

# REGOLAMENTO EDILIZIO

## INDICE

<b>CAPITOLO 1 .....</b>	<b>6</b>
<b>NORME PRELIMINARI .....</b>	<b>6</b>
ART. 1.....	6
CONTENUTO ED AMBITO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	6
ART. 2.....	6
NORME TRANSITORIE .....	6
ART. 3.....	6
ENTRATA IN VIGORE E NORME ABROGATE .....	6
<b>CAPITOLO 2 .....</b>	<b>7</b>
<b>COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA .....</b>	<b>7</b>
ART. 4.....	7
COMPITI DELLA COMMISSIONE .....	7
ART. 5.....	7
COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE.....	7
ART. 6.....	8
FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE.....	8
ART. 7.....	9
COMPENSO AI COMPONENTI DELLA COMMISSIONE .....	9
<b>CAPITOLO 3 .....</b>	<b>10</b>
<b>CONCESSIONE EDILIZIA .....</b>	<b>10</b>
ART. 8.....	10
OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE .....	10
ART. 9.....	11
RICHIESTA DI CONCESSIONE .....	11
ART. 10 .....	12
DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE.....	12
ART. 11 .....	14
RILASCIO DELLA CONCESSIONE .....	14
ART. 12 .....	15
EFFICACIA E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE - RESPONSABILITA' .....	15
ART. 13 .....	16
DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE .....	16
ART. 14 .....	17
DEROGHE .....	17
<b>CAPITOLO 4 .....</b>	<b>18</b>

<b>AUTORIZZAZIONE EDILIZIA .....</b>	<b>18</b>
ART. 15 .....	18
OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE .....	18
ART. 16 .....	19
DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE .....	19
ART. 17 .....	20
RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE .....	20
ART. 18 .....	20
DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA AUTORIZZAZIONE.....	20
<b>CAPITOLO 5 .....</b>	<b>22</b>
<b>PIANI ATTUATIVI .....</b>	<b>22</b>
ART. 19 .....	22
INTERVENTO PREVENTIVO .....	22
ART. 20 .....	22
DOMANDA DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE .....	22
ART. 21 .....	24
CONVENZIONI PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE.....	24
ART. 22 .....	24
RILASCIO, EFFICACIA E VALIDITA' DELL'AUTORIZZAZIONE - RESPONSABILITA' .....	24
<b>CAPITOLO 6 .....</b>	<b>27</b>
<b>DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ .....</b>	<b>27</b>
ART. 23 .....	27
OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ (DIA).....	27
ART. 24 .....	27
DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' - MODALITA' .....	27
<b>CAPITOLO 7 .....</b>	<b>29</b>
<b>DISPOSIZIONI PROCEDURALI .....</b>	<b>29</b>
ART. 25 .....	29
PRESENTAZIONE ED ACCETTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE .....	29
ART. 26 .....	29
ISTRUTTORIA PRELIMINARE DELLA DOMANDA .....	29
ART. 27 .....	29
ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE .....	29
ART. 28 .....	30
LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE .....	30
ART. 29 .....	30
OPERE E LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA.....	30
ART. 30 .....	31
PROGETTI DI MASSIMA .....	31
ART. 31 .....	31
VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO OGGETTO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE .....	31
ART. 32 .....	31
RICORSO AL TAR ED INTERVENTO SOSTITUTIVO REGIONALE.....	31
ART. 33 .....	32

COLTIVAZIONE DELLE CAVE .....	32
ART. 34 .....	33
NORME PER L'ALLESTIMENTO DEI CAMPEGGI .....	33
ART. 35 .....	34
COSTRUZIONI PREFABBRICATE E/O PROVVISORIE .....	34
<b>CAPITOLO 8 .....</b>	<b>36</b>
<b>ESECUZIONE E CONTROLLO DEI LAVORI .....</b>	<b>36</b>
ART. 36 .....	36
INIZIO LAVORI E FORMALITA' DA ESPERIRE .....	36
ART. 37 .....	37
CONTROLLO COMUNALE SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI .....	37
ART. 38 .....	37
INTERRUZIONE DEI LAVORI.....	37
ART. 39 .....	37
ULTIMAZIONE DEL RUSTICO E DEI LAVORI .....	37
ART. 40 .....	38
RINVENIMENTI DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO.....	38
ART. 41 .....	38
INADEMPIENZA DELLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI.....	38
ART. 42 .....	38
CERTIFICATO DI AGIBILITA' .....	38
<b>CAPITOLO 9 .....</b>	<b>40</b>
<b>GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' .....</b>	<b>40</b>
ART. 43 .....	40
SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LAVORI.....	40
ART. 44 .....	41
SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.....	41
ART. 45 .....	41
RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE .....	41
ART. 46 .....	41
RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SU SUOLO PUBBLICO.....	41
<b>CAPITOLO 10 .....</b>	<b>42</b>
<b>PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE .....</b>	<b>42</b>
ART. 47 .....	42
SALUBRITA' DEL TERRENO .....	42
ART. 48 .....	42
ISOLAMENTO DALL'UMIDITA' .....	42
ART. 49 .....	42
ISOLAMENTO TERMICO .....	42
ART. 50 .....	43
ISOLAMENTO ACUSTICO .....	43
ART. 51 .....	43
CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE .....	43
ART. 52 .....	43
MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE.....	43
ART. 53 .....	44

RIFORNIMENTO IDRICO .....	44
ART. 54 .....	44
IMPIANTO ELETTRICO .....	44
ART. 55 .....	45
ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI .....	45
ART. 56 .....	45
ALTRI IMPIANTI .....	45
ART. 57 .....	46
IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI .....	46
<b>CAPITOLO 11 .....</b>	<b>47</b>
<b>PRESCRIZIONI ANTINCENDIO .....</b>	<b>47</b>
ART. 58 .....	47
CENTRALI TERMICHE .....	47
ART. 59 .....	47
CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI DOMESTICI DI GAS LIQUEFATTO .....	47
ART. 60 .....	48
CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO .....	48
ART. 61 .....	48
RINVIO A LEGGI PARTICOLARI .....	48
<b>CAPITOLO 12 .....</b>	<b>49</b>
<b>CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITA' .....</b>	<b>49</b>
ART. 62 .....	49
CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI .....	49
ART. 63 .....	50
CARATTERISTICHE DEI LOCALI .....	50
ART. 64 .....	52
CLASSIFICAZIONE DEI PIANI .....	52
ART. 65 .....	52
SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI .....	52
ART. 66 .....	53
PIANI SEMINTERRATI .....	53
ART. 67 .....	53
PIANI INTERRATI .....	53
ART. 68 .....	54
SOTTOTETTI .....	54
<b>CAPITOLO 13 .....</b>	<b>55</b>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI ED ESECUTIVE .....</b>	<b>55</b>
ART. 69 .....	55
NORME DI BUONA COSTRUZIONE .....	55
ART. 70 .....	55
ZOCCOLATURE .....	55
ART. 71 .....	55
ELEMENTI AGGETTANTI .....	55
ART. 72 .....	56
INTERCAPEDINI .....	56

---

ART. 73 .....	56
COPERTURE .....	56
ART. 74 .....	57
SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI E USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI.....	57
<b>CAPITOLO 14 .....</b>	<b>58</b>
<b>DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERNE AI FABBRICATI E ALL'ARREDO</b>	
<b>URBANO .....</b>	<b>58</b>
ART. 75 .....	58
MARCIAPIEDI E PORTICATI .....	58
ART. 76 .....	58
RECINZIONI .....	58
ART. 77 .....	59
CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA.....	59
ART. 78 .....	59
ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI .....	59
ART. 79 .....	60
TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI .....	60
ART. 80 .....	60
ANTENNE RADIOTELEVISIVE .....	60
ART. 81 .....	60
DECORO E ARREDO URBANO .....	60
ART. 82 .....	61
MOSTRE, VETRINE E INSEGNE IN GENERE .....	61
ART. 83 .....	62
TABELLE E NUMERI CIVICI .....	62
ART. 84 .....	63
ZONE VERDI E PARCHI .....	63
<b>CAPITOLO 15 .....</b>	<b>64</b>
<b>NORME FINALI.....</b>	<b>64</b>
ART. 85 .....	64

## **CAPITOLO 1**

### **NORME PRELIMINARI**

#### **Art. 1**

#### **CONTENUTO ED AMBITO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.
2. Per quanto non specificatamente previsto nel presente Regolamento saranno applicate tutte le disposizioni di legge vigenti in materia.

#### **Art. 2**

#### **NORME TRANSITORIE**

1. All'atto dell'adozione del presente Regolamento da parte del Consiglio Comunale si adotteranno le norme di salvaguardia di cui alla Legge 17.08.1942 n°1150 e ss.mm.ii.

#### **Art. 3**

#### **ENTRATA IN VIGORE E NORME ABROGATE**

1. Il presente Regolamento, con annesso PUC, diventa esecutivo dopo aver ottenuto l'approvazione definitiva ai sensi della Legge Regionale 22.12.1989 n°45 da parte del Consiglio Comunale e la verifica di coerenza da parte del Comitato Tecnico Regionale per l'Urbanistica della Regione Sardegna e pubblicato sul BURAS.
2. L'entrata in vigore del presente Regolamento determina inoltre l'abrogazione di tutte le norme regolamentari emanate in precedenza dal Comune contrarie ed incompatibili con la presente normativa.

