



Comune di  
Settimo San Pietro



Provincia di Cagliari

## PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL PPR ED AL PAI



### REGOLAMENTO EDILIZIO



PIANO URBANISTICO COMUNALE  
SETTIMO SAN PIETRO **PUC**

ADOTTATO IL 27/03/2010 con Del. C.C. N. 11

Riadozione a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e delle  
modifiche sostanziali apportate: Del. C.C.n..12 del 26 marzo 2013

APPROVATO IL \_\_\_\_\_ con Del. C.C.n. \_\_\_\_\_ 2015\_

Marzo 2013



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
**COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO (CAGLIARI)**  
**NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE**  
In adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

*Adottato con Del. C.C. N.11 del 27 marzo 2010*

*Riadozione a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e delle modifiche sostanziali apportate: Del. C.C. N.12 del 26 marzo 2013*

*APPROVATO IL \_\_\_\_\_ CON Del. C.C.N. \_\_\_\_\_*

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO**

Sindaco: *Costantino PALMAS*

Assessore Urbanistica: *Salvatore MURA*

Responsabile Unico del Procedimento: *Marco MONNI*

**Progettista:** *Francesco NISSARDI*

**Con:** *Pietro BERTELLI, Marina BIANCHI MICHIEL*

**Collaboratore:**

*Dario Damiano FERRANTE*

### **CONSULENTI**

Aspetti geologici: *Fausto PANI*

Coll. aspetti geologici: *Roberta Maria SANNA*

Aspetti idrogeologici: *Alessandro SALIS*

Aspetti agronomici: *Paolo CALLIONI*

Aspetti naturalistici: *Anthus s.n.c.*

Aspetti storici: *Silvia LEDDA, Ida FARCI, Paola DORE*

Aspetti archeologici: *Alfonso STIGLITZ*

Coordinamento Ufficio di Piano: *Salvatore PELUSO*

### **Avvertenza**

In carattere tondo il testo adottato con D.C.C. n.11 del 27/3/2010; in carattere ~~barrato~~ il testo stralciato in sede di riadozione; in carattere ***corsivo neretto*** le integrazioni apportate in sede di riadozione del PUC; in carattere **arial** le integrazioni apportate in sede di approvazione.



## INDICE

<b>CAPO I –</b>	<b>OBIETTIVI E DEFINIZIONI .....</b>	<b>6</b>
ARTICOLO 1.	OBIETTIVI .....	6
ARTICOLO 2.	DEFINIZIONI.....	6
ARTICOLO 3.	DESTINAZIONI D’USO .....	15
ARTICOLO 4.	CATEGORIA D’INTERVENTO .....	17
<b>CAPO II –</b>	<b>COMMISSIONE EDILIZA E URBANISTICA.....</b>	<b>23</b>
ARTICOLO 5.	COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZA E URBANISTICA .....	23
ARTICOLO 6.	COMPOSIZIONE E DURATA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E URBANISTICA ....	23
ARTICOLO 7.	FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E URBANISTICA.....	23
<b>CAPO III –</b>	<b>UFFICIO TECNICO COMUNALE E SPORTELLO UNICO .....</b>	<b>25</b>
ARTICOLO 8.	COMPETENZE DELL’UFFICIO TECNICO.....	25
ARTICOLO 9.	COMPETENZE DELL’UFFICIO TECNICO COMUNE IN MATERIA EDILIZIA .....	25
ARTICOLO 10.	ATTIVITÀ DELLO SPORTELLO UNICO PER L’EDILIZIA.....	25
ARTICOLO 11.	COMPETENZE DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE .....	26
<b>CAPO IV -</b>	<b>REGIME AUTORIZZATORIO .....</b>	<b>28</b>
ARTICOLO 12.	CORRISPONDENZA TRA CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIE E REGIME AUTORIZZATORIO .....	28
ARTICOLO 13.	CONCESSIONE EDILIZIA .....	31
ARTICOLO 14.	DISCIPLINA DEL CONCESSIONE EDILIZIA.....	31
ARTICOLO 15.	PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL CONCESSIONE EDILIZIA.....	32
ARTICOLO 16.	EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL CONCESSIONE EDILIZIA.....	32
ARTICOLO 17.	RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA.....	32
ARTICOLO 18.	DOCUMENTI A CORREDO DELLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA .....	33
ARTICOLO 19.	DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ .....	34
ARTICOLO 20.	DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....	35
ARTICOLO 21.	DOCUMENTI A CORREDO DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....	35
ARTICOLO 22.	RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....	36
ARTICOLO 23.	LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE EDILIZIA O DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ.....	36
ARTICOLO 24.	AUTORIZZAZIONI PER L’ATTIVITÀ ESTRATTIVA .....	37
ARTICOLO 25.	CONCESSIONI IN SANATORIA.....	37
ARTICOLO 26.	VARIANTI ESSENZIALI.....	37



ARTICOLO 27. PIANI ATTUATIVI: DEFINIZIONE.....	37
ARTICOLO 28. PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA: FORMAZIONE .....	38
ARTICOLO 29. ELABORATI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PER LA FORMAZIONE DI PIANI ATTUATIVI.....	38
ARTICOLO 30. CONVENZIONE .....	39
ARTICOLO 31. FRAZIONAMENTO DELLE AREE .....	40
ARTICOLO 32. ELABORATI DI PROGETTO DEI PIANI ATTUATIVI.....	40
<b>CAPO V - CONDUZIONE DEI LAVORI – VERIFICHE - SANZIONI .....</b>	<b>41</b>
ARTICOLO 33. RICHIESTA DEI PUNTI FISSI .....	41
ARTICOLO 34. INIZIO DEI LAVORI.....	41
ARTICOLO 35. ULTIMAZIONE DEI LAVORI .....	41
ARTICOLO 36. LICENZA DI UTILIZZAZIONE.....	41
ARTICOLO 37. VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.....	43
ARTICOLO 38. SANZIONI .....	43
<b>CAPO VI - NORME TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE .....</b>	<b>44</b>
ARTICOLO 39. INDIRIZZI E CRITERI PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA.....	44
ARTICOLO 40. NORME GENERALI .....	45
ARTICOLO 41. ABITAZIONI.....	49
ARTICOLO 42. SCALE .....	51
ARTICOLO 43. PARCHEGGI .....	52
ARTICOLO 44. MONETIZZAZIONE SPAZI PER PARCHEGGI .....	54
ARTICOLO 45. EDIFICI NON RESIDENZIALI E SPECIALI .....	54
ARTICOLO 46. EDIFICI RURALI.....	55
ARTICOLO 47. FASCE DI ARRETRAMENTO.....	56
ARTICOLO 48. SICUREZZA STATICA DEGLI EDIFICI.....	57
<b>CAPO VII - ESTETICA DEGLI EDIFICI.....</b>	<b>58</b>
ARTICOLO 49. DECORO DEGLI EDIFICI .....	58
ARTICOLO 50. INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI .....	58
ARTICOLO 51. ISCRIZIONI – INSEGNE – STEMMI E VETRINE .....	58
ARTICOLO 52. RECINZIONI.....	59
<b>CAPO VIII - NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>60</b>
ARTICOLO 53. INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....	60
ARTICOLO 54. GESTIONE SOSTENIBILE DELLE ACQUE METEORICHE: PRINCIPI.....	61
ARTICOLO 55. RECUPERO DELLE ACQUE METEORICHE PER USI NON POTABILI .....	61



REGOLAMENTO EDILIZIO

ARTICOLO 56.	ACQUE METEORICHE: INFILTRAZIONE.....	62
ARTICOLO 57.	IMMISSIONE DELLE ACQUE METEORICHE IN ACQUE SUPERFICIALI.....	63
ARTICOLO 58.	REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE E FOGNATURE.....	63
ARTICOLO 58.	RIFIUTI.....	64
ARTICOLO 59.	PRESCRIZIONI IN MATERIA DI PRODUZIONE ENERGETICA DA FONTI RINNOVABILI E RISPARMIO ENERGETICO.....	64
ARTICOLO 61.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....	65
ARTICOLO 62.	EMISSIONI IN ATMOSFERA.....	65
ARTICOLO 63.	NORME TRANSITORIE E FINALI.....	66



## CAPO I – OBIETTIVI E DEFINIZIONI

### ARTICOLO 1. OBIETTIVI

1. Le norme del Regolamento edilizio sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico – sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, nonché a garantire la tutela di valori architettonici ed ambientali, il decoro e l'igiene cittadina, lo svolgimento dell'attività edilizia secondo principi di sostenibilità ambientale.
2. Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) è finalizzato a disciplinare ed ordinare l'attività edificatoria nel territorio comunale di Settimo San Pietro, attraverso un corpo di norme che mirano a regolamentare gli interventi nell'ambito di un ordinato sviluppo urbanistico secondo le direttive del Nuovo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) di cui il R.E. è parte integrante.
3. Qualunque intervento riguardante opere edili e di urbanizzazione è soggetto all'osservanza delle prescrizioni in esso contenute.
4. Per tutto quanto non espressamente specificato nel presente R.E., si fa riferimento alle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia.
5. Il Regolamento edilizio definisce inoltre:
  - a. Il procedimento di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, il rilascio del certificato di destinazione d'uso, della concessione edilizia e delle autorizzazioni, del certificato di conformità edilizia e delle comunicazioni;
  - b. le competenze del comune, i compiti, la composizione ed il funzionamento della commissione edilizia e gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo;
  - c. le competenze dello Sportello unico per l'edilizia (D.-L. 5 ottobre 1993 e s.m.i.)
  - d. la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza dell'istruttoria relativa alle singole proposte di intervento edilizio ed urbanistico;
  - e. le categorie e tipologie di intervento edilizio ed urbanistico;
  - f. le grandezze edilizie ed urbanistiche;
  - g. le destinazioni d'uso;
  - h. gli standard prestazionali e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano ed ambientale;
  - i. le prestazioni energetiche ed in termini di sostenibilità ambientale degli interventi edilizi.

### ARTICOLO 2. DEFINIZIONI

1. Superficie territoriale (ST)
  - a. aree comprese in un'area normativa o in un ambito e, ove specificato dalle presenti NTA, sottoposte a piano attuativo comprendenti le superfici fondiariae (SF) destinate all'edificazione, le superfici per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotte esistenti o di progetto, e la superficie viaria.
2. Superficie Fondiaria (mq) (S.F.)
  - a. superficie edificabile dalla quale sono escluse le aree per le urbanizzazioni ed i servizi corrispondente alle unità di intervento edilizio.



REGOLAMENTO EDILIZIO

3. Area di concentrazione dell'edificato

- a. Superficie individuata graficamente nelle schede normative allegate al PUC destinata alla realizzazione della capacità edificatoria attribuita ai singoli ambiti o subambiti di trasformazione per destinazioni d'uso private residenziali e non. All'interno di tali aree possono essere ricomprese superfici scoperte private adibite ad uso pubblico.

4. Area di compensazione

- a. Superficie individuata graficamente nelle schede normative allegate al PUC destinata alla realizzazione della capacità edificatoria attribuita ai singoli ambiti o subambiti di trasformazione per destinazioni d'uso pubbliche residenziali e non. All'interno di tali aree possono essere ricomprese superfici scoperte private adibite ad uso pubblico.

5. Viddazzone

- a. Superficie individuata graficamente nelle schede normative allegate al PUC destinata alla realizzazione di un corridoio verde di proprietà pubblica destinata ad uso pubblico (verde attrezzato, parco pubblico, agricoltura, orti urbani,...).

6. Superficie coperta (mq) (S.C.)

- a. E' la superficie, in mq, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e delimitate dalle superfici esterne delle murature e/o strutture perimetrali, aperte o chiuse, comunque dotate di qualsiasi tipo di copertura, con l'esclusione di parti aggettanti aperte come balconi, pensiline sporti di gronda ecc., fino ad un massimo di ml 1,00 misurati a partire dalle pareti o strutture perimetrali dell'edificio. Qualora eccedano tale dimensione le scale aperte e tutte le parti aggettanti prima elencate si computano completamente (parte eccedente e non) nel calcolo della superficie coperta.
- ~~b. Nel caso di locali interrati o seminterrati l'ingombro degli stessi non deve superare l'ingombro della S.C. oltre 1,50 mt su tutti i lati.~~

7. Superficie lorda di pavimento (mq) (SLP)

- a. somma di tutte le superfici coperte, come definite al precedente punto 6), ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo.
- b. Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:
- ◆ 1) le superfici relative a logge e balconi esistenti fino ad una profondità non superiore a m 1,00;
  - ◆ 2) parcheggi pertinenziali pubblici o privati in sopra o sottosuolo.

8. Volume

- ~~a. Prodotto tra Superficie lorda di pavimento di ciascun piano computata fino all'esterno delle murature perimetrali e l'altezza del medesimo, misurata tra la quota di calpestio del pavimento e l'intradosso del solaio; in caso di coperture inclinate si assume come altezza dell'ultimo piano quella media dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura.~~
- ~~b. Esclusivamente per il calcolo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:~~
- ~~— Il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il~~



REGOLAMENTO EDILIZIO

- piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dal comune in base a proprie esigenze tecniche;
- Il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.
- È escluso dal computo il volume del tetto che abbia una pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte sia valle;
- Rimangono comunque valide per i diversi casi specifici le prescrizioni e gli allegati grafici di cui alla circolare dell'Assessore regionale agli Enti locali, Finanze e Urbanistica 20 marzo 1978, n.2 — A. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume si misura partendo dalla linea media di tali muri. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo. In ogni caso l'altezza dovrà determinarsi per ogni porzione di fabbricato contenuta in un quadrato di 12 metri di lato.
- c.** *Ai fini del calcolo dei volumi, la valutazione delle altezze si effettua secondo le indicazioni di cui all'art.4 commi 6 e 7 del Decreto R.A.S. n. 2266/U del 20 Dicembre 1983. Per l'interpretazione delle varie casistiche che si possono presentare, si fa riferimento al paragrafo "e" della Circolare Assessore EE.LL, Finanze e Urbanistica n. 2-A del 20 Marzo 1978 ed agli schemi allegati. Il calcolo del volume va effettuato moltiplicando le altezze come sopra definite per le relative superfici di base.*
- d.** *Per superficie di base si intende la superficie determinata dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitata dalle superfici esterne delle murature perimetrali, escluse le porzioni di verande o balconi rientrate, con l'esclusione delle parti aggettanti.*
- e.** *Oltre ai casi espressamente previsti nel Decreto R.A.S. n. 2266/U del 20/12/1983, è consentito detrarre dal computo del volume:*
- *i passi carrabili interamente compresi nell'edificio;*
  - *i piani "pilotis" adibiti a parcheggio di altezza non superiore ai 2,50 metri;*
  - *le tettoie aperte su tre lati ed i volumi tecnici.*
- f.** *Per quanto riguarda il controllo dell'altezza massima consentita:*
- *se il terreno è pianeggiante, l'altezza va misurata a partire dal piano di campagna definitivamente sistemato o dalla strada per gli edifici a filo strada (quota marciapiede o, in assenza, quota carreggiata) e la linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso del solaio di copertura. Si prescinde dallo spessore di eventuali manti di copertura, coibentazioni e simili;*
  - *se il terreno è comunque inclinato, l'altezza si calcola come media tra l'altezza dell'edificio a monte e a valle sempreché queste siano univocamente determinate. Se la pendenza del terreno non consente una determinazione univoca dei due valori, a monte e a valle, per ognuno di essi si assumono i valori medi misurati lungo il fronte dell'edificio a monte e a valle.*
- g.** *Le scale esterne devono essere racchiuse da involucri su tre lati, con un lato aperto dotato di parapetto a giorno. Le scale esterne così configurate non rientrano nel calcolo dei volumi. ~~Le scale devono essere sempre completamente racchiuse da involucri, e quindi conteggiate nel computo dei volumi.~~ Sono consentite le scale aperte, soltanto se prescritte per motivi di sicurezza dagli organi competenti (es. Vigili del Fuoco), e se aggiuntive rispetto alle scale regolamentari chiuse previste negli edifici.*
- h.** Non costituiscono volume, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:
- ◆ ~~le superfici relative a logge e balconi, porticati e verande coperte, purché aperte sul lato più lungo e di profondità inferiore a 1,50 metri;~~
  - ◆ ~~parcheggi pertinenziali scoperti pubblici o privati in sopra o sottosuolo;~~
  - ◆ ~~i volumi tecnici destinati ad ospitare gli impianti tecnologici funzionali all'edificio;~~





