine dovrà essere considerata dal parapetto.

Articolo 81 - De = DISTANZA TRA GLI EDIFICI

- 81.1** Per distanza minima fra gli edifici si intende la lunghezza del segmento minimo misurato perpendicolarmente alle pareti degli edifici, che si fronteggiano.
- 81.2** In ogni caso dovranno essere rispettate le distanze minime, anche in relazione alle altezze, stabilite dalle Norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

Articolo 82 - Ds = DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA

- 82.1** Per distanza dal ciglio della strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più avanzata del fabbricato, considerato ai fini del computo del volume, con la sede stradale (comprendente questa l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture come parapetti, muri, scarpate etc.)
- 82.2** Ai fini della misurazione della distanza non sono computate le opere edilizie necessarie a superare il dislivello tra la strada e il PT del fabbricato.
- 82.3** Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale nelle zone E e nelle aree assimilabili alle zone E, dovranno essere osservate le specifiche norme di settore.

Articolo 83 - Df = DISTANZE DA IMPIANTI FERROVIARI

- 83.1** Si richiamano le disposizioni dell'art. 49 del D.P.R. 11.7.1980 n. 753.

Articolo 84 - Pp = PARCHEGGI PRIVATI

- 84.1** Ogni nuova costruzione, anche se in sostituzione di una preesistente costruzione demolita, dovrà prevedere parcheggi privati almeno nella misura prescritta dall'art. 2 della Legge 122/89.
- 84.2** I parcheggi potranno essere all'aperto o al chiuso; nel caso di parcheggi al chiuso (autorimesse), essi dovranno essere ricavati, per quanto possibile, nel perimetro del corpo principale dell'edificio.
- 84.2.1** In questo caso il loro volume non sarà computato se saranno previsti seminterrati fino ad un massimo di ml.1 rispetto alla quota di riferimento alla base del fabbricato, nei limiti del rapporto di copertura stabilito per la sottozona.
- 84.3** Salvo che per le zone A, sono ammessi, fino ad un rapporto di copertura del 70%, anche parcheggi sotterranei quando ciò non richieda l'abbattimento di alberi o la distruzione di giardini con valore ambientale a giudizio della C.E.
- 84.3.1** In ogni caso dovrà rispettarsi quanto stabilito all'art. 89.
- 84.4** Salvo che per le zone A e sono ammessi anche parcheggi all'aperto coperti, aperti da almeno tre lati, essi sono computati, ai fini del rapporto di copertura, per la parte eccedente il 10% dell'area di pertinenza ("A"), fermo restando quanto stabilito dall'art. 89.
- 84.5** Ovunque vi sia dislivello fra la quota della strada e quella dell'edificio, possono essere ammessi parcheggi in fregio alla strada incorporati nel terrapieno sostenuto da un muro a retta, senza che gli stessi siano considerati ai

fini del computo dei volumi e delle altezze.

Articolo 85 - V_t = VOLUMI TECNICI

85.1 Sono volumi tecnici quelli destinati a contenere apparecchiature tecnologiche che non sono inserite all'interno della sagoma dell'edificio, (quali ad es. camini di depurazione dei fumi, serbatoi, extra corsa degli ascensori, centrali tecniche vani scala), posti al di sopra della copertura ecc.

Articolo 86 - A_p = AREE PERMEABILI

86.1 Sono le aree che consentono il percolamento delle acque meteoriche nel sottosuolo, e pertanto quelle non coperte da edifici, né in elevazione né sotterranei e non pavimentate o bitumate.

86.2 Esse non possono essere inferiori al 20% dell'area edificabile di P.U.C. a cui si riferisce il progetto.

86.3 Per parametri diversi dal 20% valgono le norme stabilite per le varie sottozone dalle N.T.A. del P.R.G.

Articolo 87 - TOLLERANZE DIMENSIONALI

87.1 Per tolleranza si intende la diversità in più o in meno tra la dimensione nominale definita dai grafici e la dimensione effettiva esistente o realizzata nell'esecuzione, ciò quell'intervallo di errore entro il quale la quota effettiva si ritiene corrispondente a quella nominale.

87.2 Per le misure lineari degli edifici e dei lotti di pertinenza le tolleranze lineari sono le seguenti: 1% per dimensioni complessive fino a ml. 20; 0,5% per dimensioni complessive eccedenti i primi ml. 20. Per le dimensioni parziali inferiori a ml. 5 la tolleranza sarà di cm. 10.

Articolo 88 - SAGOMA DELL'EDIFICIO

88.1 Si definisce come sagoma dell'edificio, il perimetro esterno della costruzione, che concorre alla definizione dell'area coperta e/o del volume.