## **CAPITOLO 2**

### **COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

#### **Art. 4**

#### **COMPITI DELLA COMMISSIONE**

1. La Commissione deve esprimere parere obbligatorio non vincolante che viene acquisito dal Dirigente competente:
  - a) sui progetti delle opere private e pubbliche;
  - b) sulle richieste di concessione;
  - c) sulle richieste di autorizzazione qualora il Dirigente competente lo ritenga necessario;
  - d) sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente.
2. La Commissione, qualora il Dirigente competente lo ritenga necessario, deve esprimere pareri su:
  - a) proposte per la formazione e le varianti del PUC e dei piani attuativi;
  - b) tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale.

#### **Art. 5**

#### **COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE**

1. La Commissione Urbanistico-Edilizia è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta dai seguenti membri:
  - a) ~~Dirigente o Responsabile dell'Area Urbanistica in qualità di Presidente;~~
  - b) ~~n° 1 (uno) tecnico esperto in agronomia e scienze agrarie;~~
  - c) ~~n° 1 (uno) tecnico esperto in beni ambientali /storici;~~
  - d) ~~n° 4 (quattro) tecnici esperti in materia edilizio/urbanistica.~~
2. ~~Le funzioni del Segretario verbalizzante saranno svolte da un funzionario dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, senza diritto di voto.~~
3. ~~Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente di primo o secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente della Commissione stessa o di Assessori o Consiglieri Comunali.~~
4. ~~I componenti decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive, previa dichiarazione della Giunta Comunale.~~

- a) Responsabile Area Urbanistica in qualità di Presidente;
  - b) n° 1 (uno) tecnico esperto in prevenzione e sicurezza sul lavoro;
  - c) n° 1 (uno) tecnico esperto in efficienza e certificazione energetica degli edifici;
  - d) n° 4 (quattro) tecnici esperti in materia edilizio/urbanistica, di cui uno proposto dai consiglieri comunali di minoranza;
2. Le funzioni del Segretario verbalizzante saranno svolte da un funzionario dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, senza diritto di voto.
3. Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente di primo o secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente della Commissione stessa o di Assessori o Consiglieri Comunali.
4. I componenti decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive, previa dichiarazione della Giunta Comunale.

## **Art. 6**

### **FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE**

1. La Commissione Urbanistico-Edilizia si riunisce nella Sede Municipale almeno una volta al mese.
2. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno due giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione Urbanistico-Edilizia sono valide se intervengono almeno quattro componenti, tra i quali il Presidente.
3. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
- ~~4. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in progetti da sottoporre alla Commissione, contiene tutte le pratiche trasmesse dal Responsabile del Procedimento, secondo l'ordine di presentazione.~~
4. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in progetti da sottoporre alla Commissione, contiene tutte le pratiche istruite e trasmesse dal Responsabile del Procedimento, secondo l'ordine di presentazione
5. La Commissione, qualora ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
- a) convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
  - b) necessità del sopralluogo;
  - c) necessità di acquisizione di ulteriori elementi di valutazione.
6. Il parere della Commissione sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione.
7. La Commissione esprime i seguenti pareri:
- a) parere favorevole;



- b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
- c) parere contrario motivato;
- d) parere sospensivo.

8. E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

9. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati poiché riguardanti il coniuge, i parenti o affini fino al quarto grado, i soci o colleghi dello stesso studio professionale. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione dei lavori o l'esecuzione dell'opera medesima, entro i termini di validità della Concessione rilasciata a seguito del parere espresso dalla Commissione. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine o al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

10. Può partecipare ai lavori della Commissione senza diritto di voto il Tecnico Comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.

11. Delle adunanze della Commissione Urbanistico-Edilizia viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario ( e almeno da due Commissari), che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura : "Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione Urbanistico-Edilizia" completa della data e della vidimazione dello stesso Segretario.

12. I pareri della Commissione Urbanistico-Edilizia sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo Pretorio e con comunicazione scritta agli aventi causa

## **Art. 7**

### **COMPENSO AI COMPONENTI DELLA COMMISSIONE**

1. A ciascun componente della Commissione, escluso il Dirigente o Responsabile dell'Area Urbanistica, verrà liquidato un gettone di presenza, per seduta, come previsto per legge, dell'importo pari a quello corrisposto ai Consiglieri Comunali per la partecipazione alle sedute del Consiglio Comunale.

## **CAPITOLO 3**

### **CONCESSIONE EDILIZIA**

#### **Art. 8**

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

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere soggette ad autorizzazione, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Dirigente competente, ai sensi del presente Regolamento.
2. In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:
  - a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
  - b) demolizione totale o parziale, con o senza la contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
  - c) ampliamenti e sopraelevazioni;
  - d) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie, concimaie, ecc.;
  - e) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
  - f) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e opere pubbliche o di interesse generale;
  - g) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque nere;
  - h) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - i) scavi e reinterri e modificazioni del suolo pubblico e privato nonché le opere e costruzioni sotterranee;
  - j) costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati, di elementi e volumi aggettanti, di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o in materiali analoghi prefabbricati o no;
  - k) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere.

**Art. 9****RICHIESTA DI CONCESSIONE**

1. Le domande per ottenere la concessione ad eseguire o modificare le opere indicate all'articolo precedente vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Dirigente competente e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario; inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dai soggetti che ne hanno la rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo e firma del progettista che deve essere un tecnico nei limiti della rispettive competenze abilitato all'esercizio della libera professione e iscritto al rispettivo albo o collegio professionale di cui sarà indicato il numero di appartenenza; salva la facoltà per l'Amministrazione, tramite l'Ufficio Tecnico, di richiedere un documento di iscrizione rilasciato dall'albo o dal collegio rispettivo;
- c) nome, cognome, indirizzo e firma del Direttore dei Lavori che deve essere un tecnico come sopra (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
- d) nome, cognome indirizzo e firma del Costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del Tecnico dell'impresa stessa e dell'Assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite come sopra);
- e) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia" quindi senza un'impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere (tali indicazioni e firme possono essere differite come sopra).

2. Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi e i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del Direttore dei Lavori, del Costruttore e dell'Assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;
- c) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona o ente, cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;
- d) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titolo legittimari;
- e) l'impegno a comunicare il conferimento dei materiali di risulta a discarica autorizzata ad ultimazione dei lavori.

3. La domanda di concessione deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione.

4. In aggiunta alle copie della documentazione in formato cartaceo di cui al comma precedente deve essere presentata anche una copia in formato da concordare con

l'Ufficio Tecnico su supporto informatico al fine di garantire l'aggiornamento della cartografia comunale.

### **Art. 10**

#### **DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE**

1. Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto costituito dai seguenti elaborati:

- a) corografia in scala non inferiore a 1:4.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;
- b) planimetria quotata della zona, in scala non inferiore a 1:2.000, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti e distanze degli edifici circostanti, lo stato di diritto rispetto a servitù attive o passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;
- c) certificato catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi;
- d) planimetria del lotto, in scala non inferiore a 1:200, recante:
  - d.1 gli estremi dell'approvazione Comunale del piano attuativo del quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
  - d.2 l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
  - d.3 l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
  - d.4 l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
  - d.5 la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
  - d.6 l'indicazione del tipo di recinzione;
- d.7 i punti di allaccio alle reti (elettrica, idrica, etc.);
- d.8 gli schemi di adduzione e smaltimento delle acque;
- d.9 l'ubicazione della eventuale fossa settica non perdente.
- e) piante quotate, in scala 1:100, dei singoli piani, compresi quelli interrati e delle coperture, con l'indicazione terminale (volumi tecnici), della destinazione dei singoli locali, delle destinazioni d'uso, delle superfici utili nette e dei rapporti aeroilluminanti dei locali;
- f) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100, secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno 10 m e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione e le quote relative alla viabilità pubblica, qualora presente all'intorno;
- g) prospetti esterni in scala 1:100, con le quote dei piani e delle coperture (riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne) e con la sagoma delle costruzioni adiacenti nel caso di edifici in aderenza, qualora richiesti dalla normativa vigente;
- h) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità alle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative, qualora richiesti dalla normativa vigente;

- i) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
- j) computo delle superfici e dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale vigente;
- k) relazione illustrativa dettagliata con gli estremi identificativi di eventuali progetti precedentemente approvati relativi allo stesso immobile e con la descrizione delle strutture portanti dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque reflue;
- l) grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di punti caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore;
- m) computo metrico estimativo per gli interventi con destinazione d'uso commerciale, finalizzato a determinare il costo di costruzione dell'immobile in progetto. Il computo metrico estimativo potrà essere sostituito da analisi semplificata con l'utilizzo di tabelle parametriche (costo/mq) che saranno determinate dall'Amministrazione Comunale;
- n) eventuale progetto sul superamento delle barriere architettoniche;
- o) eventuale progetto sul contenimento dei consumi energetici;
- p) eventuale studio di impatto acustico per gli insediamenti produttivi;
- q) eventuale relazione geologica;
- r) eventuale relazione geotecnica previsione delle quantità degli eventuali materiali da conferire a discarica autorizzata;
- s) eventuale piano di sicurezza;
- t) modulo ISTAT compilato.

2. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle coperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

3. Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

4. Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

5. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

6. Nel caso che le acque nere debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso in cui la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque nere redatto secondo la legislazione vigente approvato dagli organi competenti.

7. Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamenti comunali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e autorizzazioni.

8. La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato territoriale del Corpo forestale e di vigilanza ambientale della Regione Sardegna, delle Soprintendenze e degli Uffici Regionali competenti, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali nazionali e provinciali fuori del centro abitato.

9. Per concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente previ accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

10. Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

11. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie. Tale facoltà sarà valutata dalla Giunta Municipale ai sensi della Legge 28.01.1977 n°10.

12. Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione, come nel caso delle lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dalla relativa autorizzazione; nel caso in cui sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

13. Il computo metrico estimativo di cui al comma1, punto j) va verificato col valore sintetico dell'opera calcolato con l'utilizzo di un valore medio unitario di costo, determinato annualmente con provvedimento gestionale in base ai costi medi di costruzione rilavabili sulla locale piazza. In assenza del suddetto valore si dovrà fare riferimento al prezzario regionale Opere Pubbliche.

## **Art. 11**

### **RILASCIO DELLA CONCESSIONE**

1. La concessione è rilasciata dal Dirigente o Responsabile dell'Area Urbanistica al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con modalità, procedure ed effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

2. Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti del titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene. A seguito del parere espresso dalla Commissione Urbanistico-Edilizia, il Dirigente o Responsabile dell'Area Urbanistica approva o respinge i progetti pervenuti.

3. Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro 10 giorni successivi all'adunanza della Commissione.

4. Per i progetti approvati viene fatta analoga comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare in Comune la relativa concessione.
5. La concessione può essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.
6. L'eventuale dissenso del Dirigente competente dal parere della Commissione Urbanistico-Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione Urbanistico-Edilizia.
7. In ogni caso la concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia di disegni approvati debitamente vistata dal Comune.
8. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 giorni consecutivi nell'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione. La determinazione del Dirigente o Responsabile dell'Area Urbanistica sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione Comunale. Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificano un nuovo esame, come nuova pratica.
9. E' ammessa, per una sola volta, la ripresentazione del medesimo progetto sottoforma di ricorso al Dirigente competente, documentato e specificato, per cause non tenute in debito conto dalla Commissione Urbanistico-Edilizia.

## **Art. 12**

### **EFFICACIA E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE - RESPONSABILITA'**

1. Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.
2. La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.
3. In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa e il Dirigente competente, accertatane la legittimità, provvede a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra che viene revocata.
4. In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.
5. Il titolare della concessione, il direttore dei lavori, la ditta appaltatrice (o l'assistente, nel caso di lavori in economia) e il direttore di cantiere sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti e delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

**Art. 13****DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE**

1. La concessione ha la durata di tre anni e si intende decaduta se entro un anno dalla data del rilascio non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce o se, dopo l'inizio, siano rimasti sospesi per oltre 180 giorni, salvo condizioni particolari inserite nella concessione stessa.
2. Il termine di cui sopra può essere prorogato fino al massimo di un anno, in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.
3. La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori.
4. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Dirigente competente, su parere conforme della Commissione Urbanistico-Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.
5. La proroga può essere prevista nel provvedimento di concessione del Dirigente competente quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.
6. Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi, non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.
7. Le concessioni edilizie rilasciate e non decadute, conservano la loro validità anche se in contrasto con nuove previsioni urbanistiche entrate in vigore dopo il rilascio delle concessioni stesse, purché risultino legittimamente iniziati i relativi lavori.
8. La concessione dovrà essere annullata o revocata quando risulti che:
  - a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori tali da far venir meno i presupposti sulla base dei quali è stata rilasciata la concessione edilizia;
  - b) il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzate.
9. Per i progetti approvati dalla Commissione Urbanistico-Edilizia e dei quali non sia mai stata emessa concessione edilizia per negligenza o ritardi imputabili all'avente titolo vi è l'obbligo, prima dell'eventuale rilascio della concessione edilizia, del riesame da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, qualora risulti modificato, nel frattempo, il quadro normativo di riferimento.

**Art. 14****DEROGHE**

1. Il Dirigente competente, nei casi e nei termini previsti dalle leggi vigenti e nel rispetto del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii, e previa Deliberazione del Consiglio Comunale,



sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

2. La concessione in deroga è rilasciata per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico senza che per il relativo progetto venga effettuata una specifica istruttoria, ma dovrà essere accompagnato da una validazione del progettista che ne attesti la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie e garantisca che sono stati acquisiti i nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

3. La deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati stabilite dalle Norme di Attuazione, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, mentre non può riguardare gli indici volumetrici e le destinazioni di zona che invece costituiscono varianti al PUC.

4. Per accelerare le procedure per l'esecuzione di opere pubbliche si applicano le disposizioni contenute nella L.R. 32/1996.

5. Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, ai sensi dell'art.15 della L.R. 32/1991, le concessioni ed autorizzazioni relative ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, possono essere eccezionalmente e motivatamente rilasciate in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. La deroga è concessa, su richiesta motivata e documentata, tramite certificato medico in carta libera, attestante l'handicap e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risultino l'ubicazione dell'immobile e le difficoltà di accesso, a firma del progettista, esclusivamente per garantire la fruibilità e l'accessibilità di quelle strutture o di quegli spazi interessati dall'intervento per i quali non sia possibile intervenire secondo le prescrizioni di legge.

## **CAPITOLO 4**

### **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

#### **Art. 15**

#### **OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE**

- a) Sono soggette ad autorizzazione del Dirigente competente su richiesta degli aventi titolo e con modalità, procedure ed effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento e previo
- a) i lavori e le attività di cui appresso:
    - a.1 l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
    - a.2 l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
    - a.3 tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;
    - a.4 i depositi di materiali su aree scoperte;
    - a.5 l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti o rottami;
    - a.6 l'uso di acque e di scarichi pubblici;
    - a.7 la trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
    - a.8 l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc.);
    - a.9 la manutenzione straordinaria delle costruzioni;
    - a.10 l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
    - a.11 gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
    - a.12 la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso, ferme restando le disposizioni vigenti in materia di distanze;
    - a.13 lo spostamento di pareti divisorie per apportare migliorie igieniche agli edifici esistenti;
    - a.14 l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportano l'esecuzione di modifiche alle strutture e all'architettura esterna della costruzione;
    - a.15 il collocamento di inferriate, di antenne radiotelevisive e ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;
    - a.16 la manutenzione ordinaria delle costruzioni che interessa pareti visibili dalle vie o spazi pubblici;
    - a.17 il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni,

corpi illuminati, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;

a.18 il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;

a.19 l'esecuzione di lavori e depositi su strade Comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;

a.20 la costruzione di passi carrabili su strade di competenza comunale e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;

a.21 opere di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo;

a.22 modifiche di destinazione d'uso di edifici o parti di essi, fatto salvo il passaggio da altra destinazione a residenziale, per il quale è richiesto il rilascio della concessione edilizia.

1. Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri Regolamenti Comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali.
2. Le autorizzazioni che comportino modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali e orizzontali) degli edifici, devono seguire l'iter della concessione.
3. Comunque sono soggette ad autorizzazione le opere previste dalla L.R. 5/2003.

## **Art. 16**

### **DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE**

1. Le domande per ottenere l'autorizzazione ad eseguire o modificare le opere indicate all'articolo precedente vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Dirigente competente e devono contenere gli stessi elementi specificati per le domande di concessione edilizia, di cui all'art. 9.

2. Per le autorizzazioni relative ai Piani di Lottizzazione, le modalità di presentazione delle domande sono specificate dal presente Regolamento nel capitolo 5.

3. A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
- b) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
- c) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.), e

scarichi (acque bianche, nere, ecc.) nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);

d) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

4. Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e nulla-osta.

## **Art. 17**

### **RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE**

1. Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Dirigente competente le condizioni e le norme alle quali si intende subordinata la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune.

2. Il Dirigente o Responsabile dell'Area Urbanistica, ha sempre facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

3. Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

## **Art. 18**

### **DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA AUTORIZZAZIONE**

1. Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenerne il rinnovo, che può essere accordato dal Dirigente competente, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

2. L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati o che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può richiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

3. Il rinnovo delle autorizzazioni può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

4. Le autorizzazioni, possono, in genere, essere revocate o annullate:

- a) quando sono state ottenute con dolo o errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati;

- b) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

5. Nei casi di decadenza e di revoca il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

## **CAPITOLO 5**

### **PIANI ATTUATIVI**

#### **Art. 19**

##### **INTERVENTO PREVENTIVO**

1. In determinate zone indicate in cartografia il PUC viene attuato mediante intervento urbanistico preventivo per mezzo di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale.
2. I Piani di Lottizzazione (PdL) convenzionata sono obbligatori per l'attuazione del PUC in determinate zone urbanistiche C, D, F o G che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedono la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria occorrenti per le necessità dell'insediamento stesso.