REGOLAMENTO EDILIZIO

- i. I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. In questo caso il calcolo dei volumi dovrà essere sviluppato in conformità alle tabelle allegate alla circolare Assessorato EE.LL. 20 marzo 1978 n. 2-A.
  - j. I locali ubicati tutto od in parte ad un livello inferiore al piano terreno dell'edificio non possono essere destinati all'uso residenziale.
9. Indice di utilizzazione territoriale (~~mc/mq~~) (U.T.)
- a. Rapporto tra volume (V) e la Superficie Territoriale (S.T.) interessata dall'intervento **espresso in mc/mq;**
  - b. **Rapporto tra superficie lorda di pavimento (SLP) e la Superficie Territoriale (S.T.) interessata dall'intervento espresso in mq/mq;**
  - c. **I rapporti di cui ai precedenti punti a) e b) sono specificati dalle presenti NTA per ogni singola area normativa ovvero in riferimento alle singole schede norma.**
10. Indice di utilizzazione fondiaria (~~mc/mq~~) (U.F.)
- a. Rapporto tra volume (V) e la Superficie Fondiaria (S.F.) interessata dall'intervento **espresso in mc/mq;**
  - b. **Rapporto tra superfici lorda di pavimento (SLP) e la Superficie Fondiaria (S.F.) interessata dall'intervento espresso in mq/mq;**
  - c. **I rapporti di cui ai precedenti punti a) e b) sono specificati dalle presenti NTA per ogni singola area normativa ovvero in riferimento alle singole schede norma.**
11. Superficie di vendita (SV)
- a. Superficie destinata all'esposizione e alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.
  - b. Non costituisce superficie di vendita esclusivamente quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
  - c. Il rapporto tra SV e SLP non può essere superiore a 0,75.
12. Rapporto di copertura (RC)
- a. Rapporto tra Superficie coperta (S.C.) e Superficie Fondiaria (S.F.).
13. Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili (zone A, B, C)
- a. Il rapporto è pari a 120 mc/ab. Il volume realizzabile deve essere suddiviso tra residenze e servizi nella misura indicata dal D.A. n.2266/U del 22 dicembre 1983 ovvero la volumetria a destinazione abitativa deve essere contenuta entro il limite del 70% della capacità insediativa. Una quota ulteriore non superiore al 20% è destinata esclusivamente a servizi connessi alla residenza; il 10% minimo dei volumi ammissibili deve essere invece destinato a servizi pubblici. Nel caso che il Comune non intenda utilizzare immediatamente i volumi riservati a servizi pubblici, questi non potranno essere assegnati a privati, ma dovranno essere accantonati per eventuali future esigenze di servizi pubblici.
14. Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili per destinazioni turistiche (zone F Decreto assessorile n.2266/U del 22 dicembre 1983)
- a. Il rapporto è pari a 60 mc/ab. Di tale valore 50 mc. sono riservati alla residenza e 10 mc. a servizi pubblici.
15. Altezza virtuale (hv)
- a. L'altezza virtuale ai fini del calcolo della SLP è pari a m.3,20.



REGOLAMENTO EDILIZIO

16. Capacità edificatoria

- a. La capacità edificatoria del suolo è data dal prodotto tra indice territoriale attribuito al medesimo dal PUC e superficie territoriale (IT\*ST) o tra l'indice di utilizzazione fondiario (I.F.) e la superficie fondiaria (S.F.) o diverso valore indicato nelle schede normative.

17. Area normativa

- a. Articolazione di zona urbanistica omogenea come definita dal D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U, basata sul riconoscimento di omogenea morfologia di impianto, uso, grado di trasformabilità.

18. Filo edilizio

- a. Limite della fascia non edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.

19. Altezza degli edifici

- ~~a. L'altezza massima dei fabbricati è il segmento di linea verticale compreso tra la quota del piano di campagna definitivamente sistemato e la linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata, il punto più alto del fabbricato è individuato nel punto di incontro della linea virtuale di prolungamento della falda di copertura più elevata con il fronte del fabbricato.~~
- b. **Per quanto riguarda il controllo dell'altezza massima consentita, valgono le seguenti disposizioni:**
- *se il terreno è pianeggiante, l'altezza massima dei fabbricati è il segmento di linea verticale compreso tra la quota del piano di campagna definitivamente sistemato o dalla strada per gli edifici a filo strada (quota marciapiede o, in assenza, quota carreggiata) e la linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata, il punto più alto del fabbricato è individuato nel punto di incontro della linea virtuale di prolungamento della falda di copertura più elevata con il fronte del fabbricato;*
  - *se il terreno è comunque inclinato, l'altezza si calcola come media tra l'altezza dell'edificio a monte e a valle sempreché queste siano univocamente determinate. Se la pendenza del terreno non consente una determinazione univoca dei due valori, a monte e a valle, per ognuno di essi si assumono i valori medi misurati lungo il fronte dell'edificio a monte e a valle.*
- c. Nel caso di coperture a falda unica, l'altezza massima è calcolata in riferimento al punto più alto di intersezione tra il piano verticale della facciata e l'intradosso del solaio di copertura.
- d. Nel caso di coperture piane, l'altezza massima è costituita dall'intradosso del solaio di copertura.
- e. Per i fabbricati destinati ad attività produttiva, l'altezza viene determinata con riferimento al piano di posa della struttura di copertura.
- f. Negli edifici con più di due piani abitabili, sono esclusi dal computo dell'altezza massima della costruzione gli spessori dei solai eccedenti i 30 cm., quando sia dimostrato che il maggiore spessore è finalizzato al miglioramento della capacità termica ed acustica dell'edificio. Detto maggiore spessore non può essere superiore per ogni piano abitabile a 20 cm.
- ~~g. Per i lati del perimetro dell'edificio situati in pendenza, il vertice di riferimento da considerarsi è quello a monte.~~
- h. Lungo i lati che abbiano uno sviluppo maggiore di m.12,00 e/o il terreno sistemato che li lambisce abbia una pendenza maggiore del 20% la verifica deve essere eseguita anche in corrispondenza della mezzeria di ciascun lato;
- i. Fatta salva la realizzazione degli interventi pubblici finanziati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province, dai Comuni o dagli enti strumentali statali o regionali autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, non è ammesso il rilascio di concessioni edilizie in deroga ai sensi dell'art. 14 del T.U.380/2001;



REGOLAMENTO EDILIZIO

- ~~j. Negli edifici con più di due piani abitabili, sono esclusi dal computo dell'altezza massima della costruzione gli spessori dei solai eccedenti i 30 cm qualora sia dimostrato che tale maggiore spessore è finalizzato al miglioramento dell'isolamento termico ed acustico dell'edificio detto maggiore spessore non può essere superiore per ogni piano abitabile a cm. 20.~~

20. Distanza tra gli edifici

- a. È la distanza minima espressa in metri, misurata in proiezione orizzontale e radiale, tra le pareti di edifici o, in loro mancanza, tra i piani circoscritti alle strutture verticali. Agli effetti della valutazione delle distanze dai confini non vengono considerati solo gli elementi che hanno funzioni puramente ornamentali, le condutture ed i pali elettrici, i manufatti completamente interrati, i muri di contenimento e tutti gli oggetti che non superano la sporgenza di m. 0,60.
- b. In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'oggetto.
- c. Sono esclusi dalla verifica della distanza tra fabbricati i muri di cinta, i locali tecnici, i gazebo, gli arredi da giardino aventi tutta l'altezza al colmo inferiore a 3 m. I muri di cinta aventi altezza superiore a 3 m. sono equiparati agli edifici, e devono rispettare la distanza minima fissata per gli stessi.
- d. In generale la distanza minima tra fabbricati non potrà essere inferiore:
- ~~per gli interventi da realizzare nelle aree della "Città Esistente" di cui all'articolo 8 comma 5 delle presenti N.T.A., limitatamente all'area di sedime già occupata e ferma la facoltà di costruire in aderenza ad edifici esistenti sul confine:~~
    - distacco minimo di 8 ml, fra pareti di cui almeno una finestrata;
    - distacco minimo di 4 ml, fra pareti non finestrate.
  - ~~per gli interventi da realizzare in tutte le altre aree di cui all'articolo 8 comma 5 delle presenti N.T.A., escluso cioè la "Città Esistente", limitatamente all'area di sedime già occupata e ferma la facoltà di costruire in aderenza ad edifici esistenti sul confine;~~
    - distacco minimo di 10 ml, fra pareti di cui almeno una finestrata;
    - distacco minimo di 5 ml, fra pareti non finestrate.
- e. Costruzioni in aderenza: è ammessa la realizzazione di costruzioni in aderenza secondo quanto disposto dagli artt. 874, 875, 876, 877 del Codice Civile.
- f. ***Il distacco minimo fra le pareti delle costruzioni deve essere applicato anche quando il terreno interposto fra queste non appartenga ai relativi proprietari, ma sia loro comune o di proprietà di terzi***

21. Distanza dai confini

- a. Distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine.
- b. Dal calcolo di tale distanza sono esclusi oggetti e sporgenze fino a m. 0,60; agli effetti della valutazione delle distanze dai confini non vengono considerate le tettoie "aperte" edificate in appoggio ai muri di confine, di altezza non superiore ai muri stessi, larghezza non superiore a 2 metri (misurata perpendicolarmente al muro di appoggio), chiuse lateralmente dai muri di recinzione e realizzate esclusivamente con copertura a falda inclinata, di pendenza non inferiore al 25%.
- c. Fatta salva diversa disposizione contenuta nelle NTA del PUC, il distacco minimo degli edifici dai confini di proprietà è pari:
- a ml.4,00 ~~per gli interventi da realizzare nelle aree della "Città Esistente" di cui all'articolo 8 comma 5 delle presenti N.T.A., limitatamente all'area di sedime già occupata e ferma la facoltà di costruire in aderenza ad edifici esistenti sul confine;~~



REGOLAMENTO EDILIZIO

~~— a mt.5,00 per gli interventi da realizzare in tutte le altre aree di cui all'articolo 8 comma 5 delle presenti N.T.A., limitatamente all'area di sedime già occupata e ferma la facoltà di costruire in aderenza ad edifici esistenti sul confine;~~

- d. Per le distanze che i nuovi fabbricati dai confini dei lotti limitrofi, laddove si tratti di edifici non inclusi in piani urbanistici attuativi in genere (piani particolareggiati, piani di lottizzazione, ambiti di trasformazione urbanistica ecc..) in relazione alla situazione edificatoria in questi esistente, si stabilisce quanto segue:

- **I° caso (lotto limitrofo ineditato).**

E' sempre ammessa la costruzione lungo il confine con un lotto ineditato, mentre la costruzione in distacco, alla distanza di cui al precedente comma "c", è possibile solo se il lotto ineditato adiacente ha una larghezza non inferiore a 14 ml, misurati in senso ortogonale rispetto al confine medesimo.

In caso di larghezza inferiore a 14 ml, è obbligatoria la costruzione in appoggio al confine, con la possibilità di costruire anche in distacco ad almeno 2 volte la distanza di cui al precedente comma "c" dal confine medesimo.

Tale distanza può essere ridotta alla distanza semplice di cui al precedente comma "c" con l'impegno a non aprire finestre sulla parete prospiciente il confine.

- **II° caso (lotto limitrofo edificato).**

Si distinguono tre situazioni:

- a) lotto limitrofo edificato in aderenza al confine.

E' ammessa sia la costruzione in aderenza lungo il confine del lotto adiacente edificato sia la costruzione in distacco, alla distanza minima di cui al precedente comma "c" e nel rispetto delle norme che regolano il distacco fra gli edifici di cui al precedente comma 20.

- b) lotto limitrofo edificato interamente in distacco dal confine.

~~E' obbligatoria la costruzione in distacco dal confine mantenendo su tutto il lato del confine medesimo la distanza minima di cui al precedente comma "c".~~ ***E' ammessa la costruzione in aderenza limitatamente alle porzioni di confine che non prospettano sulla proiezione ortogonale, sul confine stesso, del fabbricato costruito in distacco.***

Le disposizioni precedenti si applicano anche nei confronti dei corpi accessori e delle pertinenze, intendendosi per "costruzione" ogni opera che abbia carattere di permanenza e stabilità ancorché manchi di una propria individuazione ed autonomia.

- c) lotto limitrofo edificato in parte in aderenza e in parte in distacco.

E' ammessa la costruzione in aderenza limitatamente alla porzione di confine già edificata, mentre la restante parte del lotto dovrà essere edificata in distacco;

**22. Distacco dal filo stradale**

- a. Distanza minima che l'edificazione deve osservare dal ciglio delle strade;

- b. Fatta salva diversa disposizione contenuta nelle NTA del PUC e nel Codice della Strada e fatti salvi gli interventi da realizzare nelle aree della "Città Esistente" di cui all'articolo 8 comma 5 delle presenti N.T.A., il distacco minimo degli edifici dal confine di pertinenza stradale è pari a m.5,00 ~~4,00~~;

- ~~e. per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nelle edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.~~

**23. Distanza tra pareti finestrate**

- a. Distanza espressa in ml. tra le pareti finestrate di edifici ovvero tra pareti di cui una sola sia finestrata. Per la definizione di "parete finestrata" si considerano solo le finestrate utilizzate ai fini del rispetto della norma che, per i vani residenziali, stabilisce la dimensione minima delle superfici delle finestrate in rapporto alla superficie dei vani stessi.. Pareti dotate di sole luci sono da considerarsi non finestrate.

- b. La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere non inferiore a:



REGOLAMENTO EDILIZIO

- a) 8 metri, fra pareti di cui almeno una finestrata;
  - b) 4 metri, fra pareti non finestate.
- I distacchi di cui ai punti a) e b) si applicano anche fra pareti dello stesso edificio . Il distacco di cui al punto a) può essere ridotto a soli 4 ml nel caso di pareti della stessa unità immobiliare.*

~~— 8 metri per gli interventi da realizzare nelle aree della “Città Esistente” di cui all’articolo 8 comma 5 delle presenti N.T.A. , limitatamente all’area di sedime già occupata e ferma la facoltà di costruire in aderenza ad edifici esistenti sul confine;~~

~~— 10 metri per gli interventi da realizzare in tutte le altre aree di cui all’articolo 8 comma 5 delle presenti N.T.A., escluso cioè la “Città Esistente”, limitatamente all’area di sedime già occupata e ferma la facoltà di costruire in aderenza ad edifici esistenti sul confine;~~

- c. *L’apertura di luci (es. vasistas), come definite dall’articolo 901 e segg. del Codice civile, sulla parete di un fabbricato realizzato in aderenza al confine deve essere autorizzata in forma scritta dal proprietario del lotto confinante.*
- d. *Per ciascun locale d’abitazione, l’ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. La funzionalità delle finestre deve essere assicurata dal contatto diretto con l’ambiente esterno. Pertanto lo spigolo più lontano di una finestra non può distare più di 2,50 ml dallo spazio “aperto”, privo di pensiline, tettoie o altri oggetti che limitino la luminosità della finestra stessa.*

24. Numero di piani

- a. Numero dei piani fuori terra coperti comunque praticabili compreso il piano terreno e con esclusione del piano sottotetto.
- b. ~~Sono ammessi massimo numero 2 (due) piani negli Ambiti di trasformazione n. 1, 3, 4, 9, 12, 13, 14, 15, 16.~~
- c. ~~Sono ammessi massimo numero 3 (tre) piani negli Ambiti di trasformazione n. 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 17.~~

25. Destinazione d’uso

- a. La destinazione d’uso è l’insieme delle attività ammesse in una determinata area normativa.