88.2 Non concorrono invece alla determinazione della sagoma: i balconi, le tettoie a sbalzo, gli aggetti ornamentali, i terrazzi a tasca fino ad una profondità massima di mt. 1,20, i volumi tecnici sulla copertura, le porzioni interrato, le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati.

88.3 Alla definizione di sagoma si applicano le tolleranze dimensionali di cui all'art. 90.2.

Articolo 89 - NORME FUNZIONALI E GEOMETRICHE PER LA COSTRUZIONE DELLE STRADE

89.1 La progettazione e costruzione delle strade deve essere effettuata nel rispetto del disposto del D.M. 5 novembre 2001.

ALLEGATO “A”

Regolamento per la realizzazione di strutture temporanee

Articolo 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

- 1.1** Al fine di assicurare il corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio, il presente Regolamento disciplina le costruzioni temporanee, definisce le procedure e i controlli ad esse afferenti, precisa le modalità per la loro realizzazione e le garanzie per la loro rimozione.
- 1.2** Il presente regolamento si applica alle costruzioni temporanee su aree private non soggette a servitù di pubblico passaggio e a quelle a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale ancorché gestiti da terzi.
- 1.3** Le costruzioni temporanee su aree di proprietà comunale, su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico. Gli uffici competenti al rilascio dell'atto autorizzatorio devono assumere parere preventivo del dirigente, o facente funzioni, dell'ufficio tecnico comunale.

Articolo 2 – COSTRUZIONI TEMPORANEE – NOZIONE

- 2.1** Le costruzioni temporanee sono quelle destinate ad un uso determinato nel tempo, a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

Articolo 3 – ATTI ABILITANTI ALLA REALIZZAZIONE DI COSTRUZIONI TEMPORANEE.

- 3.1** Le costruzioni temporanee oggetto del presente Regolamento sono subordinate ad apposita autorizzazione amministrativa da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di cui ai successivi articoli.
- 3.2** Quando l'intervento per le sue caratteristiche, abbia un evidente impatto ambientale, estetico, etc. occorre acquisire il parere della C.E.. Qualora la struttura temporanea presenti caratteristiche ed aspetti ambientali, paesaggistici e/o estetici disarmonici in rapporto all'ambiente, l'autorizzazione deve essere negata.
- 3.3** I termini per il rilascio delle autorizzazioni temporanee sono gli stessi delle autorizzazioni e concessioni edilizie.

Articolo 4 – AMBITO TEMPORALE DELLE AUTORIZZAZIONI.

- 4.1** Le costruzioni temporanee sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi continuativi; fanno eccezione le baracche di cantiere di cui al successivo articolo 5.
- 4.2** L'autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa in pristino delle aree.
- 4.3** Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.
- 4.4** La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori da quelli fissati al primo comma è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico. L'autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta.

Articolo 5 – COSTRUZIONI TEMPORANEE AD USO CANTIERE E DI SERVIZIO.

- 5.1** L'autorizzazione amministrativa per l'installazione di baracche di cantiere (incluse mense, dormitori ed altre strutture precarie a servizio del cantiere) è subordinata al solo possesso di concessione edilizia o autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività ed è consentita per il periodo di validità di tali atti.
- 5.2** L'installazione di baracche di cantiere per l'esecuzione di opere edilizie che non necessitano di alcun atto amministrativo, è altresì consentita senza che sia necessaria alcuna autorizzazione, per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori previa comunicazione al servizio edilizia privata della natura dei lavori da eseguire e dei relativi tempi di esecuzione.

Articolo 6 – COSTRUZIONI TEMPORANEE AD USO SPORTIVO O A SERVIZIO DI IMPIANTI E STRUTTURE DI PROPRIETÀ COMUNALE.

- 6.1** Le costruzioni temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale sono autorizzate esclusivamente nelle zone destinate allo svolgimento di dette attività.
- 6.2** Nel caso tali costruzioni debbano realizzarsi su aree non di proprietà comunale, l'autorizzazione è rilasciata dal Dirigente o facente funzioni dell'ufficio tecnico comunale, che stabilisce il termine di validità della stessa. Qualora la costruzione temporanea interessi impianti e strutture di proprietà comunale, ancorché gestiti da terzi, l'autorizzazione è rilasciata dall'ufficio competente .
- 6.3** Qualora l'utilizzazione delle strutture di cui sopra sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo per un tempo determinato, il provvedimento autorizzatorio può avere durata pluriennale e comunque non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali. In tal caso la polizza fidejussoria di cui al successivo art.10 ha la medesima validità temporale dell'autorizzazione.