#### **Art. 20**

##### **DOMANDA DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

1. I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare delle aree a scopo edificatorio, nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dall'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare un progetto di piano attuativo, con l'impegno ad attuarlo, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.
2. Le domande per ottenere l'autorizzazione ad eseguire un PdL vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Dirigente competente e devono contenere:
  - a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente o richiedenti (se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dai soggetti che ne hanno la rappresentanza);
  - b) nome, cognome, indirizzo e firma del progettista che deve essere un tecnico competente (ingegnere, architetto, nonché, ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti) abilitato all'esercizio della libera professione e iscritto al rispettivo albo professionale, di cui sarà indicato il numero di appartenenza; salva la facoltà per l'Amministrazione, tramite l'Ufficio Tecnico, di richiedere un documento di iscrizione rilasciato dall'albo rispettivo;
  - c) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente R.E., nonché di osservare le leggi e i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti.
5. A corredo della domanda devono essere allegati i seguenti documenti
  - a) Il progetto composto dai seguenti elaborati tecnici:
    - a.1 la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal P. di L., corredata dai seguenti allegati:
      - le analisi e le ricerche svolte;

- la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
  - i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;
  - a.2 la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del P. di L., estese anche alle zone adiacenti in modo che risultino le connessioni con altre parti del PUC;
  - a.3 la planimetria del P. di L., disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e datata, con le principali quote planimetriche, contenente i seguenti elementi:
    - gli spazi riservati alla viabilità ed ai parcheggi, con la precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali e relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
  - gli edifici e gli impianti pubblici o privati esistenti ed in progetto;
    - le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, dell'utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
  - l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;
  - a.4 il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
  - a.5 il progetto planivolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;
  - a.6 gli elenchi catastali delle proprietà interessate dal P. di L. ed estratto autentico, in scala 1:2.000 o 1:1.000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
  - a.7 le norme specifiche di attuazione del P. di L.;
  - a.8 le relazioni geologica e geotecnica redatte da un tecnico abilitato;
  - a.9 la planimetria del P. di L. alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento;
  - a.10 eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento;
  - b) lo schema di convenzione che dovrà essere stipulato tra il Comune ed il proprietario o proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.
6. La domanda di autorizzazione del P. di L. deve essere corredata da sei copie della documentazione.
7. In aggiunta alle copie della documentazione in formato cartaceo di cui al comma precedente deve essere presentata anche una copia in formato da concordare con l'Ufficio Tecnico su supporto informatico al fine di garantire l'aggiornamento della cartografia comunale.

**Art. 21****CONVENZIONI PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE**

1. La convenzione, il cui schema deve essere espressamente approvato dal Consiglio Comunale, deve prevedere essenzialmente:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;
- d) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento.

**Art. 22****RILASCIO, EFFICACIA E VALIDITA' DELL'AUTORIZZAZIONE - RESPONSABILITA'****1. PROCEDURA**

L'autorizzazione è rilasciata dal Dirigente o Responsabile dell'Area Urbanistica al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con modalità, procedure ed effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

Il Dirigente o Responsabile dell'Area Urbanistica, vista l'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale e sentito il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di P.di L. e dello schema di convenzione, decide l'accoglimento o il motivato rigetto.

Il progetto di lottizzazione ed il relativo schema di convenzione sono sottoposti dal Sindaco all'esame del Consiglio Comunale.

Ottenuto il nulla-osta dell'Assessorato Regionale competente, nonché l'approvazione con deliberazione consiliare, il Dirigente procede alla stipula dell'apposita convenzione, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare.

La convenzione, una volta stipulata nei modi e termini di legge e divenuta esecutiva, è trascritta a cura e spese del lottizzante. Successivamente il Dirigente rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.



## 2. SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga e realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione secondaria. Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie. Non è ammessa compensazione tra il contributo per le opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

## 3. CONCESSIONI

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione autorizzata si seguono le norme di cui al capitolo 3 del presente Regolamento.

## 4. PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli "allacciamenti" il lottizzante è tenuto a presentare al Comune, prima dell'inizio dei lavori, il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato ad eseguire con la convenzione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere appositamente autorizzati.

Durante l'esecuzione di tali opere gli uffici e i servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto.

A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio lavori e dell'ultimazione dei medesimi.

## 5. VALIDITÀ DELL'AUTORIZZAZIONE

L'autorizzazione per il P. di L. ha la validità massima di 10 anni, eventualmente prorogabile da parte del Consiglio Comunale per motivi indipendenti dalla volontà del lottizzante.

## 6. COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di un P. di L. convenzionato, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di tale piano attuativo, sono tenuti a presentare al Comune il progetto entro il termine stabilito, dalla normativa vigente, dall'approvazione del programma pluriennale d'attuazione.

Decorso inutilmente il termine stabilito per la redazione del piano o in assenza del medesimo il Comune può invitare i proprietari alla formazione del P. di L. entro il termine di 120 giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito il Dirigente provvede alla compilazione d'ufficio del P. di L.

Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del Codice di Procedura Civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Dirigente ha la facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano attuativo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite precedentemente.

Ad approvazione avvenuta il Comune procede all'espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di P. di L. convenzionato.

Il Dirigente ha facoltà altresì di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, anche in assenza dei programmi pluriennali, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono egli provvede alla compilazione d'ufficio.

Tale procedura può essere esplicitata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine assegnato il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.

## **CAPITOLO 6**

### **DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ**

#### **Art. 23**

#### **OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ (DIA)**

1. Sono soggette a DIA su comunicazione degli aventi titolo e con modalità, procedure ed effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento e previo parere, eventualmente, della ASL competente:

a) le opere previste dalla L.R. 5/2003 e ss.mm.ii., diverse da quelle per le quali è richiesta la concessione o l'autorizzazione e diverse dai lavori di cui all'art. 28 del presente Regolamento;

#### **Art. 24**

#### **DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' - MODALITA'**

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

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di 30 gg. decorre dal rilascio del relativo atto di assenso; se invece è sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della L. 7 agosto 1990 n. 241 e ss.mm.ii.; in questo caso il termine di 30 gg. decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti (art. 23, commi 3 e 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.).

La denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e ss.mm.ii., è corredata dal progetto delle opere (costituito dagli elaborati e documenti prescritti dal presente Regolamento per l'intervento ricorrente), da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori e dal Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC).

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo

del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il dirigente, ove entro il termine di 30 gg. dalla data di presentazione della denuncia sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite dal presente regolamento, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E comunque fatta salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

La denuncia di inizio attività ha un termine massimo di efficacia di 3 anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia.

Ultimato l'intervento, il titolare della denuncia di inizio attività presenta all'uffici tecnico comunale la comunicazione di ultimazione lavori firmata dal direttore lavori e attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

## **CAPITOLO 7**

### **DISPOSIZIONI PROCEDURALI**

#### **Art. 25**

#### **PRESENTAZIONE ED ACCETTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

1. Entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, l'Amministrazione Comunale comunica al richiedente i seguenti elementi:
  - a) numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
  - b) data del ricevimento della domanda stessa;
  - c) nome e cognome del Responsabile del Procedimento.

#### **Art. 26**

#### **ISTRUTTORIA PRELIMINARE DELLA DOMANDA**

1. Entro 15 giorni dall'accettazione della domanda gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.
2. Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il Responsabile del Procedimento entro il termine suddetto ha la facoltà di comunicare al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della Commissione Urbanistico-Edilizia.
3. In tal caso il richiedente, ai sensi dell'art. 20, comma 5 del D.P.R. 380/2001, ha tempo 15 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolare la pratica; se questo non avviene la pratica stessa sarà esaminata dalla Commissione Urbanistico-Edilizia nella situazione in cui è stata presentata.

#### **Art. 27**

#### **ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

1. L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione.
2. Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione o l'autorizzazione devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti, dei seguenti organi:
  - a) ASL competente;

- b) Veterinario Comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- c) Ufficio Tecnico Comunale competente per materia;
- d) Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale, competente per materia.

## **Art. 28**

### **LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

1. L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici non vige per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempreché non riguardino edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., per l'abbattimento degli alberi e per le recinzioni dei fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade aperte al pubblico transito.

2. Non sono soggetti al rilascio della concessione o dell'autorizzazione del Dirigente competente i seguenti lavori ed opere, purché non interessino stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse storico o artistico:

a) la manutenzione ordinaria comprendente:

- a.1 il rifacimento totale o parziale dei pavimenti interni;
- a.2 le tinteggiature interne;
- a.3 la sostituzione dei serramenti, la riparazione e sostituzione di impianti igienico-sanitari ed in genere tutti i lavori di modesta entità volti a riparare i deterioramenti prodotti dall'uso, che non comportino modificazione nelle strutture e nello stato dei luoghi;
- a.4 l'espurgo, la sostituzione e la manutenzione degli impianti dell'illuminazione, dell'energia elettrica, di riscaldamento, di ventilazione, del telefono, degli ascensori, dei montacarichi, dell'acqua potabile, purché non comportino l'esecuzione di modifiche agli intonaci e decorazioni esterne dei fabbricati, e ferma restando l'osservanza di particolari disposizioni legislative e regolamentari vigenti al riguardo;

b) l'installazione di pareti o divisori mobili, scaffalature autoportanti, ovvero di controsoffitti che non comportino alcuna modificazione alle pareti ed ai solai preesistenti relativi all'unità immobiliare;

c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del Codice della Strada.