26. Volumi tecnici

- a. Sono i volumi e i relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti di impianti tecniche che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell’edificio di cui costituiscono pertinenza.
- b. Sono da considerarsi volumi tecnici, a titolo esemplificativo:
  - i. le cabine elettriche e i locali caldaia;
  - ii. i volumi destinati a contenere gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell’aria ed i relativi locali;
  - iii. i volumi destinati a contenere gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
  - iv. gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
  - v. i volumi destinati a contenere i serbatoi idrici;
  - vi. le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
  - vii. i vani scala al di sopra della linea di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal regolamento edilizio ;
- c. I progetti per la realizzazione di volumi tecnici dovranno essere corredati da un elaborato grafico nel quale siano esattamente indicate la collocazione e la dimensione degli impianti tecnologici da installare nei volumi medesimi.



REGOLAMENTO EDILIZIO

**27. Parcheggi privati**

- a. Spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra o sottosuolo o in elevazione, con dimensione minima, al netto degli ingombri murari, di m. 2,50 x 5.
- b. I parcheggi privati possono essere realizzati in sottosuolo o in elevazione, purché in quest'ultimo caso reperiti entro una distanza di 150 metri dall'edificio.
- c. Nel caso di attività commerciali, il gestore o il proprietario deve provvedere alla registrazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo attestante il solo utilizzo per superfici a parcheggio.
- d. Nel caso di attività commerciali all'interno del Centro Matrice, il gestore o il proprietario ha la facoltà di monetizzare la superficie obbligatoria per parcheggio.
- e. Nel caso di attività commerciali all'interno del Centro Matrice, per il gestore o il proprietario ha l'obbligo della segnalazione della superficie a parcheggio e di garantire l'accessibilità diretta all'area in oggetto.
- f. Nel calcolo dei Posti Auto è esclusa la superficie delle aree di manovra.

**28. Parcheggi pertinenziali**

- a. Si intendono per parcheggi pertinenziali i parcheggi a raso, in elevazione o in sottosuolo che siano destinati a stabile pertinenza di una unità immobiliare.
- b. Salve le disposizioni della L. 122/89 e quelle contenute nel regolamento edilizio relativamente agli immobili aventi destinazione commerciale, i parcheggi pertinenziali in elevazione, realizzati al di fuori della sagoma dell'edificio principale, possono essere costruiti nella misura massima di 1 mq. ogni 3,3 mq. di SLP della unità immobiliare principale. Lo spazio di sosta deve avere comunque dimensione minima, al netto degli ingombri murari, di m. 2,50 x 5,00.
- c. Nel caso di ampliamento di edifici esistenti, i parcheggi pertinenziali previsti dalla L. 122/89 devono essere reperiti in aggiunta a quelli già esistenti solo laddove l'ampliamento sia superiore a mq. 21,00 di SLP; qualora tale ampliamento sia minore a mq. 21,00 di SLP è possibile monetizzare la quota di parcheggi pertinenziali corrispondenti a favore di un fondo da istituire per la realizzazione di parcheggi presso il comune.
- d. Nel caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali in elevazione dovrà essere allegato al concessione edilizia alla denuncia di inizio attività un atto di abbinamento alla unità immobiliare di cui il parcheggio costituisce pertinenza, redatto da un notaio e trascritto nelle forme di legge;
- e. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in sottosuolo o in elevazione, purché in quest'ultimo caso reperiti entro una distanza di 150 metri dall'edificio;
- f. Esclusivamente in zona territoriale omogenea di tipo A, ove giustificato con apposita relazione tecnica che dimostri l'impossibilità materiale di reperire parcheggi pertinenziali nell'ambito di intervento o entro una distanza massima di m. 150 dall'edificio oggetto di intervento, sono ammesse deroghe in merito al reperimento di parcheggi pertinenziali.
- g. Negli Ambiti di trasformazione che ammettono il numero massimo di 3 piani e quindi una tipologia multipiano, è fortemente consigliata la scelta di parcheggi pertinenziali interrati.
- h. Nel calcolo dei Posti Auto è esclusa la superficie delle aree di manovra.

**29. Parcheggi pubblici**

- a. Parcheggio non pertinenziale di uso pubblico il cui utilizzo può essere disciplinato anche in termini di tariffe ed orari di servizio e regolato tramite convenzione con l'Amministrazione comunale se realizzato e gestito da privati.

**30. Beni identitari**

- a. Il PUC riconosce e tutela quali beni identitari gli immobili, le aree, i valori immateriali, che costituiscono l'insieme di caratteri fondanti dell'identità paesaggistica e dell'ambiente urbano di



REGOLAMENTO EDILIZIO

Settimo San Pietro e del suo territorio comunale. A tale insieme di beni il PUC attribuisce un valore di centralità nella memoria collettiva e nelle specificità culturali e ambientali che il PUC intende tramandare attraverso una particolare disciplina sia degli spazi, sia degli immobili. Tali beni sono puntualmente identificati dall'apposito Registro.

31. Densità arborea (DA)

- a. La densità arborea è il numero di alberi ad alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle N.T.A.

32. Densità arbustiva (DAR)

- a. La densità arbustiva è il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificato dalle N.T.A.

33. Indice di permeabilità (IP)

- b. Rapporto tra superfici permeabili e superficie fondiaria. ***Tale valore dovrà sempre essere pari almeno a 0,25 (25%);***

- c. Sono superfici permeabili:

Aree adibite a verde pubblico e privato (prati, sterrati, grigliati plastici inerbiti), orti

Pavimentazioni permeabili realizzate su sottofondi in grado di garantire sufficiente permeabilità (cubetti o masselli con fughe larghe inerite, sterrati, masselli porosi, cubetti o masselli a fughe strette);

Per marciapiedi, piste ciclabili, viabilità e parcheggi può essere fatto ricorso anche ad asfalti e calcestruzzi drenanti.

Pavimentazioni in manufatti autobloccanti.

### ARTICOLO 3. DESTINAZIONI D'USO

1. Residenza

- a. Edifici o parti di essi destinate ad abitazione permanente;
- b. Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, parcheggi pertinenziali ex lege 122/1989 asserviti alla residenza) nonché le attrezzature di uso comune.

2. Attività turistico-ricettive

- ~~a.~~ Residenze turistiche come definite dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, residenze ricettive alberghiere e extra-alberghiere, villaggi turistici, residenze per particolari utenze (anziani). ~~Nelle zone a prevalente destinazione turistico-ricettiva alberghiera, extraalberghiera, residenziale turistica è ammessa la realizzazione nel rapporto 10 mc/abitante teorico di servizi privati connessi alla residenza come previsto dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U;~~

- b. Residenze per studenti o residenza studentesca: edificio o complesso di edifici destinati alle funzioni di residenza per studenti universitari e relativi servizi, a prescindere dalla particolare tipologia in base alla quale possono essere realizzate, altrimenti definite come "alloggi e residenze per studenti" (Decreto del 9 maggio 2001 del Ministero dell'Istruzione dell'Università e della Ricerca "Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla legge 14 novembre 2000 n.338 – decreto n.118 pubblicato sulla GU n.117 del 21/5/2002 – Suppl. Ord. n.107).

- c. Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio. L'attività turistico ricettiva è compatibile con la residenza



REGOLAMENTO EDILIZIO

esclusivamente per strutture Bed & breakfast e per le strutture alberghiere in attività alla data di adozione del PUC. Non è consentita la creazione di nuove unità immobiliari.

**3. Attività produttive e artigianali**

- a. attività industriali, **comprese attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli**, e artigianato di produzione; artigianato di servizio (cioè quelle attività che siano a supporto della attività principale quali quelle svolte dai riparatori, elettricisti, idraulici ecc.);
- b. artigianato di servizio compatibile con i contesti residenziali. Comprende l'artigianato di servizio alla residenza e alle attività urbane e tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo comportanti esigenze depurative specifiche, sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro;
- c. artigianato produttivo compatibile e incompatibile con i contesti residenziali. Comprende l'artigianato produttivo che comporta lavorazioni con esigenze depurative specifiche sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro;
- d. depositi al coperto o all'aperto ad esclusione di quelli asserviti ad attività agricole;
- e. depositi di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione;
- f. attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici, purché fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.
- g. Sono compresi nella destinazione d'uso di cui al presente punto i magazzini a servizio dell'attività produttiva, gli spazi produttivi veri e propri, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio e supporto, mense e spazi tecnici.
- h. Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o di progetto destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate nell'unità produttiva stessa quali residenza del custode e/o titolare e uffici. Non è consentita in questi casi la creazione di nuove unità immobiliari ad eccezione di quella relativa alla abitazione del custode funzionale alla guardiania con estensione massima di mq. 100 di slp complessiva.

**4. Attività commerciali**

- a. A1) grandi strutture di vendita (oltre **1.200 mq** ~~800 mq~~ di superficie di vendita)
  - i. Sono ammesse destinazioni accessorie, entro il limite massimo del 10% della SLP esistente o di progetto, quali residenza del custode e/o titolare, e le attività di cui ai successivi punti B1, B2 del presente comma nonché attività terziarie a servizio dell'attività commerciale insediata;
  - ii. A2) medie strutture di vendita (tra 150 e **1.200 mq** ~~800 mq~~ di superficie di vendita)
  - iii. A3) esercizi di vicinato medio-piccole strutture di vendita (superficie di vendita inferiore a 150 mq.);
  - iv. A5) attività per il commercio all'ingrosso;
  - v. B1) attività per la ristorazione, pubblici esercizi, discoteche;
  - vi. B2) attività artigianali di servizio.
1. Sono compresi nella destinazione d'uso di cui al presente punto i magazzini a servizio dell'attività commerciale.

**5. Attività terziarie**

- a. uffici; studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali,
- b. laboratori sanitari, farmacie, asili privati; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; attività associative e culturali, etc.;
- c. attività direzionali: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie.





REGOLAMENTO EDILIZIO

- d. Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie per lo svolgimento dell'attività principale, quali residenza del custode e/o titolare e commercio. Non è consentita la creazione di nuove unità immobiliari.
6. Attività pubbliche e di interesse pubblico
- a. Aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b. Aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre;
- c. Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3);
- d. Aree per parcheggi pubblici (S4);
- e. Detti servizi sono da computare come standard solo se pubblici.
- f. Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali piccole attività commerciali, pubblici esercizi, residenza del custode e/o personale addetto (massimo 100 mq. SLP).
7. Servizi strettamente connessi con la residenza
- a. servizi strettamente connessi con la residenza o opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde come definite dall'art. 4 D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U Decreto "Floris".
8. Autorimesse e parcheggi
- a. Autorimesse e parcheggi pubblici e privati.
9. Attività agricole
- a. Attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole. Piccole attività turistiche di commercializzazione di produzioni aziendali sono ammesse nei limiti e secondo le modalità stabilite dalla normativa regionale in materia.
10. Verde privato
- a. Area libera da costruzioni, sistemata a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti o previsti.

#### ARTICOLO 4. CATEGORIA D'INTERVENTO

1. Le categorie d'intervento sono le seguenti:
- a. Trasformazione (T): complesso di prescrizioni e di previsioni finalizzate a creare nuovi insediamenti e servizi
- b. Conservazione (C)  
complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate:
- 1) alla tutela conservativa dei caratteri del paesaggio naturale, agrario e delle caratteristiche di valore storico-ambientale nel tessuto edificato;
  - 2) alla difesa e al ripristino ambientale di quelle parti dell'area in cui sono evidenti i segni di manomissioni e alterazioni apportate da trasformazioni e da dissesti naturali;
  - 3) alla ricostruzione e al ripristino di sistemi ambientali e con valore storico ambientale compromessi;
  - 4) interventi di salvaguardia idraulica, interventi idraulico-forestali.
- c. Ripristino ambientale (RA)



REGOLAMENTO EDILIZIO

Complesso di interventi finalizzati a conservare l'integrità materiale e il recupero dei beni, alla protezione e alla trasmissione dei valori culturali e ambientali rappresentati dall'area oggetto di intervento

~~d. Restauro (R)~~

~~Interventi finalizzati a garantire l'integrità ed il recupero degli edifici o manufatti caratterizzati dalla priorità assunta dalla protezione dei caratteri originari e dalla trasmissione dei valori dell'oggetto di intervento. Nello specifico gli interventi sono diretti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi si caratterizzano, con specifico riferimento a interventi di consolidamento, ripristino e rinnovamento degli elementi costitutivi dell'edificio, per l'uso di tecniche e materiali corrispondenti a quelli caratterizzanti l'impianto originario dell'organismo edilizio. Gli interventi devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico tradizionali ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi da aree verdi, strade e piazze.~~

~~e. Risanamento conservativo (RC)~~

~~Interventi finalizzati diretti a conservare l'organismo edilizio comprendenti il consolidamento, il ripristino e il rinnovamento degli elementi accessori e degli impianti costitutivi dell'edificio; l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Sono ammessi interventi anche con tecniche e materiali differenti rispetto a quelli caratterizzanti l'organismo edilizio originario. Gli interventi devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico tradizionali ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi da aree verdi, strade e piazze.~~

~~f. Ristrutturazione edilizia interna (REI)~~

~~La ristrutturazione edilizia interna si applica ai tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico. Riguarda gli interventi di:~~

- ~~◆ risanamento o ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;~~
- ~~◆ parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;~~
- ~~◆ sostituzione o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con leggere modifiche alle quote di imposta purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzati i piani interessati dalle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno;~~
- ~~◆ rinnovo, sostituzione, integrazione, degli impianti ed elementi igienico-sanitari e tecnologici, atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;~~
- ~~◆ modifica dei fori per porte e finestre, con la conservazione di quelle originarie; adeguamenti delle aperture in contrasto, ed eventuale apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura analoghi a quelli con caratteri originari, rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico-ambientale.~~

~~d. Restauro e Risanamento conservativo (R)~~

~~*Ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. c) del DPR n. 380/2001, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'edificio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dello stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'edificio stesso. Per gli interventi sui beni culturali di cui al Titolo I del D.lgs. n.*~~



REGOLAMENTO EDILIZIO

*42/2004, si applica la definizione di restauro di cui all'art. 34 D.lgs. 490/1999 ed è obbligatoria la comunicazione alla competente Soprintendenza.*

e. Ristrutturazione edilizia (RE)

*Ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. d) del DPR n. 380/2001, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

~~Riguarda gli interventi che pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi sia interni che esterni dell'organismo edilizio preesistente aventi più significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico — architettonico, artistico — culturale e ambientale, sono rivolti anche a trasformarlo mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. La ristrutturazione edilizia riguarda gli interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti e i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti condizioni:~~

- ~~◆ ripristino dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia locale di valore ambientale;~~
- ~~◆ riposizione delle forature rispettando i moduli di partitura e dimensione tradizionali, caratteristica dell'edilizia di valore ambientale;~~
- ~~◆ conservazione e/o ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.~~