Articolo 7 – COSTRUZIONI TEMPORANEE A SERVIZIO DI PUBBLICI ESERCIZI.

- 7.1** È consentita l'installazione di costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi per un periodo massimo di sei mesi salvo quanto previsto all'art. 4 comma 4.

Articolo 8 – COSTRUZIONI TEMPORANEE A SERVIZIO DI MANIFESTAZIONI.

- 8.1** Il termine di validità dell'autorizzazione per costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa.
- 8.2** Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai quindici giorni consecutivi non sono soggette ad autorizzazione amministrativa ma a semplice comunicazione con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione.

Articolo 9 – SERRE STAGIONALI.

- 9.1** Le strutture temporanee destinate a serre, non a servizio di attività agricola, possono essere realizzate solo per il periodo invernale a condizione che siano di dimensioni e tipologie tali da renderne inequivocabile la loro utilizzazione a serra, non siano ancorate stabilmente al suolo, siano destinate a mera protezione delle essenze vegetali, siano realizzate con materiale leggero che consenta il passaggio della luce in ogni sua parte; esse devono essere rimosse al termine del periodo invernale.
- 9.2** Non sono soggette ad autorizzazione le serre stagionali destinate al mero ricovero di essenze vegetali, tamponate con materiale completamente trasparente, di dimensioni inferiori a mc. 10 e con altezza massima in colmo inferiore a mt. 2, fermo restando il limite massimo dei sei mesi continuativi.
- 9.3** Le serre realizzate in aree destinate a verde privato ed aree di pertinenza di edifici pubblici e privati già destinate a vivai e colture pregiate, sono soggette ad autorizzazione del Dirigente o facente funzioni dell'ufficio tecnico; qualora la loro utilizzazione sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo, il provvedimento autorizzatorio ha durata pluriennale e comunque non superiore a cinque anni, a condizione che dette strutture

conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali.

Articolo 10 – DOCUMENTAZIONE E GARANZIE.

10.1 Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee soggette ad autorizzazione deve presentare presso la direzione competente al rilascio la documentazione sotto elencata:

- a) domanda in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area;
- b) planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
- c) rappresentazione grafica del manufatto;
- d) documentazione fotografica dei luoghi;
- e) nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ove occorrente.
- f) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi;
- g) perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul loro costo;
- h) polizza fidejussoria, bancaria, per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, o comunque fissata dalla direzione in relazione alla entità o consistenza delle opere, incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lett.f).

Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dall'ufficio competente con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.

10.2 Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, essa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al regime sanzionatorio della L.R. 52/99. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, l'ufficio che ha provveduto al rilascio dell'autorizzazione azionerà la fidejussione prestata ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

Articolo 11 – SANZIONI

11.1 Nel caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione è applicata la sanzione amministrativa di € 1.000 (mille);

11.2 Le costruzioni temporanee autorizzate ai sensi del presente Regolamento e non rimosse entro i termini stabiliti nell'atto autorizzatorio o dal regolamento stesso sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio della Legge 28.2.1985 n.47.

Articolo 12 – NORMA TRANSITORIA

12.1 Le disposizioni previste dal presente regolamento si applicano alle costruzioni temporanee esistenti al momento della sua entrata in vigore; gli interessati devono richiedere la prescritta autorizzazione entro 180 giorni da tale data.

12.2 Qualora la richiesta non venga avanzata entro i termini di cui sopra ovvero l'autorizzazione non possa essere rilasciata per contrasto delle strutture con esigenze di tutela ambientale o di corretto uso del territorio, esse, previa diffida da parte dell'Amministrazione, devono essere rimosse a cura e spese del proprietario entro i termini stabiliti nella diffida medesima. Decorso inutilmente il termine di cui sopra, dette strutture saranno considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio di cui alla legge 28.2.1985 n.47.

Articolo 13 - OSSERVATORIO DELLE COSTRUZIONI TEMPORANEE

13.1 Al fine di garantire una completa e costante osservazione degli interventi operati sul territorio presso l'ufficio tecnico sono raccolte copie di tutte gli atti di autorizzazione alla realizzazione di costruzioni temporanee comunque rilasciate dall'amministrazione comunale.

13.2 Ogni ufficio dell'amministrazione comunale che in base ai precedenti articoli o altre norme regolamentari assume autorizzazioni per le costruzioni temporanee ne trasmette copia all'ufficio tecnico.