3. Almeno il giorno prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata al Dirigente competente una comunicazione con allegata una relazione ed eventualmente, qualora ritenuto opportuno un elaborato grafico a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme vigenti.

## **Art. 29**

### **OPERE E LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA**

1. Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere, provvisoriamente di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Dirigente competente con l'indicazione del Direttore dei Lavori e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione o autorizzazione.

### **Art. 30**

#### **PROGETTI DI MASSIMA**

1. E' consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse, e così pure per i piani attuativi, sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive e modifiche o integrazioni.

### **Art. 31**

#### **VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO OGGETTO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario a seconda del tipo di variante anche mediante DIA.

2. Con la determinazione del Dirigente o Responsabile dell'Area Urbanistica in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario. In assenza di determinazione del Dirigente o Responsabile dell'Area Urbanistica sul progetto di variante entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni, s'intende come rinuncia alla variante stessa.

3. Gli elaborati non interessati dalla variante rimangono validi, mentre in quelli della variante devono essere indicati i numeri della concessione iniziale e quello progressivo della variante stessa.

### **Art. 32**

#### **RICORSO AL TAR ED INTERVENTO SOSTITUTIVO REGIONALE**

1. Il richiedente la concessione o autorizzazione può ricorrere contro la decisione del Dirigente o Responsabile dell'Area Urbanistica, relativa alla richiesta di concessione o autorizzazione, entro e non oltre 60 giorni dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR ( Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.

2. Inoltre, nel caso di silenzio dell'Amministrazione, che configura il rigetto dell'istanza, il richiedente la concessione o autorizzazione, può avanzare istanza alla Regione per l'intervento sostitutivo, così come previsto dall'art. 4 della Legge Regionale 01.07.1991 n° 20.

### **Art. 33**

#### **COLTIVAZIONE DELLE CAVE**

1. La domanda di concessione per l'apertura di cave di qualunque natura e per le modificazioni morfologiche del suolo potrà essere avanzata dal proprietario del fondo o da chi abbia titolo per richiederla e dovrà essere corredata dei seguenti elementi:

- a) stralcio del vigente PUC con delimitazione della zona da sottoporre ad escavazione e del relativo terreno di pertinenza;
- b) stralcio di cartografia in apposita scala con eventuale estratto del Piano Cave da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale con l'indicazione dell'esatta posizione della cava richiesta;
- c) planimetria catastale aggiornata della zona con indicazione dei dati catastali completi del terreno e localizzazione della cava;
- d) planimetria in scala 1:1.000 o 1:2.000 a curve di livello con equidistanza massima di 2,00 m estesa ad almeno 50,00 m oltre il perimetro della zona da scavare, indicando l'effettiva zona di escavazione e la zona di deposito, di scarti e del materiale di rifiuto;
- e) almeno due sezioni, una longitudinale ed una trasversale ubicate in posizione ottimale per evidenziare la conformazione orografica del suolo;
- f) grafici esecutivi in scala 1:100 di eventuali manufatti edilizi necessari per la coltivazione della cava (es.: basamenti in c.a. per gru, supporti di tramogge, ecc.) e posizionamento degli stessi;
- g) ampia ed esauriente documentazione fotografica panoramica con arco visuale di 360° di tutta la zona oggetto dei lavori e/o di deposito;
- h) quantificazione in metri cubi del materiale complessivo da estrarre compresi gli scarti;
- i) tempo previsto dell'attività estrattiva.
- j) titolo di proprietà del terreno ed eventuale titolo di godimento di altri diritti reali nel caso in cui il richiedente non sia proprietario del suolo;
- k) nulla-osta delle Soprintendenze, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
- l) specificazione delle opere di ripristino che si intendono attuare per la sistemazione dei materiali di rifiuto ed il risanamento delle incisioni operate nel terreno con l'attività estrattiva;
- m) specificazione della strada d'accesso alla cava e dei percorsi per l'intero territorio comunale degli automezzi che trasporteranno il materiale estratto;



- n) nulla-osta dell'Ispettorato territoriale del Corpo forestale e di vigilanza ambientale della Regione Sardegna competente per la zona sottoposta a vincolo idrogeologico;
- o) approvazione e/o nulla-osta dell'Assessorato Regionale competente nel caso in cui le opere si riferiscano a modifiche di corsi d'acqua.

2. La concessione del Dirigente competente alla coltivazione delle cave è rilasciata dopo l'acquisizione del parere della Commissione Urbanistico-Edilizia e dei nulla-osta di cui alle lettere k, l, o, previa stipula di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal richiedente e debitamente trascritto al pubblico registro.

3. In tale atto d'obbligo dovranno risultare chiaramente gli oneri a carico del titolare circa il ripristino dei luoghi d'estrazione ed il contributo per la manutenzione della rete stradale interessata al traffico. Per l'uno e per l'altro dovrà essere quantificato l'importo tramite apposita Deliberazione di Giunta di cui far menzione nella Concessione, con gli estremi della polizza fidejussoria a garanzia integrale e per la durata prevista per la coltivazione, che verrà stipulata dal richiedente ed allegata alla pratica.

4. Nelle more di approvazione del Piano Cave di cui alla lettera b) del presente articolo, e comunque per una durata non superiore a mesi sei dalla data di entrata in vigore del presente regolamento l'apertura di nuove cave sarà subordinata a conforme Deliberazione del Consiglio Comunale che dovrà pronunciarsi sulla localizzazione della cava stessa.

## **Art. 34**

### **NORME PER L'ALLESTIMENTO DEI CAMPEGGI**

Dovrà essere favorito il trasferimento dei campeggi ubicati nella fascia costiera ed in particolar modo di quelli in prossimità degli arenili verso localizzazioni più interne e maggiormente compatibili dal punto di vista paesaggistico, incentivando contestualmente al trasferimento, la trasformazione degli stessi in strutture alberghiere.

#### **1. DOMANDA DI CONCESSIONE**

- a) la domanda di concessione per l'allestimento dei camping, redatta in carta da bollo e firmata dal richiedente o da un suo rappresentante autorizzato e dal progettista, deve essere indirizzata al Dirigente competente;
- b) nella domanda dovranno risultare:
  - b.1 l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, le leggi vigenti e le disposizioni di ogni genere relative ai camping emanate dalle autorità competenti per il territorio nazionale;
  - b.2 l'indicazione del nominativo di persona residente nel Comune o ivi domiciliato permanentemente responsabile del camping nel periodo di chiusura, con la dichiarazione della comunicazione dell'eventuale nuovo nominativo, in caso di sostituzione del responsabile stesso, almeno 15 giorni prima dell'effettiva sostituzione;
  - b.3 l'indicazione del numero di codice fiscale del richiedente o di partita IVA se trattasi di società. Nel quale caso dovrà essere prodotto il certificato di vigenza

della società ed il legale rappresentante con i dati anagrafici completi e l'indirizzo.

## 2. DOCUMENTAZIONE

- a) a corredo della domanda di cui all'articolo precedente è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in cinque copie:
  - a.1 corografia in scala non inferiore ad 1:4.000 con stralcio del PUC;
  - a.2 planimetria catastale aggiornata del terreno e sue adiacenze, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
  - a.3 planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1:1.000 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto esistenti, delle zone di macchia e di sottobosco esistenti, delle colture esistenti, degli edifici e di ogni altro manufatto, delle strade esistenti, i nomi dei proprietari confinanti;
  - a.4 planimetria, come al precedente punto a.3, con indicate tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza con le quote principali sufficienti alla completa individuazione delle opere stesse;
  - a.5 piante, prospetti e sezioni delle opere murarie previste, redatte secondo le prescrizioni generali del presente R.E., in scala non inferiore ad 1:100;
  - a.6 dettagli esecutivi di tutti i servizi igienici, sanitari e dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc.;
- b) l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata;
- c) la domanda dovrà inoltre essere corredata da una relazione con l'indicazione della natura giuridica del diritto di uso del suolo per cui si chiedi l'eventuale concessione, il modo di alimentazione dell'acqua potabile ed il fabbisogno giornaliero, il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque nere, il modo di rimozione quotidiana e di distruzione quotidiana delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo di campeggiatori, le descrizioni dei tipi di tende, cabine, tukul ecc. adottati stabilmente; la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle rifiniture esterne dei fabbricati e delle opere murarie, le disposizioni adottate per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia nel camping, i modi di recinzione;
- d) l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere in merito il parere delle competenti autorità igienico-sanitarie e forestali ecc. anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti;
- e) l'istruttoria, il rilascio, i termini di validità ed efficacia ed il regime giuridico della concessione è regolato dalle norme del presente Regolamento per le normali concessioni di edificazione.