~~Degli interventi ammessi è comunque esclusa la demolizione completa dell'edificio. Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna e ristrutturazione edilizia devono prevedere:~~

- ~~a) la demolizione delle superfetazioni che contrastano con i valori da tutelare, la cui conservazione è ammessa solo se vengono rese coerenti con i caratteri degli edifici e/o manufatti di valore culturale e sole se legittimate, anche con interventi di ricomposizione volumetrica;~~
- ~~b) la tutela e il recupero delle recinzioni murarie storiche, caratterizzanti le suddivisioni fondiarie od altri spazi aperti interni all'Unità Edilizia, nonché i reperti di antiche vestigia pertinenti a fasi storiche dell'impianto urbano.~~

f. Sostituzione edilizia (SE)

*Ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. d) del DPR n. 380/2001, gli interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Ove espressamente previsto dalle presenti NTA o dalle schede normative, gli interventi di sostituzione edilizia possono anche comportare la traslazione dei sedimi originari.*

- ~~◆ interventi di sostituzione edilizia comportanti la demolizione dell'organismo edilizio preesistente e la sua ricostruzione e parità di volumetria e sagoma sul sedime dell'organismo edilizio preesistente.~~
- ~~◆ ove espressamente previsto dalle presenti NTA o dalle schede normative gli interventi di demolizione e ricostruzione possono anche comportare la traslazione dei sedimi originari.~~
- ~~◆ interventi diretti di demolizione di immobili o infrastrutture illegittimamente realizzate o ritenute incongrue con gli obiettivi perseguiti dal PUC all'interno delle singole aree normative.~~

g. Nuova costruzione (NC)



REGOLAMENTO EDILIZIO

Si definisce lotto in edificato suscettibile di nuova costruzione quell'area individuata come Unità Edilizia e normata dai tabulati di Piano e non individuata come pertinenza di altre Unità Edilizie. In queste aree sono ammesse nuove costruzioni secondo le indicazioni piano volumetriche e tipologiche contenute nel Piano Particolareggiato. Le nuove costruzioni consentite dal P.P. dovranno essere realizzate con materiali costruttivi, particolari architettonici, partiture dei vani porte e finestre, cornici ed elementi decorativi in coerenza con l'edificio esistente e con le tipologie tradizionali e rispettare le tipologie ed i particolari indicati nell'abaco delle tipologie costruttive.

Inoltre sono da considerarsi anche i seguenti interventi:

- ~~1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati; ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fatta eccezione per quanto specificato al successivo punto 6);~~
- ~~2) gli interventi di urbanizzazione primaria o secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;~~
- ~~3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;~~
- ~~4) l'installazione di torri e tralicci per impianto radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;~~
- ~~5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;~~
- ~~6) l'installazione di palloni pressostatici anche se a carattere stagionale;~~
- ~~7) gli interventi pertinenziali che le presenti Norme tecniche di attuazione, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale legittimamente realizzato.~~

**g. Demolizione senza ricostruzione (D):**

*Gli interventi edilizi finalizzati alla valorizzazione della qualità morfologica originaria degli edifici e degli spazi aperti, con l'eliminazione delle aggiunte successive prive di valore e incongruenti dal punto di vista tipologico. Rientrano inoltre in questa categoria gli interventi diretti di demolizione di immobili o infrastrutture illegittimamente realizzate o ritenute incongrue con gli obiettivi perseguiti dal PUC all'interno delle singole aree normative.*

**h. Nuova edificazione (NE)**

*Ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. e) del DPR n. 380/2001, gli interventi di nuova edificazione di edifici su aree libere non rientranti nelle categorie precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:*

- ◆ *costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero ampliamento di edifici esistenti all'esterno della sagoma esistente;*
- ◆ *interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dall' AC;*
- ◆ *la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;*
- ◆ *installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;*
- ◆ *installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni o ambienti di lavoro oppure come depositi, magazzini e simili e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;*
- ◆ *gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;*



REGOLAMENTO EDILIZIO

- ◆ *realizzazione di depositi di merci o di materiali, realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.*

i. Riqualificazione urbanistica (RU)

Ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. f) del DPR n. 380/2001, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

~~Complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate alla riqualificazione dell'impianto edilizio e urbanistico (es.: adeguamento degli standard di legge) che attraverso la demolizione e successiva riedificazione, anche con modificazioni, dell'impianto urbanistico preesistente. Le modificazioni all'impianto urbanistico includono anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.~~

j. Manutenzione ordinaria (MO)

*Ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. a) del DPR n. 380/2001, gli interventi edilizi che riguardano opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*

~~Comprende le opere interne di ripartizione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (pavimenti, rivestimenti, infissi, paramenti, tinteggiature, etc.) e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. L'ordinaria manutenzione non comprende i lavori da eseguirsi all'esterno degli edifici, trasferiti, con le presenti norme, nella categoria della straordinaria manutenzione perché soggetta ad autorizzazione e quindi a controllo. Fanno eccezione i piccoli lavori che interessano le superfici esterne degli edifici e che siano conseguenti alle opere necessarie per rinnovare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per i quali la Legge prescrive i necessari adeguamenti (impianti tecnologici, abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.) quando non comportino modifiche dei volumi esistenti.~~

k. Manutenzione straordinaria (MS)

*Ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. b) del DPR n. 380/2001, gli interventi edilizi di rinnovo e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché quelli finalizzati a realizzare e integrare servizi igienico - sanitari e tecnologici, senza modifiche dei volumi e delle superfici esistenti, nonché delle destinazioni d'uso.*

~~Comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modificazioni delle sistemazioni d'uso. La manutenzione straordinaria non può alterare l'immagine architettonica dell'edificio ma deve, piuttosto, salvaguardarla sia per quanto attiene la conformazione esterna (scatola volumetrica) sia nei confronti della tipologia e dello stesso schema distributivo.~~

2. Sistemazioni dei terreni

- a. Modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per pratiche agricole.

3. Arredo urbano

- a. Cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
- b. Impianti di illuminazione dello spazio pubblico;
- c. Lapidi commemorative;
- d. Manufatti esterni al servizio delle reti;
- e. Tutte le opere relative all'allestimento funzionale e decorativo degli spazi pubblici;
- f. Manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne.



4. *La definizione degli interventi di cui ai commi precedenti ha carattere ricognitivo. Nel caso in cui l'intervento richiesto non rientri in alcuna delle ipotesi previste si farà riferimento alla tipologia maggiormente assimilabile, nel rispetto delle definizioni legislative del DPR n. 380/2001.*



## CAPO II – COMMISSIONE EDILIZIA E URBANISTICA

### ARTICOLO 5. COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E URBANISTICA

1. L'Amministrazione comunale ha facoltà di istituire la Commissione edilizia e urbanistica.
2. La Commissione edilizia e urbanistica è organo consultivo del comune in materia urbanistica ed edilizia.
3. In materia urbanistica la Commissione edilizia esprime il proprio parere di competenza sui seguenti atti di iniziativa pubblica o privata :
  - a. Strumenti urbanistici generali e loro varianti;
  - b. Strumenti attuativi del Piano urbanistico comunale (PUC), compresi i programmi integrati e gli accordi di programma.
  - c. Su interventi edilizi relativi ad immobili soggetti a vincolo paesaggistico, come prescritto dall'art. 4 della LR n.28/98.
4. In materia edilizia la Commissione edilizia e urbanistica esprime il proprio parere in merito: al Regolamento edilizio, sue modificazioni e circolari esplicative.
5. Per gli interventi edilizi relativi ad immobili soggetti a vincolo nei casi previsti dalla LR 28/98, relativamente al rilascio dei nullaosta prescritti dal D.Lgs. 42/2004 il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale dovrà essere integrato con quello del tecnico esperto in materia di tutela o pianificazione paesaggistica di cui al successivo articolo..

### ARTICOLO 6. FORMAZIONE E DURATA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E URBANISTICA

1. La Commissione Edilizia e Urbanistica è composta da:
  - a. Un esperto in edilizia, diplomato o laureato, eletto dall G.M.;
  - b. Un ingegnere o un architetto, esperto in urbanistica, eletto dall G.M.;
  - c. Un esperto in materia di tutela o pianificazione paesaggistica, eletto dalla G.M.;
  - d. Un geologo, eletto dalla G.M.;
  - e. Il responsabile del servizio, con funzione di presidente.
2. Un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale svolge funzione di segretario senza diritto di voto.
3. La C.E.U. dura in carica per un'intera legislatura; può comunque essere rinnovata dopo due anni a decorrere dalla data di prima seduta di insediamento, ed i suoi membri restano in carica fino alla nomina dei loro successori.

### ARTICOLO 7. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E URBANISTICA

1. Le sedute ordinarie della Commissione edilizia e urbanistica (CEU) sono convocate dal Sindaco o da un suo delegato con preavviso di almeno tre giorni o, in via straordinaria almeno 24 ore prima della seduta.
2. I componenti eletti nella CEU decadono dall'incarico qualora risultino assenti, senza un giustificato motivo, per più di cinque sedute consecutive.



REGOLAMENTO EDILIZIO

- a. La decadenza dall'incarico, anche in caso di dimissioni volontarie di un componente, verrà sancita dal Sindaco.
  - b. I membri decaduti o dimissionari saranno sostituiti da altrettanti componenti nominati dalla Giunta Municipale.
3. Le sedute della CEU non sono pubbliche.
4. La votazione per ogni intervento sottoposto all'esame della CEU è espressa con voto palese ed ai fini dell'approvazione è richiesta la maggioranza assoluta dei voti.
5. Qualunque progetto presentato deve essere accompagnato da apposita pratica istruttoria sottoscritta dal Responsabile del procedimento.
  - a. La pratica istruttoria deve verificare ed evidenziare i dati tecnico-urbanistici contenuti nel progetto da esaminare, con particolare riferimento ai volumi, alla superficie ed alle destinazioni d'uso.
  - b. E' comunque possibile una istruttoria più dettagliata da parte di uno o più commissari dietro apposita designazione del Sindaco o del Responsabile del Servizio, e l'audizione diretta del progettista nel caso di piani attuativi o di progetti di particolare rilevanza.
  - c. Qualora gli elaborati di progetto siano insufficienti o la CEU reputi di acquisire ulteriori documentazioni che meglio illustrino le finalità del progetto in esame, il parere della CEU in merito viene sospeso in attesa dell'integrazione della pratica con i documenti necessari che verranno richiesti agli interessati.
6. La CEU, se ritenuto necessario, può altresì predisporre o effettuare accertamenti sul luogo interessato o interpellare gli autori del progetto per ulteriori chiarimenti.
7. In fase istruttoria è facoltà del Responsabile del procedimento richiedere la documentazione integrativa ritenuta necessaria per la completa definizione della pratica edilizia.
8. I progetti esaminati rimangono inoltre sospesi nel caso in cui sia richiesta da disposizioni di legge l'acquisizione di pareri favorevoli o nulla-osta di autorità o enti superiori.
9. Su ogni progetto esaminato verrà trascritto il parere della CEU con la data della seduta e le firme del presidente e del segretario.
10. Relativamente a progetti nei quali qualcuno dei commissari sia parte interessata, è obbligatoria la loro assenza durante l'esame, la discussione e relativa valutazione in merito.
11. La volontà della CEU va esternata con apposito verbale da redigersi a cura del segretario della seduta e da sottoscrivere da quest'ultimo, dal presidente e dai restanti componenti con diritto di voto.





## CAPO III – UFFICIO TECNICO COMUNALE E SPORTELLO UNICO

### ARTICOLO 8. COMPETENZE DELL'UFFICIO TECNICO

1. L'Ufficio tecnico comunale Urbanistica ed Edilizia privata svolge funzioni di indirizzo, controllo e verifica delle attività edilizie dello con particolare riferimento alla qualità e fedele esecuzione delle opere di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici.

### ARTICOLO 9. COMPETENZE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNE IN MATERIA EDILIZIA

1. Le attività dell'Ufficio tecnico comunale in materia edilizia, con particolare riferimento all'autorizzazione degli interventi edilizi, è finalizzato a:
  - a. Curare tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione comunale e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

### ARTICOLO 10. ATTIVITÀ DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

1. Tale ufficio provvede in particolare:
  - a. ricevere le denunce di inizio attività e le domande per il rilascio della concessione edilizia e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compresi certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza competente ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 21, 22, 23 e 25 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio;
  - b. fornire informazioni sulle materie di cui al punto a) , anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi ha interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
  - c. all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
  - d. al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
  - e. alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del testo unico sull'edilizia.
2. Ai fini del rilascio della concessione edilizia o del certificato di agibilità, l'ufficio acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
  - a. il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi



REGOLAMENTO EDILIZIO

- dell'articolo 20, comma 1, del T.U in materia edilizia;
- b.** il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
- 3.** L'ufficio cura altresì le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
- a.** le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62 del T.U. per l'edilizia;
  - b.** l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
  - c.** l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
  - d.** l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del Codice della navigazione;
  - e.** gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 22, 23 e 25 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio;
  - f.** il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
  - g.** gli assensi in materia di servitù viarie, portuali ed aeroportuali;
  - h.** il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

## ARTICOLO 11. COMPETENZE DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

- 1.** Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) è responsabile di tutti i procedimenti amministrativi relativi alle attività economiche e produttive di beni e servizi e di tutti i procedimenti amministrativi inerenti alla realizzazione, all'ampliamento, alla cessazione, alla riattivazione, alla localizzazione e alla rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie.
- 2.** Lo Sportello unico per le attività produttive è finalizzato a:
  - a.** Curare tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione comunale e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'interventi riguardanti le attività produttive oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.
  - b.** Lo sportello unico assicura, previa predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi informativi, a chiunque vi abbia interesse, l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per le procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande di autorizzazione presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le informazioni utili disponibili a livello regionale comprese quelle concernenti le attività promozionali.
  - c.** Per la istituzione e la gestione dello sportello unico i comuni possono stipulare le convenzioni di cui all'articolo 24 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112.

La struttura, su richiesta degli interessati, si pronuncia sulla conformità, allo stato degli atti, in possesso della struttura, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la



REGOLAMENTO EDILIZIO

definizione dell'eventuale successivo procedimento autorizzatorio. La struttura si pronuncia entro novanta giorni.

3. Il procedimento unico inizia con la presentazione al SUAP competente per territorio di una dichiarazione autocertificativa da parte dell'impresa che attesta la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge per la realizzazione dell'intervento, corredata degli elaborati progettuali, da presentarsi, a pena di irricevibilità, anche su supporto informatico, e della dichiarazione di conformità del progetto alla normativa applicabile.

La dichiarazione di conformità concerne, in particolare, gli aspetti edilizi e urbanistici, gli aspetti attinenti ai pareri igienico-sanitari e quelli in materia di sicurezza previsti dalle leggi vigenti

4. Contestualmente alla presentazione della dichiarazione autocertificativa, il SUAP rilascia una ricevuta che, unitamente alla documentazione prevista nel comma 20, costituisce, decorsi venti giorni dalla data di presentazione, sia titolo autorizzatorio per l'immediato avvio dell'intervento dichiarato che titolo edilizio.

La dichiarazione autocertificativa, corredata degli elaborati progettuali e della dichiarazione di conformità del progetto alla normativa applicabile, è resa con le seguenti modalità:

- a. dal progettista dell'impianto o dell'intervento dichiarato, munito di idonea assicurazione per la responsabilità professionale, quando la verifica di conformità non comporta valutazioni discrezionali;
- b. da un ente tecnico certificato, o da un professionista con almeno 10 anni di iscrizione al proprio albo o ordine professionale, munito di idonea assicurazione per la responsabilità professionale, quando la verifica in ordine a tale conformità comporta valutazioni discrezionali.