### **Art. 35**

### **COSTRUZIONI PREFABBRICATE E/O PROVVISORIE**

1. Gli edifici prefabbricati di qualsiasi natura, sia stabilmente connessi al suolo, sia semplicemente appoggiati allo stesso, sono soggetti a concessione edilizia del Dirigente competente nel rispetto delle procedure previste dal presente Regolamento.

2. Fanno eccezione:

- a) le baracche da cantiere installate per esigenze contingenti nell'ambito del lotto in edificazione di fabbricato approvato o in altre aree legittimamente autorizzate ad uso del cantiere;
- b) le roulotte provviste di regolari documenti di circolazione che le rendono veicoli a tutti gli effetti purché in sosta di semplice deposito temporaneo su aree destinate a parcheggio o su aree attrezzate a camping autorizzati, o su cortili privati, in assenza di ubicazione stabile con connessione a servizi primari, di rete o autonomi tali da ritenersi costruzioni fisse;
- c) le costruzioni realizzate per soddisfare necessità contingenti e costituite da manufatti e/o elementi prefabbricati aventi caratteristiche di precarietà, considerate provvisorie in relazione all'uso cui sono destinate; la realizzazione delle stesse è subordinata alla preventiva autorizzazione del Dirigente competente previo parere della Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale sulle richieste degli interessati contenenti:

domanda in bollo indirizzata al Dirigente competente;

planimetria di ubicazione dell'opera;

titolo di proprietà o disponibilità dell'area di sedime;

grafici in scala 1:100 del fabbricato firmati da professionista competente;

relazione illustrativa con specificazione dell'esigenza contingente e temporanea che ha determinato la richiesta ed impegno alla costituzione di garanzia di smantellamento dell'opera allo scadere del tempo concesso che non potrà essere superiore a 2 (due) anni; l'importo a garanzia sarà fissato successivamente dalla Giunta Comunale mediante apposita deliberazione di cui far menzione nell'atto autorizzativo.

Le baracche di cantiere potranno essere autorizzate per il medesimo tempo di validità della concessione edilizia che ha dato luogo al cantiere. E' possibile la proroga della concessione nel caso di analogo provvedimento relativo alla concessione edilizia o nel caso in cui l'impresa richiedente risulti interessata ad altri lavori per i quali sia dimostrata la convenienza e l'opportunità di utilizzare le baracche preesistenti.

In caso di mancato tempestivo smantellamento dell'opera il Dirigente competente dispone senza alcun preavviso o notifica l'incameramento della garanzia e lo smantellamento dell'opera nelle forme più economiche di rimozione e senza cura di recupero delle strutture.

## **CAPITOLO 8**

### **ESECUZIONE E CONTROLLO DEI LAVORI**

#### **Art. 36**

##### **INIZIO LAVORI E FORMALITA' DA ESPERIRE**

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve inoltrare una proposta di fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare, mediante rappresentazione cartografica e documentazione fotografica. Tale proposta dovrà essere inoltrata all'Ufficio Tecnico Comunale con raccomandata o consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune.
2. Se entro 15 giorni dalla data di ricezione della proposta il richiedente non ricevesse comunicazione, riguardo al non accoglimento della proposta di cui al comma precedente, la proposta di fissazione dei capisaldi si intenderà accolta mediante silenzio assenso.
3. Nel caso in cui l'Ufficio Tecnico Comunale non accettasse la proposta presentata dovrà provvedere a svolgere le operazioni necessarie per fornire i capisaldi. Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. In tal caso verrà redatto un apposito verbale in doppio esemplare da firmarsi sia dal richiedente che dal rappresentante dell'Ufficio Tecnico stesso.
4. Il richiedente o il direttore dei lavori dovrà chiedere inoltre l'indicazione della quota e della sezione delle condotte delle reti idrica e fognarie.
5. Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non siano stati da lui comunicati al Dirigente competente: il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi. Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Dirigente competente entro 8 giorni.
6. La suddetta comunicazione dovrà essere corredata dal DURC dell'impresa esecutrice, mentre nel caso di lavori eseguiti in proprio, dal titolare della concessione o autorizzazione, dovrà essere corredata da una dichiarazione del titolare stesso con la specificazione che i lavori saranno eseguiti in economia diretta; in questo caso se successivamente dovessero subentrare delle imprese, dovrà essere dichiarato l'obbligo della preventiva comunicazione dei nominativi e delle imprese con i relativi documenti.
7. Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata AR al Dirigente competente e all'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi e per i fini del precedente articolo 13.
8. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Dirigente competente con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

9. Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed attuativi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'installazione del cantiere, all'esecuzione di piccoli scavi, alla sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere invece nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) o di altre operazioni di cantiere che comportino una sostanziale e irreversibile attività finalizzata alla realizzazione delle opere concessionate.

### **Art. 37**

#### **CONTROLLO COMUNALE SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Dirigente competente, a mezzo dei suoi collaboratori, esercita un costante controllo sull'esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengano rispettate le norme del R.E., quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione o autorizzazione, ovvero qualora siano state introdotte varianti non autorizzate.

2. In ogni cantiere deve sempre trovarsi l'originale o una copia autentica della concessione o autorizzazione, dei disegni progettuali e delle ricevute dell'avvenuto conferimento a scarica autorizzata dei materiali di risulta a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo sulle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

### **Art. 38**

#### **INTERRUZIONE DEI LAVORI**

1. Nell'eventualità che i lavori dovessero essere sospesi il proprietario deve preavvisare il Dirigente competente affinché questi eventualmente, sentito il parere dell'Istruttore Tecnico, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione dei lavori, la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro e darne comunicazione all'interessato che dovrà provvedere ad adempiere a tali disposizioni.

### **Art. 39**

#### **ULTIMAZIONE DEL RUSTICO E DEI LAVORI**

1. Il direttore dei lavori, ovvero il concessionario, ad ultimazione dei lavori deve chiedere al Comune, entro i termini stabiliti per legge, mediante raccomandata AR, il rilascio del certificato di agibilità.

2. Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, ad

esclusione di qualche opera secondaria che non comprometta la possibilità dell'uso del fabbricato (ad esempio: avvolgibili, impianto di climatizzazione).

#### **Art. 40**

### **RINVENIMENTI DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO**

1. Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Dirigente competente, il quale è tenuto a far sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

#### **Art. 41**

### **INADEMPIENZA DELLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI**

1. La contravvenzione alle norme del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generalisti ed attuativi), alle modalità esecutive fissate nella concessione e più in generale ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

2. Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle amministrazioni statali, il Dirigente competente ne informa il Ministro dei LL.PP. tramite l'Ufficio Regionale competente.

#### **Art. 42**

### **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

1. Nessuna nuova costruzione, ricostruzione o sopraelevazione, totale o parziale, può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile da parte del Dirigente competente.

2. L'agibilità riguarda tutte le opere: sia quelle destinate ad attività industriali commerciali o artigianali, che quelle destinate ad abitazioni, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe.

3. Il titolare della concessione deve richiedere al Dirigente competente con apposita domanda in carta da bollo, ad ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale i seguenti documenti:

- a) certificato di eseguito collaudo da parte del comando provinciale dei Vigili del Fuoco se necessario;
- b) certificato di collaudo statico ai sensi della legislazione vigente;
- c) accatastamento e copia della ricevuta di presentazione all'U.T.E. della pratica;

- d) dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti;
- f) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- g) documentazione fotografica dei prospetti esterni dell'opera realizzata;
- h) certificazione energetica, se prevista;
- i) certificazione acustica, se prevista.

4. Il rilascio del certificato di cui al comma precedente è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Dirigente competente regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte dalla concessione o autorizzazione;
- d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato o su quelle con struttura metallica;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio e in genere di sicurezza delle costruzioni.

5. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente competente entro 30 giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti. Trascorso tale termine, diventa comunque efficace mantenendo sempre la possibilità in capo all'Amministrazione Comunale di eseguire successivi controlli e verifiche.

6. Il termine di cui al comma precedente può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro 15 giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di 30 giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

## **CAPITOLO 9**

### **GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettati anche per le autorizzazioni relative a opere che interessano l'esterno delle costruzioni e l'occupazione di suolo pubblico.

#### **Art. 43**

#### **SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LAVORI**

1. In tutti i cantieri di lavori deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm 60x cm100, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:
  - a) nome, cognome del proprietario, committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
  - b) nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calculatore delle opere in cemento armato;
  - c) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione dell'esecuzione in economia diretta;
  - d) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
  - e) estremi della concessione o autorizzazione con la data del rilascio.
2. Ogni cantiere è soggetto alle norme in materia di sicurezza sul lavoro, in particolare deve essere organizzato nel rispetto delle norme di prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro, sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e norme di prevenzione degli incendi.
3. I cantieri devono essere recintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.
4. Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse (facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario di funzionamento della pubblica illuminazione stradale) ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.
5. I cantieri devono, inoltre, essere dotati di latrina provvisoria.
6. In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica della concessione o autorizzazione, dei disegni progettuali e delle ricevute dell'avvenuto conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta.