Entro il termine di sette giorni dalla presentazione della dichiarazione, il SUAP può richiedere l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori.

Qualora occorranza chiarimenti circa il rispetto delle normative tecniche e la localizzazione dell'impianto, il SUAP, d'ufficio, ovvero su richiesta dell'interessato, convoca, entro i quindici giorni successivi alla presentazione della dichiarazione, una riunione, anche per via telematica, fra i soggetti interessati e le amministrazioni competenti. Qualora al termine della riunione sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti, integrando il contenuto delle domande e degli atti di controllo.

5. Per quanto non previsto dal presente articolo si fa riferimento a quanto specificatamente previsto rispetto all'attività dello Sportello Unico per le Attività Produttive dalla normativa nazionale e regionale di riferimento (L.R. n. 3 del 2008, art. 1. commi 16-32 e art. 5, c. 4).



## CAPO IV - REGIME AUTORIZZATORIO

### ARTICOLO 12. CORRISPONDENZA TRA CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIE E REGIME AUTORIZZATORIO

1. Premesso che:
  - a. la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica è subordinata alla disciplina generale dettata dall'area normativa del PUC in cui ricade l'area o l'immobile oggetto dell'intervento nel presente articolo sono di seguito elencate le corrispondenze tra categoria di intervento edilizio e regime autorizzatorio degli interventi;
  - b. che interventi edilizi interessanti edifici realizzati illegittimamente e non condonati non possono essere oggetto di autorizzazioni e permessi ancorché gli interventi che si intende compiere siano coerenti con la disciplina urbanistica dell'area normativa del PUC in cui essi ricadono
  - c. nelle aree normative in cui la trasformazione dell'assetto del suolo è subordinata dal PUC all'approvazione di apposito piano urbanistico attuativo sono ammessi sugli edifici esistenti, se legittimamente realizzati o condonati, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
  - d. la facoltà di procedere con denuncia di inizio attività (DIA) non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità, ai vincoli di carattere storico - artistico, ambientale e paesaggistica salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione delle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo;
  - e. sono di seguito elencate le corrispondenze tra categoria di intervento edilizia e regime autorizzatorio.
2. Manutenzione ordinaria (MO):
  - a. tale tipo di intervento può essere eseguito, ad eccezione di cui alle lettere b) e c) del presente comma, in regime di attività edilizia libera;
  - b. gli interventi di manutenzione ordinaria interessanti edifici e manufatti compresi nel perimetro del centro storico come definito da Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti locali e finanze ed Urbanistica n. 1220/DG del 8 novembre 2007 sono subordinati a quanto disposto dal relativo Piano particolareggiato;
  - c. gli interventi di manutenzione ordinaria interessanti edifici e manufatti vincolati ai sensi degli artt. 10 e 14 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio sono subordinati a nulla osta dei competenti organi di tutela propedeutico alla presentazione di Denuncia di inizio attività (DIA).
3. Manutenzione straordinaria (MS):
  - a. tale tipo di intervento può essere eseguito, ad eccezione delle fattispecie di cui alle lettere b) e c) del presente comma, mediante autorizzazione comunale o DIA;
  - b. gli interventi di manutenzione straordinaria interessanti edifici e manufatti compresi nel perimetro del centro storico come definito da Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti locali e finanze ed Urbanistica n. 1220/DG del 8 novembre 2007 sono subordinati a quanto disposto dal relativo Piano particolareggiato;
  - c. gli interventi di manutenzione straordinaria interessanti edifici e manufatti vincolati ai sensi degli artt. 10 e 14 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio sono subordinati a nulla osta dei competenti organi di tutela propedeutico alla presentazione di Denuncia di inizio attività (DIA).
4. Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici:



REGOLAMENTO EDILIZIO

- a. tale tipo di intervento può essere eseguito, ad eccezione delle fattispecie di cui alle lettere b) e c) del presente comma, in regime di attività edilizia libera;
  - b. Gli interventi riguardanti edifici e manufatti compresi nel perimetro del centro storico come definito da Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti locali e finanze ed Urbanistica n. 1220/DG del 8 novembre 2007 sono subordinati a Denuncia di inizio attività;
  - c. gli interventi interessanti edifici e manufatti vincolati ai sensi degli artt. 10 e 14 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio sono subordinati nulla osta dei competenti organi di tutela propedeutico alla presentazione di Denuncia di inizio attività (DIA).
5. Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato:
  - a. Tali attività possono essere realizzate in regime di attività edilizia libera previa comunicazione allo Ufficio tecnico comunale;
  - b. Qualora tali attività ricadano in aree ricomprese all'interno del Piano di assetto idrogeologico o del Piano di utilizzazione del litorale o nel perimetro del centro storico come definito da Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti locali e finanze ed Urbanistica n. 1220/DG del 8 novembre 2007 il loro svolgimento è subordinato a Denuncia di inizio attività;
  - c. Qualora tali attività ricadano nel perimetro di aree soggette a vincolo archeologico il loro svolgimento è subordinato a Denuncia di inizio attività e a nulla osta degli organi competenti per la tutela;
  - d. Qualora tali attività ricadano nel perimetro di aree individuate alla tavola PU PL GE 23 – 1 "Matrice storico-culturale e Ambiti di tutela" del PUC come aree di tutela integrale, aree di tutela condizionata, aree di attenzione il loro svolgimento è subordinato a Denuncia di inizio attività e a comunicazione agli organi competenti per la tutela.
6. Restauro (R):
  - a. Tale intervento è soggetto a Denuncia di inizio attività o ad autorizzazione comunale;
  - b. Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano ricompresi nel perimetro del centro storico come definito da Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti locali e finanze ed Urbanistica n. 1220/DG del 8 novembre 2007 il loro svolgimento è subordinato a concessione edilizia;
  - c. Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano soggetti a vincolo ai sensi degli artt. 10 e 14 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio l'intervento è inoltre subordinato al propedeutico nulla osta del competente organo di tutela al rilascio di autorizzazione comunale.
7. Risanamento conservativo (RC):
  - a. Tale intervento è soggetto a Denuncia di inizio attività o ad autorizzazione comunale;
  - b. Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano ricompresi nel perimetro del centro storico come definito da Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti locali e finanze ed Urbanistica n. 1220/DG del 8 novembre 2007 il loro svolgimento è subordinato a concessione edilizia;
  - c. Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano soggetti a vincolo ai sensi degli artt. 10 e 14 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio l'intervento è inoltre subordinato al propedeutico nulla osta del competente organo di tutela al rilascio di autorizzazione comunale;
  - d. Qualora gli interventi di risanamento conservativo comportino un mutamento della destinazione d'uso all'interno delle zone omogenee di tipo A individuate dal PUC è necessario richiedere il concessione edilizia.
8. Riqualificazione urbanistica (RU):
  - a. Tale intervento è soggetto a richiesta di concessione edilizia;
  - b. Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano soggetti a vincolo ai sensi degli artt. 10 e 14 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio l'intervento è inoltre subordinato al



REGOLAMENTO EDILIZIO

- propedeutico nulla osta del competente organo di tutela al rilascio di autorizzazione comunale..
- 9.** Ristrutturazione edilizia (RE) e Ristrutturazione edilizia interna (REI):
- a.** Tale intervento è soggetto a richiesta di concessione edilizia;
  - b.** Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano soggetti a vincolo ai sensi degli artt. 10 e 14 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio l'intervento è inoltre subordinato al nulla osta del competente organo di tutela.
- 10.** Sostituzione Edilizia (SE):
- a.** Tale intervento è soggetto a richiesta di concessione edilizia;
  - b.** Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano soggetti a vincolo ai sensi degli artt. 10 e 14 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio l'intervento è inoltre subordinato al nulla osta del competente organo di tutela.
- 11.** Nuova costruzione (NC):
- a.** Concessione edilizia;
  - b.** Nelle aree incluse nell'ambito di piani attuativi il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla predisposizione ed entrata in vigore dei piani attuativi;
  - c.** La concessione edilizia può essere rilasciata in deroga agli strumenti urbanistici generali esclusivamente nei casi consentiti dalla legge.
- 12.** Opere di sistemazione dei terreni:
- a.** Tali interventi sono ammessi all'interno delle aree soggette a piano attuativo e subordinati all'approvazione ed entrata in vigore dei medesimi: la loro attuazione è quindi subordinata alla stipula delle convenzioni urbanistiche dei piani medesimi;
  - b.** Ove tali interventi ricadano nel perimetro di aree individuate alla tavola PU PL GE 23 – 1 "Sistema storico-culturale" del PUC adottato con D.C.C. n.50 del 22 dicembre 2008 come aree di tutela integrale, aree di tutela condizionata, aree di attenzione il loro svolgimento è subordinato a comunicazione agli organi competenti per la tutela.
- 13.** Interventi di arredo urbano
- 14.** Sono altresì realizzabili, ove non riguardino aree ed immobili vincolati ai sensi delle disposizioni contenute nel Codice dei Beni culturali, previa autorizzazione comunale i seguenti interventi:
- a.** Muri di cinta e cancellate. All'interno del perimetro del centro storico come definito da Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti locali e finanze ed Urbanistica n. 1220/DG del 8 novembre 2007 tali interventi devono essere realizzati in conformità con le prescrizioni di dettaglio della pianificazione attuativa in materia;
  - b.** Le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
  - c.** La revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni. All'interno del perimetro del centro storico come definito da Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti locali e finanze ed Urbanistica n. 1220/DG del 8 novembre 2007 tali interventi devono essere realizzati in conformità con le prescrizioni di dettaglio della pianificazione attuativa in materia;
  - d.** Gli interventi per il contenimento del consumo di energia degli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, sono soggetti alla presentazione di denuncia di inizio lavori presso lo sportello unico per l'attività edilizia
  - e.** Varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino eventuali prescrizioni tecniche contenute nella concessione edilizia rilasciato;
  - f.** Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;



REGOLAMENTO EDILIZIO

- g. Le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi previa verifica di conformità con le disposizioni del Piano di assetto idraulico ed altre disposizioni sovraordinate;
  - h. I pergolati e i grigliati;
  - i. Le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
  - j. Le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
  - k. L'installazione di palloni pressostatici anche a carattere stagionale.
15. Gli interventi di eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico sono soggetti a comunicazione allo Sportello unico per l'attività edilizia secondo le modalità previste dall'art. 82 del DPR 380/2001. Qualora tali interventi riguardino edifici pubblici o privati aperti al pubblico soggetti a vincoli di cui al Codice dei Beni culturali e del Paesaggio è necessario apposito nulla osta delle autorità competenti per la tutela del bene vincolato; in caso di impossibilità di rilascio del nulla osta è possibile provvedere con opere provvisorie sulle quali sia stata comunque acquisita l'approvazione delle predette autorità.

### ARTICOLO 13. CONCESSIONE EDILIZIA

1. Gli interventi realizzabili mediante concessione edilizia sono individuati al precedente articolo 10, in relazione alla categoria di intervento edilizia, all'area normativa individuata dal PUC adottato con Delibera del Consiglio comunale n.50 del 22 dicembre 2008, alla eventuale presenza di vincoli sovraordinati.
2. Il rilascio della concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
  - a. per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 e sm.i., ovvero imprenditore agricolo professionale (Dlgs 29 marzo 2004, n.99 e DGR 27 maggio 2004, n.24/22);
  - b. per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
  - c. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - d. per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - e. per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

### ARTICOLO 14. DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. La concessione edilizia è rilasciata al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. La concessione edilizia è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001.



3. Il rilascio della concessione edilizia non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
4. La concessione edilizia è rilasciata dal dirigente del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

### **ARTICOLO 15. PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL CONCESSIONE EDILIZIA**

1. La concessione edilizia e' rilasciata in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. La concessione edilizia e' comunque subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di concessione edilizia con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, e' sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
4. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione

### **ARTICOLO 16. EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL CONCESSIONE EDILIZIA**

1. Nella concessione edilizia sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito e' subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del DPR 380/2001. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio

### **ARTICOLO 17. RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA**

1. La richiesta di concessione edilizia viene effettuata dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederla.
2. Si ricorda che sono aventi titolo legittimati, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi i diritti di terzi, alla richiesta di concessione edilizia:
  - a. Superficiario al di sopra del suolo;





REGOLAMENTO EDILIZIO

- b. Superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di concessione edilizia per opere sotterranee;
- c. Enfiteuta, unicamente per la concessione edilizia relativo ad opere connesse al contratto di enfiteusi;
- d. Usufruttuario, a richieste di concessione edilizia riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro;
- e. Titolare del diritto d'uso o del diritto d'abitazione, per le richieste di concessione edilizia di cui al punto precedente;
- f. Locatario limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
- g. titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alla richiesta di concessione edilizia riguardante interventi di manutenzione straordinaria, ovvero relativa a trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
- h. l'affittuario agrario (legge 11/1971) ed il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti di fabbricati rurali e alla casa di abitazione. Nei casi di cui alle lettere f), g) ed h) il titolo deve essere attestato dalla copia conforme originale dell'atto, ovvero, nel caso impossibilità, dalle Associazioni di categoria o dall'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, ovvero da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex art. 47 DPR 445/2000;
- i. titolare di altra condizione giuridica soggettiva che legittimi al godimento di abitazione, per le denunce di inizio attività o richiesta di concessione edilizia direttamente connesse al titolo di godimento;
- j. le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, e le aziende e le amministrazioni che operino sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'organo competente che attesti al pubblica utilità e la indifferibilità dell'opera. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
- k. rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

## ARTICOLO 18. DOCUMENTI A CORREDO DELLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

1. La richiesta di concessione edilizia deve essere inoltrata al responsabile dell'Ufficio tecnico dall'avente titolo, sulla base di apposito modulo predisposto dal Comune.
2. I documenti da allegare sono i seguenti:
  - a. Documento comprovante il titolo ai sensi dell'art. 15 ovvero dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex art. 47 DPR 445/2000;
  - b. Copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune;
  - c. Copia dei titoli di proprietà e certificati catastali attestanti la corrispondenza delle proprietà;
  - d. Obbligo di autorizzazione alla presentazione del Piano Attuativo da parte del proprietario catastale;
  - e. Gli interventi realizzabili
  - f. Stralcio della tavola del PUC "Sistemi e regole" con l'individuazione dell'area oggetto della proposta;
  - g. Stralcio degli elaborati grafici di eventuale piano attuativo in cui si è ricompresa l'area o l'immobile oggetto di intervento;
  - h. Documentazione catastale dell'area o immobile oggetto di intervento comprensiva di estratto di mappa e certificato catastale;



REGOLAMENTO EDILIZIO

- i. Estratto della cartografia comunale e rilievo quotato con evidenziazione dell'area o dell'immobile oggetto di intervento, dell'area di proprietà, di eventuali vincoli sovraordinati. E' facoltà dello SPUE richiedere planimetrie di urbanizzazioni e reti, di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe all'area o all'immobile oggetto di intervento;
- j. Nel caso di interventi su edifici esistenti sono richiesti:
  - ◆ Rilievo quotato delle parti di immobile oggetto dell'intervento con le piante dei vari piani a scala non inferiore a 1:100 con l'indicazione degli usi in atto dei locali; rilievo quotato dei prospetti ante operam; almeno due sezioni significative e pianta delle reti esistenti;
- k. Documentazione fotografica dell'area o dell'immobile oggetto dell'intervento e del suo immediato intorno con individuazione planimetrica dei punti di vista delle riprese fotografiche;
- l. Elaborati grafici di progetto:
  - ◆ Planimetria in scala 1:200;
  - ◆ Prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative;
  - ◆ Piante in scala 1:100 di tutti i piani;
  - ◆ Per gli edifici non residenziali: Piante in scala 1:100 con l'indicazione dei percorsi, degli spazi e di quant'altro dimostrante il superamento delle barriere architettoniche e osservanza delle disposizioni sull'adattabilità (legge 13/1989);
  - ◆ Per gli interventi su edifici esistenti deve essere allegata planimetria in scala 1:100 di tutti i piani e prospetti con l'individuazione degli interventi di demolizione (giallo), le parti di nuova costruzione (rosso), le parti oggetto di consolidamento o di sostituzione (azzurro);
- m. Elaborati grafici di progetto inerenti reti ed impianti da individuare in planimetria ed eventuali prospetti e sezioni in scala 1:100:
  - ◆ Reti tecnologiche di approvvigionamento acqua, luce e gas;
  - ◆ Tracciato delle reti di smaltimento delle acque nere bianche e caratteristiche del sistema di smaltimento;
  - ◆ Impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, etc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
  - ◆ Impianti tecnologici esterni per la produzione di energia elettrica o acqua calda sanitaria (pannelli fotovoltaici, impianti solari per acqua calda sanitaria, etc.);
  - ◆ Posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori.
  - ◆ **Planimetria degli spazi adibiti a parcheggi con indicazione grafica degli spazi di manovra e dei posti auto (stalli);**
- n. ***Tutti gli elaborati dovranno essere numerati e firmati. Gli elaborati grafici dovranno essere presentati in formato superiore all'UNI A3.***

## ARTICOLO 19. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. Gli interventi realizzabili mediante Denuncia di inizio attività sono individuati al precedente articolo 10, in relazione alla categoria di intervento edilizia, all'area normativa individuata dal PUC, alla eventuale presenza di vincoli sovraordinati.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti al pagamento del contributo del costo di costruzione. Il contributo per il costo costruzione deve essere corrisposto in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.