#### **Art. 44**

### **SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI**

1. E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.
2. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.
3. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia degli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
4. Il trasporto dei materiali di risulta deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Dirigente competente.
5. Copia della ricevuta dell'avvenuto conferimento a discarica autorizzata, dei materiali di cui al comma precedente, deve essere consegnata all'Ufficio Tecnico Comunale entro il termine di ultimazione lavori.

#### **Art. 45**

### **RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE**

1. Il concessionario, il direttore dei lavori, il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.
2. Il Dirigente competente può far controllare da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

#### **Art. 46**

### **RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SU SUOLO PUBBLICO**

1. Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni.
2. In caso di inadempienza il Dirigente competente può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

## **CAPITOLO 10**

### **PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE**

#### **Art. 47**

#### **SALUBRITA' DEL TERRENO**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il suolo e il sottosuolo.
2. Se il terreno oggetto di edificazione è umido o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.
3. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e strutture sovrastanti.

#### **Art. 48**

#### **ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'**

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.
2. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.
3. Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati al piano terra, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.
4. Le nuove costruzioni devono essere sopraelevate rispetto al piano terra di almeno 30 cm rispetto alla quota del terreno circostante. Tale misura può essere dimezzata in caso di marciapiedi sopraelevati o comunque di una sistemazione stradale adeguata per lo scolo delle acque.
5. In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

#### **Art. 49**

#### **ISOLAMENTO TERMICO**

1. Tutte le costruzioni e le porzioni di queste, comprendenti locali rientranti secondo il successivo art. 62 nelle categorie A ed S, devono rispettare la legislazione vigente in materia di isolamento termico e risparmio energetico.
2. La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia per il confortevole svolgimento delle attività

previste all'interno dei locali; non deve presentare eccessive disuniformità tra i locali abitati compresi i servizi ed esclusi i ripostigli, e anche tra le diverse ore del giorno.

3. Nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto le superfici interne delle pareti (parti opache) non devono presentare tracce di condensazione permanente.

4. Qualora nei locali sia previsto l'impianto di riscaldamento è fatto obbligo di rispettare le leggi ed i regolamenti vigenti.

## **Art. 50**

### **ISOLAMENTO ACUSTICO**

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni, per tutti i locali classificati nel successivo art. 62 come A1, A2, S1, S2, devono essere adottati adeguati sistemi per l'isolamento acustico.

2. I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire una adeguata protezione acustica dei locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare, facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti.

3. E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

## **Art. 51**

### **CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE**

1. Le acque sono distinte nelle seguenti categorie:

- a) acque bianche o meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dal lavaggio delle sedi viarie;
- b) acque nere o luride civili: comprendono le acque degli scarichi dei lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet, e di ogni altro accessorio con analoga funzione, le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali, nonché gli scarichi di natura organica dei vasi e delle latrine di qualsiasi tipo;
- c) acque inquinanti: sono quelle di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

## **Art. 52**

### **MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE**

1. Per il deflusso delle acque bianche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.
2. Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere ad alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili collocabili in appositi pozzetti dotati di chiusino in ghisa e realizzati secondo le indicazioni amministrazione competente.
3. L'allacciamento allo scarico generale deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.
4. Per le acque inquinanti, di cui al precedente articolo, vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.
5. In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.
6. L'immissione di nuove condotte di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

### **Art. 53**

#### **RIFORNIMENTO IDRICO**

1. Qualunque costruzione che contenga locali classificati in base al successivo art. 62 come A1, A2, S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.
2. In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Presidio Multizonale di Prevenzione (PMP) della ASL e l'uso deve essere consentito dalla stessa ASL competente.
3. L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.
4. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

### **Art. 54**

#### **IMPIANTO ELETTRICO**

1. Qualunque costruzione che contenga locali classificati come A ed S nel successivo art. 62 deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e dai regolamenti vigenti.
2. In particolare, tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

## **Art. 55**

### **ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI**

1. Tutti i locali classificati, nel successivo art. 62, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.
2. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Tutti i locali classificati nel successivo art. 62, come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
3. Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.
4. Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra della linea di colmo del tetto o del parapetto della terrazza di copertura e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di 10 m da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.
5. Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.
6. Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

## **Art. 56**

### **ALTRI IMPIANTI**

1. Nei casi di adozione di impianti di areazione, oppure di aria condizionata, la cui esistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione Comunale, su parere della ASL competente, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A ed S.
2. Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio del certificato di agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dalla ASL competente e da un tecnico abilitato.

3. Su tali impianti, quando dovuto, deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.

### **Art. 57**

#### **IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI**

1. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali o in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.
2. Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, che il loro esercizio non reca danno alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica della ASL competente.
3. Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto quello da dette zone a quelle industriali ed artigianali.
4. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe del D.M. 05/09/1994, secondo la vigente legislazione possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica dalla ASL competente.

## **CAPITOLO 11**

### **PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

#### **Art. 58**

#### **CENTRALI TERMICHE**

1. Centrale termica a combustibile liquido:
  - a) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;
  - b) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini ecc.. La separazione da detti locali deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;
  - c) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta, ecc.), devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente;
  - d) qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi i 25 mc deve essere richiesto alla prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.
2. Centrale termica a gas di rete:
  - a) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a 0,50 mq;
  - b) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzati secondo le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
  - c) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
  - d) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;
  - e) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione o comunque locali destinati a collettività.

#### **Art. 59**

#### **CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI DOMESTICI DI GAS LIQUEFATTO**

1. Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare ai seguenti requisiti:
  - a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;

- b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature debbono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole di interruzione del flusso;
- c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

### **Art. 60**

#### **CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO**

1. Gli impianti di riscaldamento o condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le norme seguenti:

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile dall'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;
- c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di 2,50 m dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna del fabbricato.

### **Art. 61**

#### **RINVIO A LEGGI PARTICOLARI**

1. Ascensori o montacarichi, con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc., sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate.

2. Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.



## **CAPITOLO 12**

### **CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITA'**

#### **Art. 62**

#### **CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI**

1. Sono locali agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o provvisori. Sono suddivisi, ai fini del presente regolamento, in due categorie: A1 e A2.
2. La categoria A1 comprende:
  - a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto, in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
  - b) alloggi monostanza;
  - c) uffici, studi professionali.
3. La categoria A2 comprende:
  - a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
  - b) aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
  - c) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
  - d) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
  - e) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
  - f) magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
4. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e si dividono in: S1, S2, S3.
5. Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione, abituale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.
6. Il tipo S2 comprende:
  - a) scale che collegano più di due piani;
  - b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
  - c) magazzini e depositi in genere;
  - d) autorimesse di solo posteggio;
  - e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o scarsa sorveglianza;
  - f) lavanderia e stenditoi;
  - g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.
7. Il tipo S3 comprende:
  - a) disimpegni inferiori a 12 mq;
  - b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
  - c) vani scala colleganti solo due piani;

- d) locali macchine con funzionamento automatico.

### **Art. 63**

## **CARATTERISTICHE DEI LOCALI**

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

### **1. ALTEZZE MINIME**

- a) locali di categoria A1: l'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 62, non deve essere inferiore a 2,70 m;
- b) locali di categoria A2: l'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 62, non deve essere inferiore a 3,00 m, salvo quanto indicato in altre normative specifiche. Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 200 l'altezza minima interna utile deve essere portata a 4,50 m salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti di aerazione o aria condizionata;
- c) locali di categoria S: l'altezza minima interna utile dei locali classificati come S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3 con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a 2,40 m, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici che impongono altezze minime superiori. I locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i 2,40 m sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A.

### **2. SUPERFICI MINIME E CARATTERISTICHE**

- a) per i locali di tipo residenziale è prescritta una superficie minima di 50,00 mq, comprese le murature ed esclusi i portici, verande, balconi, scale esterne, ecc.;
- b) tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a 6,00 mq. I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di 9,00 mq se per una persona e di 14,00 mq se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a 14,00 mq, con il lato minimo non inferiore a 2,10 m;
- c) i locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di 6,00 mq con il lato minimo non inferiore a 1,70 m;
- d) in alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una superficie utile minima pari a pari a 16,00 mq, purché da questo non risultino separate con pareti fisse e siano dotate di aperture senza infissi di larghezza non inferiore ai 2,00 m;
- e) ogni alloggio, ad eccezione di quelli monostanza, deve essere dotato di una stanza di soggiorno e di almeno una camera da letto per due persone;
- f) l'alloggio monostanza, per un numero massimo di due persone, consentito solo in edifici plurifamiliari, deve avere una superficie utile minima, comprese le murature, i servizi igienici ed esclusi i portici, verande, balconi, scale esterne,

ecc., non inferiore a 38,00 mq. Nel caso di complessi plurifamiliari con più di 3 alloggi, i monostanza non devono essere in misura superiore al 25% degli alloggi totali;

- g) locali di categoria A2: non possono avere dimensioni inferiori a 30 mq, salvo maggiori limiti contenuti in leggi e/o regolamenti specifici;
- h) locali di categoria S: devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici;
- i) i locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti, mentre gli altri servizi igienici possono avere accesso dai locali cui sono specificamente connessi con esclusione comunque dell'accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo. Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo, che devono essere provvisti di chiusura idraulica;
- j) tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punto a), d), e), nel precedente articolo 62, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso;
- k) la superficie minima per una latrina è di 1,20 mq e la larghezza minima di 0,90 m;
- l) i locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di 1,80 m realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile;
- m) nel caso di unità immobiliare con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di 1,80mx1,80m al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie;
- n) tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico di nuova costruzione o oggetto di ampliamento devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime di 1,80mx1,80m;
- o) i locali S1 di cui alla lettera g) del precedente articolo 62, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche in base al tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

### 3. ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

- a) tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi adeguate alla destinazione d'uso.
- b) i locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili verso l'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.
- c) l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e

comunque mai inferiore a 1,40 mq nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

- d) i locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.
- e) i locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore ad 1/14 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a 0,60 mq.
- f) i locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura verso l'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.
- g) i locali di categoria S3 possono essere senza aria o luce diretta e possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.
- h) in ogni caso il servizio igienico principale o unico deve ricevere luce esterna; è consentita la ventilazione forzata in caso di più servizi, per quelli secondari.