## ARTICOLO 20. DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. Può presentare Denuncia di inizio attività il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo.
2. Si ricorda che sono aventi titolo legittimati, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi i diritti di terzi, alla presentazione di denuncia di inizio attività:
  - a. Superficiario al di sopra del suolo;
  - b. Superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alla presentazione di denuncia di inizio attività per opere sotterranee;
  - c. Enfiteuta, unicamente per la presentazione di denuncia di inizio attività relativa ad opere connesse al contratto di enfiteusi;
  - d. Usufruttuario, alla presentazione di denuncia di inizio attività riguardante interventi di manutenzione straordinaria o di restauro;
  - e. Titolare del diritto d'uso o del diritto d'abitazione, per le denunce di inizio attività di cui al punto precedente;
  - f. Locatario limitatamente alle denunce di inizio attività riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
  - g. titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle denunce di inizio attività riguardanti interventi di manutenzione straordinaria, ovvero relative a trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
  - h. l'affittuario agrario (legge 11/1971) ed il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti di fabbricati rurali e alla casa di abitazione. Nei casi di cui alle lettere f), g) ed h) il titolo deve essere attestato dalla copia conforme originale dell'atto, ovvero, nel caso impossibilità, dalle Associazioni di categoria o dall'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, ovvero da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex art. 47 DPR 445/2000;
  - i. titolare di altra condizione giuridica soggettiva che legittimi al godimento di abitazione, per le denunce di inizio attività direttamente connesse al titolo di godimento;
  - j. le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, e le aziende e le amministrazioni che operino sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'organo competente che attesti al pubblica utilità e la indifferibilità dell'opera. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
  - k. rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.
3. la Denuncia di inizio attività deve essere presentata allo Sportello unico per l'attività edilizia almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori.

## ARTICOLO 21. DOCUMENTI A CORREDO DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. La denuncia di inizio attività è presentata allo Sportello unico per l'edilizia.
2. La denuncia di inizio attività è:
  - a. accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al Regolamento edilizio, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
  - b. corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.



## **ARTICOLO 22. RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

1. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato e' comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
2. 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 trenta giorni di cui al precedente articolo decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia e' priva di effetti.
3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia 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 articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al precedente articolo decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia e' priva di effetti.
4. La sussistenza del titolo e' 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.
5. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
6. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

## **ARTICOLO 23. LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE EDILIZIA O DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ**

Non sono soggette a concessione edilizia né ad D.I.A. le opere interne alle costruzioni così come individuate dall'art.26 L. 28 Febbraio 1985 n. 47 nonché le opere di manutenzione ordinaria di cui all'art.15 della L.R. n. 23/85.

A tal fine, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario deve indirizzare al Responsabile del Servizio una comunicazione attestante l'inizio dei lavori stessi ed una relazione, in duplice copia, a firma di un professionista abilitato che asseveri la natura e la qualità delle opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico sanitarie vigenti.

Il Comune provvederà ad apporre su una delle copie della relazione tecnica presentata l'attestazione di copia conforme; tale esemplare sarà esibito sul luogo dei lavori ed attesterà l'avvenuta denuncia delle opere.

Tale procedura è applicabile anche ad edifici o unità immobiliari con destinazione diversa da quella abitativa.

Potranno inoltre essere realizzate, senza richiesta preventiva, le opere di massima urgenza in caso di pericolo imminente alle persone ed ai beni pubblici e privati, fermo restando l'obbligo di comunicazione al Sindaco per il loro inizio e la successiva immediata domanda di concessione o di autorizzazione.



## ARTICOLO 24. AUTORIZZAZIONI PER L'ATTIVITÀ ESTRATTIVA

Le attività di cava sono disciplinate dalla L.R. 7 Giugno 1989 n. 30.

La relativa autorizzazione va richiesta all'Assessorato dell'Industria della R.A.S.

La costruzione delle opere e delle infrastrutture di supporto è soggetta alle norme del presente R.E.

## ARTICOLO 25. CONCESSIONI IN SANATORIA

La concessione in sanatoria è il provvedimento amministrativo rilasciato successivamente alla realizzazione delle opere eseguite senza preventiva concessione o difformi da essa; il suo rilascio presuppone la piena conformità dell'edificazione alle norme di legge e di strumento urbanistico (generale o di attuazione) e non in contrasto con quello adottato, tenuto conto sia del momento della presentazione della domanda che di quello di realizzazione dell'opera. L'istanza di concessione in sanatoria non può essere presentata quando siano divenuti definitivi i provvedimenti repressivi (acquisizione, ordine di demolizione, sanzione pecuniaria) comminati dal Sindaco.

La concessione in sanatoria è regolamentata dalla L.47/1985 e L.R. 23/1985.

Per le sole opere ultimate entro il 31 dicembre 1993 si applica una forma eccezionale e temporanea di sanatoria regolamentata da l'art.39 della L. n. 724/94 e dall'art. 11 della L.R. n. 6/95.

## ARTICOLO 26. VARIANTI ESSENZIALI

1. Costituiscono varianti essenziali alla denuncia di inizio attività o alla concessione edilizia le seguenti fattispecie:
  - a. mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'art.4 della legge regionale 19 maggio 1981, n.17 salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso;
  - b. aumento superiore del 10% della cubatura prevista dal progetto approvato;
  - c. modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
  - d. mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
  - e. violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

## ARTICOLO 27. PIANI ATTUATIVI: DEFINIZIONE

1. Il Piano urbanistico comunale individua gli ambiti del territorio comunale in cui obiettivi e contenuti del PUC possono essere attuati tramite piani attuativi.



2. Sono piani urbanistici attuativi:
  - a. il Piano Particolareggiato (art. 13, l. 17 agosto 1942, n. 1150, P.P.);
  - b. il Piano di Lottizzazione (art. 28, l. 17 agosto 1942, n. 1150, P.L.);
  - c. il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (l. 18 aprile 1962, n. 167, P.E.E.P.);
  - d. il Piano delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi (art. 27, l. 22 ottobre 1971, n.865, PIP);
  - e. il Piano di Recupero (art.28, l. 5 agosto 1978, n. 457, P.R.);
  - f. il Programma Integrato di Intervento (art. 16, l. 17 febbraio 1992, n. 179 ed art. 3, L.R. 29 aprile 1994, n. 16, P.I.I.);
  - g. il Programma Integrato di Intervento nei centri storici (art. 6 , L.R. 13 ottobre 1998, P.I.I. centri storici).

## ARTICOLO 28. PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA: FORMAZIONE

1. Sono abilitati alla formazione di piani attuativi di iniziativa privata, anche riguardanti singoli subambiti come individuati dalle schede normative del PUC:
  - a. i proprietari di aree ed immobili rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati dagli interventi ed il 51% della superficie territoriale compresa nel perimetro delle aree assoggettate a piano attuativo;
2. La formazione di piani attuativi è consentita esclusivamente laddove previsto dal PUC.
3. I proprietari singoli, associati o riuniti in consorzio che intendono procedere alla formazione del piano attuativo devono richiedere apposita autorizzazione al sindaco.
4. Qualora l'ambito del piano attuativo appartenga a più proprietari alla richiesta di autorizzazione deve essere allegato apposito atto con firma autenticata da parte dei singoli proprietari con relativa dichiarazione che dimostri che essi rappresentano almeno il 75% del valore catastale delle aree ed immobili ricadenti nell'ambito territoriale per il quale viene proposta la formazione di apposito piano attuativo ed il 51% della superficie territoriale compresa nel perimetro delle aree assoggettate a piano attuativo.
5. in riferimento ai piani di lottizzazione nel caso in cui comprovate difficoltà o il mancato assenso di tutti i proprietari impediscano di predisporre il piano di lottizzazione per l'intero ambito o subambito di intervento previsto dal PUC, uno o più lottizzanti, che dispongano di una superficie superiore al 51% dell'intero ambito o subambito, possono chiedere, previo assenso da parte del comune e con il coordinamento dell'Ufficio tecnico, la realizzazione del piano per stralci funzionali convenzionabili separatamente secondo quanto previsto dall'art.3 della L.R. 20/1991.

## ARTICOLO 29. ELABORATI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PER LA FORMAZIONE DI PIANI ATTUATIVI

1. La domanda di autorizzazione alla formazione di piani attuativi deve essere indirizzata per iscritto al sindaco..
2. Alla domanda di autorizzazione per la formazione di piani attuativi i soggetti proponenti devono allegare la seguente documentazione:
  - a. Stralcio della tavola del PUC "Sistemi e regole" con l'individuazione dell'area oggetto della proposta di piano attuativo;
  - b. Stralcio dell'elaborato grafico allegato alla scheda normativa del PUC con individuazione dell'area oggetto della proposta;



REGOLAMENTO EDILIZIO

- c. Individuazione grafica delle aree di concentrazione dell'edificato e delle aree da cedere gratuitamente al comune per servizi pubblici, verde pubblico e viabilità riferite all'ambito oggetto della proposta di piano attuativo alla stessa scala grafica e con la stessa legenda della scheda normativa del PUC;
- d. Tabella con l'individuazione della capacità insediativa prevista, del mix funzionale previsto, del complesso delle aree da cedere gratuitamente al comune per servizi pubblici, verde pubblico e viabilità riferite all'ambito oggetto della proposta di piano attuativo.
- e. Individuazione grafica su carta catastale in scala non inferiore a 1:2.000 dell'ambito oggetto della proposta di piano attuativo corredato da tabella con l'individuazione dei dati catastali, dei nomi dei proprietari, delle superfici catastali, delle aree da cedere gratuitamente al comune per servizi pubblici, verde pubblico e viabilità riferite all'ambito oggetto della proposta di piano attuativo.
- f. Elaborati grafici con rilievo dello stato di fatto, dei vincoli sovraordinati, delle reti tecnologiche in scala 1:200 – 1:500.
- g. Relazione illustrativa dell'intervento, integrata da schemi grafici sulla proposta di assetto e di inserimento paesaggistico dell'intervento, con evidenziazione di eventuali interventi migliorativi rispetto ai contenuti del PUC in materia ambientale;
- h. Schema di convenzione urbanistica contenente: capacità insediativa prevista, cronogramma, eventuali opere di urbanizzazione che si intendono realizzare a scomputo nei limiti previsti dalla legislazione vigente, proposte migliorative;
- i. Copia dei titoli di proprietà e certificati catastali attestanti la corrispondenza delle proprietà;
- j. Obbligo di autorizzazione alla presentazione del Piano Attuativo da parte del proprietario catastale.

### ARTICOLO 30. CONVENZIONE

La convenzione che i lottizzanti devono stipulare con il Comune deve prevedere:

- a. la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art.4 della L. 29 Settembre 1964 n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- b. l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione;
- c. i termini, non superiori a tre anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al comma b) precedente;
- d. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Alla convenzione deve essere allegato come parte integrante il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, redatto a cura dei lottizzanti secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di legge.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.



### **ARTICOLO 31. FRAZIONAMENTO DELLE AREE**

E' ammesso il frazionamento di aree edificabili inserite in un Piano di Lottizzazione dietro rilascio di apposita autorizzazione da parte del Sindaco o del Responsabile del Servizio e di comunicazione, da parte degli aventi titolo, di inizio ed ultimazione delle relative operazioni di apposizione dei segnali permanenti di riferimento.

Il frazionamento così eseguito è soggetto a controllo e verifica al Piano di Lottizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o tecnico esterno incaricato dalla Amministrazione Comunale.

I relativi oneri saranno a carico dei lottizzanti.

Il frazionamento si può realizzare soltanto dopo la pubblicazione sul BURAS del Piano Attuativo relativo.

### **ARTICOLO 32. ELABORATI DI PROGETTO DEI PIANI ATTUATIVI**

1. Gli elaborati dei piani attuativi sono quelli definiti dalle singole leggi di riferimento in relazione alla tipologia di piano attuativo.





## CAPO V - CONDUZIONE DEI LAVORI – VERIFICHE - SANZIONI

### ARTICOLO 33. RICHIESTA DEI PUNTI FISSI

Il titolare la concessione si assume ogni onere per fornire operai, mezzi d'opera e materiali ove richiesti dalle autorità comunali per la consegna dei relativi punti fissi.

In particolare nel caso di lottizzazioni tutti i vertici del terreno interessato devono essere contrassegnati da elementi fissi, ognuno individuato da lettere e/o numeri, della cui installazione e conservazione è responsabile il titolare della concessione delle opere di urbanizzazione primaria.

### ARTICOLO 34. INIZIO DEI LAVORI

Il titolare della concessione o della autorizzazione ha l'obbligo di comunicare per iscritto al Responsabile del Servizio la data dell'inizio dei lavori entro 7 (sette) giorni dall'inizio dei medesimi; tale comunicazione può altresì essere inviata anche dal D.L. o dal costruttore.

Prima del rilascio della Concessione deve essere depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale il progetto degli impianti, ove previsto, ai sensi della L.5 Marzo 1990 n. 46 e secondo le modalità del regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6 Dicembre 1991 n. 447.

Prima dell'inizio dei lavori devono inoltre essere comunicati per iscritto al Responsabile del Servizio il nominativo del direttore dei lavori, il quale deve firmare per accettazione dell'incarico, ed il nominativo dell'Impresa o dell'esecutore degli impianti medesimi.

I lavori si intendono iniziati dal momento dell'apprestamento delle opere preordinate per la realizzazione del progetto edificatorio, a cominciare dalla recinzione del cantiere.

### ARTICOLO 35. ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Il concessionario ha l'obbligo di comunicare al Responsabile del Servizio per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori entro 30 (trenta) giorni dal termine dei medesimi.

Ultimati i lavori il concessionario deve chiedere al Responsabile del Servizio la licenza di utilizzazione per le opere realizzate, come meglio specificato nell'Art.28 seguente.

### ARTICOLO 36. AGIBILITA'

~~La licenza di utilizzazione (detta anche di "abitabilità" per gli edifici residenziali, e di "agibilità" per quelli produttivi e commerciali, ecc.) deve essere richiesta per iscritto e su carta legale, direttamente o con raccomandata r.r., dal concessionario e deve essere accompagnata da una dichiarazione del direttore dei lavori dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato o alla ultima variante regolarmente concessa, nonché alle eventuali prescrizioni dell'atto di concessione e che sono da ritenersi ultimate.~~

~~La licenza di utilizzazione è emessa entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta dopo le seguenti verifiche:~~

- ~~■ conformità delle opere al progetto approvato ed alle prescrizioni della concessione effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale nei 30 (trenta) giorni dal ricevimento della domanda;~~



REGOLAMENTO EDILIZIO

- ~~eventuale ispezione sanitaria;~~
- ~~collaudo delle strutture in cemento armato od in acciaio e di altre opere che lo richiedano o dichiarazione che non esistono questo tipo di opere;~~
- ~~certificato di conformità o collaudo, ove richiesto, per gli impianti installati ai sensi della L.5 Marzo 1990 n. 46 e D.P.R. 6 Dicembre 1991 n. 447;~~
- ~~verifica di accettabilità degli scarichi.~~

~~La visita di controllo viene effettuata da funzionari dell'Ufficio Igiene Pubblica della A.S.L. competente per territorio e dal Responsabile del Servizio o da loro delegati entro 60 giorni dalla richiesta.~~

~~Il concessionario, il costruttore ed il direttore dei lavori possono presenziare alle operazioni di controllo.~~

~~Il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinata alla presentazione all'Ufficio Tecnico Comunale, da parte del concessionario, dei seguenti documenti:~~

- ~~1. certificato attestante l'avvenuta denuncia all'U.T.E. delle opere realizzate completo di tutta la documentazione;~~
- ~~2. ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali e, se dovuto, del contributo di cui alla L. 10/1977~~
- ~~3. ricevuta attestante il pagamento dei diritti all'U.S.L. competente;~~
- ~~4. certificati di collaudo di tutti gli impianti installati ove previsto;~~
- ~~5. certificato di collaudo statico per le opere in cemento armato o in acciaio.~~

~~Scaduto il termine di 90 (novanta) giorni, il richiedente, con raccomandata r.r., può diffidare il Sindaco a pronunciarsi entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della raccomandata stessa; decorsi i quali la richiesta si intenderà accolta.~~

~~Contro il diniego dell'abitabilità o dell'agibilità è ammesso, nel rispetto delle norme di legge, ricorso al Medico Provinciale, ovvero, ricorso giurisdizionale.~~

~~La licenza di utilizzazione specifica la destinazione d'uso di ogni locale, anche accessorio, delle singole unità immobiliari, in conformità del progetto approvato e sue eventuali varianti.~~

~~Esso non sostituisce le approvazioni od autorizzazioni delle Autorità competenti previste dalle norme in vigore per le costruzioni non adibite ad abitazione.~~

~~Se l'esecuzione delle opere non risulta conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato ed alle eventuali varianti concesse, il Responsabile del Servizio rifiuta la licenza di utilizzazione ed adotta i provvedimenti del caso.~~

~~E' legittima la richiesta del rilascio della licenza di utilizzazione parziale quando sia ultimata soltanto una parte di un edificio più vasto a condizione che essa abbia totale autonomia funzionale.~~

~~Poiché ai sensi della L. 47/1985 è previsto il rilascio della concessione in sanatoria anche quando il fabbricato non sia conforme, dal punto di vista igienico sanitario ai regolamenti comunali, purché non contrasti con le disposizioni in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni, ne consegue in tal caso il diritto all'ottenimento della licenza di utilizzazione.~~

~~Il certificato di agibilità dovrà essere richiesto e rilasciato con le modalità di cui agli articoli 24 e 25 del D.Lgs 380/2001 e ss.mm.ii.~~



### **ARTICOLO 37. VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

1. La vigilanza ed il controllo sull'attività urbanistico-edilizia sono disciplinate dall'art.20 legge regionale 11 ottobre 1985, n.23.

### **ARTICOLO 38. SANZIONI**

1. In presenza di interventi di ristrutturazione edilizia realizzati in assenza di concessione edilizia si applicano le sanzioni di cui all'art. 10, L.R. 11 ottobre 1985, n.23 e sm.i.
2. In presenza di interventi realizzati in parziale difformità dalla concessione edilizia si applicano le sanzioni di cui all'art. 7, L.R. 11 ottobre 1985, n.23 e sm.i.
3. In presenza di interventi abusivi realizzati su proprietà dello Stato o di enti pubblici, ad eccezione dei casi di opere realizzate da amministrazioni pubbliche di cui all'art.9, L.R. 11 ottobre 1985, n.23 e sm.i.
4. Quanto non specificato dal presente articolo è disciplinato dalla legge regionale 11 ottobre 1985, n.23 e sm.i.



## CAPO VI - NORME TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE

### ARTICOLO 39. INDIRIZZI E CRITERI PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA

1. I progetti degli edifici devono essere redatti in conformità alle prescrizioni tutte del regolamento edilizio e delle leggi, ed in particolare alla disciplina di cui al presente capo V, e devono produrre soluzioni compiute ed esaurienti in relazione ai criteri indicati di seguito:
  - Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante ,naturale e edificato;
  - Inserimento razionale nel sistema complessivo di infrastrutture pubbliche, come, ad esempio, strade, piazze, parcheggi, fognature, rete idrica, ecc., così da realizzare la più corretta sistemazione funzionale, sia dell'edificio che dello stesso sistema infrastrutturale.
  - La definizione formale e costruttiva dei caratteri tipologici dell'insediamento e dei mutui rapporti di posizione e di forma architettonica di più edifici, nonché di tutte le parti della costruzione, comprese quelle impiantistiche.
  - La corretta distribuzione delle unità ambientali e dei locali costituenti l'edificio, in relazione all'uso finale.
  - L'utilizzo appropriato delle tecniche costruttive, così da evitare, anche, l'applicazione sugli edifici di decorazioni posticce e sovrabbondanti.
  - La corretta definizione dei procedimenti costruttivi, anche ai fini del risparmio di energia e dell'uso delle fonti di energia rinnovabili.
  - La definizione di tutti gli impianti, idrico, fognario, elettrico, di ventilazione, di riscaldamento, in relazione al corretto funzionamento, alla sicurezza d'uso, al contenimento dei consumi energetici, all'impiego delle fonti di energia rinnovabili.
  - La definizione e l'ubicazione di tutti gli impianti e le apparecchiature tecnologiche dovranno rispondere a criteri di armonico inserimento negli edifici con particolare riferimento al decoro della facciata, alla conservazione delle caratteristiche d'insieme dei tetti.
2. Il rispetto di tutti i criteri sopraelencati deve apparire nel modo più esplicito dagli elaborati di progetto e dalla relazione che ne fa parte integrante, ed è oggetto di particolare ed attento esame da parte della commissione edilizia comunale.
3. Gli elaborati di progetto comprendono, a tale scopo, anche la rappresentazione grafica delle strutture portanti, indicante le loro dimensioni di massima, la specifica dettagliata degli apparecchi e dei provvedimenti costruttivi per garantire la sicurezza d'uso degli impianti elettrici e di quegli idrici connessi, l'indicazione degli impianti di ventilazione necessari, l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale, l'indicazione precisa dei materiali di finitura e dei colori di tutte le parti esterne. La relazione comprenderà, anche, l'analisi dei fattori di cui all'articolo 2 del DMLLPP 22.XI.83 e sm.i., agli articoli dedicati alla sostenibilità ambientale degli interventi del Regolamento Edilizio, nonché la valutazione di cui all'articolo 4 del citato DMLLPP.
4. Quando richiesto, i progetti devono essere accompagnati anche dal calcolo sommario delle caratteristiche di isolamento termico, calcolo che deve essere poi integrato, come prescritto, dalle leggi sul contenimento dei consumi energetici, richiamate anche nel presente regolamento.
5. Inoltre, i progetti devono essere redatti in stretta conformità con le disposizioni della L 118/71 e del DPR 384/78 per facilitare la vita di relazione negli edifici pubblici, nonché della L13/89, del DMLP 236/89, della LR 32/91, e infine della L 104/92 sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
6. Gli edifici destinati a civile abitazione, con altezza antincendio uguale o superiore a 12 metri, devono esser progettati nel rispetto dei criteri di sicurezza contenuti nel DMI 246/87.



REGOLAMENTO EDILIZIO

7. I progetti degli impianti devono essere redatti secondo le prescrizioni della L. 46/90 e del regolamento d'attuazione DPR 447/91, della LR 19/89 e relativo regolamento, e della L. 10/91 con il regolamento DPR 412/93.
8. Infine, nei progetti di qualunque genere si deve prevedere l'applicazione del Regolamento sulla idoneità dei materiali da costruzione di cui al DPR 246/93, quando per le opere di costruzione, inclusi gli edifici e le opere di ingegneria civile, si deve garantire il rispetto di uno o più requisiti, come elencati e definiti dall'allegato A dello stesso decreto, relativi alla resistenza meccanica e stabilità, alla sicurezza in caso d'incendio, all'igiene, salute ed ambiente, alla sicurezza di utilizzazione, alla protezione contro il rumore, al risparmio energetico ed isolamento termico.

## ARTICOLO 40. NORME GENERALI

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

2. **Piani seminterrati**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti a deposito, a locali di pertinenza di attività artigianali non moleste localizzate al piano superiore, o a qualsiasi altro uso, con l'esclusione di quello residenziale, che comporti la permanenza di persone, soltanto se l'intradosso del suo solaio si trova ad una quota superiore di almeno 70 cm rispetto alla quota della più elevata delle sistemazioni esterne, l'altezza utile netta interna sia almeno di 2,70 metri, ed inoltre, sia garantito il rispetto degli standard prestazionali per le abitazioni e le altre destinazioni d'uso definiti dal R.E. e delle norme igienico-sanitarie vigenti. Tali piani seminterrati, sempre se adibiti agli usi sopra detti, e se privi di sottostante piano interrato, devono avere il pavimento impermeabilizzato con materiali riconosciuti idonei ed isolato dal terreno sottostante con apposite camere d'aria ventilate o con vespaio. Anche le pareti verticali verso terra, devono essere impermeabilizzate accuratamente, per evitare la propagazione della umidità dal sottosuolo, ed aerate da intercapedini vuote e continue, della larghezza di almeno 50 cm e max. m.1,00, aventi il fondo disposto a quota non superiore a quella più bassa del terreno sistemato esterno, e munito di apposite canalette e pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque.

Al fine di evitare la propagazione dell'umidità sono consentiti anche altri sistemi tecnologicamente avanzati esclusivamente per le parti confinanti con proprietà diverse.

~~Se resi così idonei ad abitazioni, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, i seminterrati devono soddisfare a tutte le norme ambientali e tecnologiche connesse con la destinazione d'uso.~~

Il Sindaco ordinerà, previa diffida e senza pregiudizio per le eventuali azioni, lo sgombero dei seminterrati non idonei che venissero utilizzati come abitazioni, anche temporanee, uffici, ed altre simili destinazioni.

3. **Piani terreni.**

Nei fabbricati prospicienti la pubblica via l'intradosso del solaio di copertura del piano terreno non può in ogni caso essere posto ad una quota inferiore a 3,20 metri rispetto a quella del terreno sistemato circostante il fabbricato.



REGOLAMENTO EDILIZIO

Nel caso di fabbricati attestati su strade in pendenza, l'altezza di imposta del solaio di cui sopra deve essere calcolata in corrispondenza del punto medio del prospetto sulla strada in pendenza e l'altezza minima sullo stesso prospetto non dovrà essere inferiore a 2,70 metri.

Il cavedio deve essere esteso in altezza per tutto lo sviluppo dello scantinato e della sua intercapedine, oppure della sola intercapedine, o del vespaio, sottostante il piano terreno, se questo è privo di scantinato, e deve essere dotato di canaletta e di pozzetti, collegati con la fognatura delle acque bianche, per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane e filtranti dal suolo.

Quando si disponga il pavimento del piano terreno ad una quota inferiore a 50 centimetri dal piano esterno di sistemazione definitiva, è assolutamente vietata la realizzazione di vespai di pietrame.

Nel caso in cui più della metà dei prospetti siano a cielo aperto, sono consentite tutte le Destinazioni d'uso, a condizione che venga sempre garantito il rispetto di quanto previsto dal R.E, dalle norme igienico-sanitarie vigenti ed, inoltre, a condizione che le pareti verticali verso terra, siano impermeabilizzate accuratamente, per evitare la propagazione della umidità dal sottosuolo, ed aerate da intercapedini vuote e continue, della larghezza di almeno 50 cm, aventi il fondo disposto a quota non superiore a quella più bassa del terreno sistemato esterno, e munito di apposite cabalette e pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque.

**4. Piani sottotetto.**

I piani sottotetto possono avere caratteristiche di abitabilità o agibilità se l'altezza media utile è di m 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m 2,30.

Gli stessi piani possono essere adibiti a pertinenze di servizio dei locali abitabili sottostanti se l'altezza media utile è m 2,40 e l'altezza minima è non inferiore a 2,00 mt.

Nei casi di altezza minima e media inferiori a quelle succitate, i piani sottotetto possono essere adibiti esclusivamente a sgomberi non abitabili.

**5. Piani pilotis**

E' consentito detrarre dal computo dei volumi *i piani "pilotis" adibiti a parcheggio.*

~~il piano terreno di ogni edificio per un'altezza pari a m 2,50 se intervengono contemporaneamente le seguenti condizioni:~~

~~■ la costruzione sorga su pilotis lasciando il piano terreno aperto e adibito a parcheggio o spazio pedonale per non meno del 75% dell'area per un'altezza eguale, e comunque non inferiore a m 2,50;~~

~~■ la costruzione su pilotis con le caratteristiche di cui alla prima condizione sia estesa a tutti gli edifici compresi in un isolato.~~

~~Per questi edifici su pilotis è consentito maggiorare le descritte altezze di zona del valore di m 2,50, senza che per questo seguano distanze maggiori fra gli edifici."~~

**6. Porticati e verande.**

La superficie coperta dei porticati e delle verande non potrà superare il 40% della superficie coperta complessiva dell'edificio.

Nei casi di fabbricati costituiti da più piani, tale percentuale dovrà essere calcolata e localizzata piano per piano.

**7. Aree scoperte.**

Tutte le aree destinate alla edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica, e devono essere dotate di recinzioni a giorno, se non altrimenti disposto per queste dagli strumenti urbanistici. Il sindaco emanerà i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di queste condizioni, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.



#### 8. Aree scoperte fra edifici.

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

Sono ammesse strutture metalliche meccanizzate completamente aperte con funzione di parcheggio multipiano, con vincolo di altezza di mt 7,50; rispetto ai fabbricati potranno essere in aderenza alle pareti non finestrate per l'edificio la cui area è pertinenza e ad una distanza non inferiore a ml 5,00 per gli altri edifici ed anche dalle pareti finestrate degli edifici di proprietà dei proponenti. Queste strutture non costituiranno misura di volume, né di superficie coperta e potranno essere mascherate con schermature visuali che contribuiscano al decoro urbano.

L'intervento è consentito solo con il consenso unanime del condominio interessato e con quello dei proprietari delle unità immobiliari che si affacciano verso la struttura metallica fino all'altezza della stessa.