#### **Art. 64**

#### **CLASSIFICAZIONE DEI PIANI**

1. Sono piani abitabili quelli in cui prevalgono rispetto agli altri i locali di categoria A1, A2 ed S1.
2. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 ed S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate porzioni di locali di categoria A1 ed A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

#### **Art. 65**

#### **SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI**

1. Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di 2,40 m e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti, fermo restando l'obbligo di 2,70 m minimi per le superfici piane od aventi inclinazione inferiore al 20%.
2. Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di 2,00 m al di sopra e 2,50 m al di sotto del soppalco.

**Art. 66****PIANI SEMINTERRATI**

1. Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a 2,70 m, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del primo solaio fuori terra all'intradosso, sul lato a monte se il terreno è in pendenza, superi almeno di 1,60 m il livello massimo del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.
2. Per meglio specificare deve intendersi seminterrato un piano dell'edificio con il solaio il cui intradosso sia posto ad una quota uguale o superiore a 70 cm, rispetto alla quota di sistemazione del terreno. Se questa quota è superiore a 1,60 m i locali sono abitabili diversamente saranno assimilabili ai piani interrati, così come definiti nel successivo articolo.
3. Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.
4. L'Amministrazione Comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.
5. L'eventuale suddivisione interna dei locali seminterrati destinati ad uso non residenziale, può avvenire con la formazione massima di un locale di categoria S1 e di due locali attigui, senza la presenza di alcun disimpegno.

**Art. 67****PIANI INTERRATI**

Possono avere una volumetria non superiore al 40% di quella fuori terra nelle zone F e nelle zone E e non superiore all'80% invece in tutte le altre zone edificabili; per volumi maggiori sarà computata l'eccedenza oltre i limiti indicati.

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto. Sono compresi inoltre i piani con il soffitto ad una quota inferiore a 70 cm rispetto alla sistemazione del terreno.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A.

Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria S1, S2 con l'esclusione del punto g), ed S3, a condizione però che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un adeguato ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dalla ASL competente, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

L'eventuale suddivisione interna dei locali interrati, può avvenire con la formazione massima di un locale di categoria S1 e di due locali attigui, senza la presenza di alcun disimpegno.

### **Art. 68**

#### **SOTTOTETTI**

1. I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili o non abitabili.
2. Quelli non abitabili, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezze medie eccedenti i 2,00 m, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di 0,40 mq e non possono essere utilizzati che come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.
3. In corrispondenza della copertura dei volumi destinati a lavanderie e stenditoi coperti, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni superiori a quelle sopradette.
4. I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art. 63, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

## **CAPITOLO 13**

### **PRESCRIZIONI PROGETTUALI ED ESECUTIVE**

#### **Art. 69**

#### **NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

1. Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.
2. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

#### **Art. 70**

#### **ZOCCOLATURE**

1. Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.
2. Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

#### **Art. 71**

#### **ELEMENTI AGGETTANTI**

1. Nessun aggetto maggiore di 20 cm può essere ammesso al disotto della quota di 3,00 m relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti del tipo mobile o provvisorio quali ed esempio porte e persiane. Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.
2. Fanno eccezione i cornicioni di gronda, per un aggetto comunque non superiore ai 50 cm compresa la sporgenza delle tegole.
3. Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore agli 8,00 m.
4. La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a 2,85 m dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a 4,00 m.
5. Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso

pubblico, oltre 1,20 m e devono, comunque, essere allineati col filo esterno del marciapiede rialzato.

6. I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a 12,00 m o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale.

7. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per balconi aperti e sono da considerare sia nei riguardi delle distanze delle costruzioni dal filo stradale e dai confini, che rispetto alle distanze dei fabbricati frontisti.

8. Per le strutture a sbalzo si devono osservare le disposizioni legislative vigenti.

## **Art. 72**

### **INTERCAPEDINI**

1. Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento, di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza e non superiore a 1,50 m.

2. E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

3. In caso di intercapedine posta al disotto dei solai orizzontali, queste non devono avere altezza superiore a 1,00 m.

## **Art. 73**

### **COPERTURE**

1. Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

2. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque bianche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognaria relativa alle acque bianche. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di 3,00 m.

3. Per particolari motivi architettonici da verificare volta per volta possono essere esonerati dall'impiego di tali canalette le costruzioni realizzate nelle zone costiere del territorio comunale.

4. In tale sistema, relativo al deflusso delle acque bianche, è assolutamente vietato immettere acque nere.

5. Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa.



## **Art. 74**

### **SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI E USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI**

1. Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.
2. Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.
3. Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso di locali interrati o seminterrati, o parcheggi.

## **CAPITOLO 14**

### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERNE AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO**

#### **Art. 75**

##### **MARCIAPIEDI E PORTICATI**

1. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con dislivello superiore a 30 cm.
2. Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 cm.
3. I marciapiedi lungo le strade (pubbliche o private) e le piazze non devono avere larghezza inferiore a 1,50 m.

#### **Art. 76**

##### **RECINZIONI**

1. Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, devono essere delimitate o recintate.
2. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente, rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e alle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.
3. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.
4. Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici attuativi.
5. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.
6. Il Dirigente competente può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

7. L'altezza massima delle recinzioni può essere di 1,80 m con la parte in muratura avente altezza non superiore al metro. La parte in muratura può essere estesa a tutta l'altezza, 1,80 m, lungo i confini posti fra due proprietà, previo accordo tra le parti.

#### **Art. 77**

### **CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA**

1. Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassetta per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

2. I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

#### **Art. 78**

### **ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

1. Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

3. Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine o canalizzazione in genere, fatta eccezione per i pluviali.

4. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

5. Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Dirigente competente può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

6. Qualora vengano rilevati abusi, il Dirigente competente può ordinare rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Dirigente competente può provvedere d'autorità a spese degli

interessati. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

### **Art. 79**

#### **TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI**

1. In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi, qualora siano contenute indicazioni specifiche all'interno della concessione o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

2. Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Dirigente competente può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

### **Art. 80**

#### **ANTENNE RADIOTELEVISIVE**

1. Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenne (tradizionali, paraboliche, ecc.) è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

3. E' comunque facoltà del Dirigente competente richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne (tradizionali, paraboliche, ecc.).

### **Art. 81**

#### **DECORO E ARREDO URBANO**

1. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e

realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Dirigente competente.

2. Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

3. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane o con ridotte capacità motorie.

## **Art. 82**

### **MOSTRE, VETRINE E INSEGNE IN GENERE**

1. L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Dirigente competente.

2. Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente dal punto di vista architettonico e/o paesistico.

3. Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

4. L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

5. Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

6. E' vietato apporre insegne a bandiera.

7. In caso di marciapiede o di piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio di suolo pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

8. Ove non ottemperino, il Dirigente competente può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

9. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non siano mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

10. Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non

residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica ed unitaria.

11. A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

12. In prossimità dei beni paesaggistici è vietato collocare cartelli e altri mezzi di pubblicità se non previa autorizzazione dell'amministrazione competente individuata ai sensi della L.R. 28/1998. Tale divieto opera altresì lungo le strade statali e provinciali lungo i cigli delle strade e comunque per tutto l'ambito dei con visivi degli automobilisti.

13. Nelle aree di elevata qualità paesaggistica è comunque vietata l'installazione di pannelli di pubblicità commerciale, permanenti e provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

14. Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

15. Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dai centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

16. Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali e del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente Autorità.

17. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

18. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i 15 giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, dall'Ente concedente, nonché dal Dirigente competente.

19. Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

20. Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

### **Art. 83**

### **TABELLE E NUMERI CIVICI**

1. Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.
2. Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.
3. Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruiti, o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Dirigente competente i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

## **Art. 84**

### **ZONE VERDI E PARCHI**

1. Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione autoctona specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.
2. Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.
3. Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.
4. Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

## **CAPITOLO 15**

### **NORME FINALI**

#### **Art. 85**

#### **SANZIONI**

Le violazioni del presente regolamento sono perseguite con le sanzioni previste da tutta la legislazione urbanistica vigente, dalle norme del Codice Civile e dalle leggi regionali, provinciali e comunali in materia.