#### 9. Aree pertinenziali degli edifici.

Negli spazi pertinenziali definiti come "cortile" possono affacciare ambienti con qualunque destinazione. In tali aree possono essere realizzate costruzioni "accessorie" ad un piano, sempre nel rispetto di tutte le norme del presente regolamento e degli strumenti urbanistici e sempre che il loro volume sia compreso nel volume costruibile. Nelle aree pertinenziali definite come cortile e come patio possono affacciare disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura. Non sono consentite, nei cortili, costruzioni, né muri di recinzione di zone del cortile, se non, a giorno per tutto il loro sviluppo e per l'altezza del solo piano terreno.

Sono considerate opere accessorie, e pertanto ammissibili, anche in area di distacco, sempre nel rispetto delle distanze dai confini previsti dal Codice Civile, gli elementi di arredo volti a migliorare la fruibilità e la qualità estetica delle aree di pertinenza dei fabbricati. Rientrano in tale categoria i gazebo, i pergolati, le protezioni orizzontali leggere per i posti auto e per gli ingressi; tali opere potranno essere estese a superfici non superiori al 50% della superficie libera assicurando il mantenimento a verde delle residue superfici.

Le centrali termiche o di climatizzazione dovranno prioritariamente essere realizzate nel sedime del fabbricato; è consentita nei fabbricati esistenti, per adeguamenti tecnologici, la realizzazione di detti locali, comprese le protezioni per impianti tecnologici, nelle aree cortilizie di pertinenza fino ad una superficie massima di 30 mq.

In tutte le zone territoriali omogenee, nelle aree di distacco, al di fuori del sedime dei fabbricati sono consentite le costruzioni delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT.

Sono consentite la copertura e la protezione anche laterale con strutture amovibili, di carattere precario e temporaneo, delle superfici cortilizie di pertinenza di bar, pizzerie e ristoranti. Per questi interventi non è valida la limitazione riportata al 4° comma.

E' consentita nei balconi e nelle verande la realizzazione di ripari o protezioni, mediante strutture precarie ed amovibili, a condizione che abbiano uno sviluppo lineare non superiore al 40% dello sviluppo lineare complessivo del parapetto, siano aperti su almeno un lato, e siano tali da salvaguardare il decoro architettonico dell'edificio.

Sono consentite opere accessorie nei piani attico a condizione che non venga utilizzata più del 50% della superficie libera e che gli arredi e le strutture costituiscano un elemento architettonico e decorativo caratterizzante positivamente l'intero fabbricato.

Nelle aree pertinenziali degli edifici sono ammesse le sistemazioni a giardino. Tutte le superfici non coltivate devono essere pavimentate, assicurando lo smaltimento delle acque piovane con le necessarie pendenze e con fognoli sifonati.

Sono ammesse strutture metalliche meccanizzate completamente aperte con funzione di parcheggio multipiano, con vincolo di altezza di mt 7,50; rispetto ai fabbricati potranno essere in aderenza alle pareti



non finestrate per l'edificio la cui area è pertinenza e ad una distanza non inferiore a ml 5,00 per gli altri edifici ed anche dalle pareti finestrate degli edifici di proprietà dei proponenti. Queste strutture non costituiranno misura di volume, né di superficie coperta e potranno essere mascherate con schermature visuali che contribuiscano al decoro urbano.

L'intervento è consentito solo con il consenso unanime del condominio interessato e con quello dei proprietari delle unità immobiliari che si affacciano verso la struttura metallica fino all'altezza della stessa.

#### **10. Barriere architettoniche.**

Per facilitare la vita di relazione e la massima accessibilità dei disabili, gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, scolastici e prescolastici, e d'interesse sociale, amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, e comunque gli edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale, di nuova edificazione o sottoposti a ristrutturazione, devono essere costruiti in conformità alla L 118/ 71 e al DPR 384/78. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza della L13/89 e delle prescrizioni tecniche previste dall'articolo 1, comma 2 della stessa legge, e in prima applicazione contenute nel DMLP 236/89.

Inoltre, a tutti gli edifici, ambienti e strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica o privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone, si applicano le disposizioni della LR 32/91. **Per quanto sopra non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 61 delle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896.**

Infine, ai sensi dell'articolo 24 della L 104/92, tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, come definite nella L13/89, sono eseguite in conformità alle sopracitate disposizioni di legge.

Ai sensi del secondo comma del predetto articolo 24, per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al codice dei Beni culturali e del paesaggio nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dagli articoli 4 e 5 della citata L 13/1989 non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisorie, come definite nell'articolo 7 DPR 164/56, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi.

Ai sensi dell'articolo 32, comma 20, della L 41/86, non possono essere approvati progetti di costruzione ristrutturazione di opere pubbliche che non siano conformi alle disposizioni del DPR 384/78, in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Non possono altresì essere erogati dallo Stato o da altri enti pubblici contributi o agevolazioni per la realizzazione di progetti in contrasto con le norme di cui al medesimo decreto.

#### **11. Illuminazione e ventilazione di edifici esistenti.**

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

#### **12. Computo delle distanze.**

Le prescrizioni di distanze di cui alle presenti norme si applicano sia per i distacchi fra edifici che fra corpi di uno stesso edificio.

Quando il computo delle distanze si riferisce a zone confinanti con diversa destinazione, ciascun fabbricato dovrà arretrarsi dal confine di quanto prescritto per la zona e di conseguenza la distanza fra fabbricati sarà uguale alla somma dei distacchi rispettivamente prescritti per ciascuna zona.





Le prescrizioni di cui alle presenti norme non si applicano alle nuove costruzioni nei confronti di fabbricati preesistenti realizzati secondo differente normativa, non più attuale.

## ARTICOLO 41. ABITAZIONI

1. Le abitazioni e le loro parti, di nuova progettazione o per le quali sia richiesta la modifica di destinazione d'uso, con esclusione di quelle strutture esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento edilizio, per le quali in caso di impossibilità ad adeguarsi alle presenti disposizioni si applicano le disposizioni di cui al DMS 5.7.75 e alla L. 457/79 dovranno rispettare i seguenti elementi normativi, tipologici e dimensionali.

Le norme del presente articolo su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna e isolamento termoacustico si applicano a tutte le unità immobiliari, comunque destinate.

Sono considerati abitabili o agibili ai fini dell'applicazione delle presenti norme, tutti quei locali in cui al permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale.

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantine, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, etc.

### 2. Superficie abitabile interna e stanze.

- a. Superficie utile residenziale di ogni singolo alloggio: min. mq. 38 ;
- b. Per ogni unità abitativa debbono essere individuate stanze da letto che debbono avere una superficie di metri quadrati 9, se per una persona, e di metri quadrati 14, se per due persone;
- c. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno pranzo di almeno metri quadrati 18.
- d. Nel caso di vano o stanze destinate ad uso ufficio o studio la superficie utile minima è pari a mq. 9,00;
- e. Ai sensi dell'articolo 7 del DMS 5/7/75, per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo ed avere ampiezza non inferiore a mq. 4,00; l'accesso ai locali destinati a servizi igienici dovrà essere dotato di almeno un vano di antibagno no disimpegno, tale da evitare il diretto contatto con gli ambienti destinati a soggiorno, cucina, ufficio; nelle unità residenziali è consentita la realizzazione di un ulteriore servizio igienico avente anche accesso diretto dalla camera da letto purché autonomamente areato, anche con utilizzo di sistemi meccanici, di dimensione anche inferiore a mq. 4,00;
- f. La destinazione d'uso e la superficie utile dei singoli ambienti dovrà essere precisata negli elaborati progettuali, con individuazione anche delle tipologie d'uso previste: non sono consentite generiche destinazioni "pluriuso";
- g. I locali destinati a uffici o funzioni simili dovranno avere la superficie utile non inferiore a mq.38 e dovranno essere forniti di servizi igienici, a cui accedere tramite antibagno o disimpegno, avente superficie utile minima di mq.4,00;
- h. La superficie minima destinabile a locali commerciali, public esercizi, attività artigianali, etc., dovrà comunque essere conforme alle disposizioni legislative e alle norme che fanno riferimento ai rispettivi settori di attività;
- i. Nei locali di superficie utile netta fino a mq. 60,00 è consentita la realizzazione di un vano di superficie utile netta non inferiore a mq 4,00 da destinare a deposito, ripostiglio, etc.;
- j. Nei locali con superficie utile netta superiore a mq. 60,00 non è previsto alcun limite alla realizzazione di vani accessori

Le unità immobiliari destinate ad abitazione dovranno avere una zona cottura aperta sul soggiorno o una stanza adibita a cucina di superficie non inferiore a 7 mq. I locali destinati ad impianti tecnologici devono avere dimensioni proporzionate ai fabbisogni dell'unità immobiliare della quale costituiscono



REGOLAMENTO EDILIZIO

pertinenza e rispettare in ogni caso quanto previsto dalle norme vigenti e dagli specifici Regolamenti Comunali.

**3. Altezza minima interna.**

Ai sensi dell'articolo 1 del DMS 5/7/75, l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, misurata fra pavimento e soffitto, è fissata in metri 2,70 riducibili a metri 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Ai sensi dell'articolo 43 della l. 457/78, fino all'emanazione delle norme tecniche nazionali di cui all'articolo 42 della L. 457/78, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente del contributo dello stato ai sensi della stessa legge devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- a. altezza virtuale non superiore a metri 4,50 calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoti per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
- b. altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, non superiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2,40.

Ai sensi dello stesso articolo, le presenti disposizioni sull'altezza minima interna non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nei locali destinati ad attività commerciali l'altezza minima interna di ogni singolo ambiente è fissata in m. 3,00 esclusi vani di servizio (bagni, ripostigli, magazzini), in presenza di solai orizzontali. Nel caso di locali aventi il solaio di chiusura inclinato, l'altezza media minima di ogni singolo vano principale è fissata in m. 2,50, fermo restando che l'altezza media non deve comunque essere inferiore a m. 3,00.

**4. Illuminazione e ventilazione.**

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e negli interventi intesi a creare nuove unità immobiliari di superficie netta maggiore di 70 mq, ciascuna unità immobiliare destinata ad abitazione dovrà ricevere illuminazione ed aerazione diretta almeno da due fronti di esposizione dell'edificio. Per le nuove unità immobiliari di superficie netta minore o uguale a 70 mq e nei casi esistenti già configurati in tal modo, è consentito limitare l'esposizione ad un fronte a condizione che l'unità immobiliare venga dotata di idoneo impianto di areazione con presa d'aria esterna da localizzare in posizioni tali da non interessare i fronti pubblici; l'impianto deve essere dimensionato per assicurare un ricambio d'aria pari a quello minimo previsto dalla normativa specifica di settore e il relativo progetto deve essere presentato contestualmente alla richiesta di autorizzazione o concessione edilizia ed approvato dall'Amministrazione Comunale.

Ai sensi dell'articolo 5 del DMS 5.7.75, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al due per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Ai sensi dell'articolo 2, terzo comma, dello stesso DMS, le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Secondo l'articolo 6 di detto DMS, quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianti d'aspirazione forzata sui fornelli.

Le stanze da bagno devono essere fornite di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria, secondo quanto prescritto nell'articolo 7 dello stesso DMS.



REGOLAMENTO EDILIZIO

E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, alle condizioni prescritte dall'articolo 18 della L 166/75:

- a. ciascuno dei detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte il volume degli ambienti stessi;
- b. gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c. non siano installati apparecchi a fiamma libera.

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni, secondo le specificazioni dell'articolo 19 della L 166/75.

**5. Temperatura interna.**

Ai sensi dell'articolo 4 del DMS 5.7.75, gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 ed i 20 gradi centigradi; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Ai sensi dell'articolo 8 del DPR 1052/77 e dell'articolo 4. del DPR 412/93, durante il funzionamento degli impianti di riscaldamento la temperatura massima interna degli edifici non deve essere superiore ai 20 gradi centigradi.

**6. Isolamento acustico.**

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

**ARTICOLO 42. SCALE**

1. Le scale devono essere sempre completamente racchiuse da involucri. Sono consentite le scale aperte, soltanto se prescritte per motivi di sicurezza dagli organi competenti, e se aggiuntive rispetto alle scale regolamentari chiuse previste negli edifici.
2. La realizzazione delle scale aperte deve sempre essere posizionata nei pareti non prospicienti le zone pubbliche e comunque realizzate oltre il limite di distacco pari ai 5 mt.
3. Sono tollerate le scale aperte di sviluppo non superiore a quello necessario per accedere ad unità immobiliari, destinate ad abitazione, poste al primo piano.
4. Le scale ed i relativi disimpegni devono essere, di norma, illuminati e ventilati in modo diretto. E' consentita l'illuminazione e la ventilazione diretta anche dall'alto, sia nella parte che consente di collegare non più di due livelli abitabili e sia anche per scale, purché con distanza laterale non inferiore ad un metro fra le rampe, che colleghino non più di tre livelli abitabili.
5. Le rampe delle scale interne alle unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore ai novanta centimetri.
6. Le rampe delle scale comuni a più unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore ai centoventi centimetri.



7. Ai sensi dell'articolo 19 della L. 166/75, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni.

### ARTICOLO 43. PARCHEGGI

1. Nelle nuove costruzioni, nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle ristrutturazioni con incremento del numero delle unità immobiliari, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista da leggi, dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici. **Dovrà comunque essere assicurato un posto auto per ogni unità abitativa.** Tali prescrizioni non si applicano nei casi di risanamento conservativo e ristrutturazione degli immobili ubicati in zona urbanistica omogenea A (centro storico).
2. Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 11.8.1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 28.1.1977, le destinazioni d'uso commerciale o ad ufficio sono confermabili, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'articolo 17 della L. 765/67 e spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico ed a parcheggi di cui alla LR 45/89, soltanto se le attività da assentire non siano state dismesse ed inoltre risultino in legittimo svolgimento senza interruzione, nello stesso immobile interessato dal recupero, nei dieci anni precedenti la domanda di autorizzazione o di concessione.
3. Le modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti non possono essere autorizzate se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'articolo 18 della L. 765/67 e dall'articolo 2, comma 2, della L. 122/89, e se non siano rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla LR 45/89, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi. Per quanto attiene la disciplina dei parcheggi pubblici, pertinentziali, pertinentziali per la clientela e spazi di sosta funzionali al carico/scarico merci di attività commerciali si fa riferimento a quanto stabilito dalle NTA del Piano urbanistico comunale e dalla DGR 55/108 del 20 dicembre 2000.
4. Ai sensi dell'articolo 9, 1° comma, della L. 122/89, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nel rispetto dei vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e dei poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni.

Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinentziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie soprastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

Per effetto del 5° comma dello stesso articolo, i parcheggi così realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinentziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

5. Il rilascio dell'atto di assenso resta sempre condizionato dall'inserimento curato e coerente delle opere per tali parcheggi negli edifici e nel tessuto edilizio esistente, specie se di interesse storico, o architettonico, o ambientale, e negli spazi non edificati di pertinenza, nonché dell'assoluto rispetto delle particolari prescrizioni di adeguamento ambientale contenute nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.
6. Nelle situazioni richiamate e regolate nelle norme di attuazione del P.U.C. qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto di pertinenza, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta di autoveicoli può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario, destinato alla realizzazione di parcheggi Pubblici soltanto se eccedenti la quota richiesta dalla legge 122/1989.



REGOLAMENTO EDILIZIO

7. Il corrispettivo monetario è determinato dal Consiglio Comunale con deliberazione apposita, ed è aggiornato ogni anno entro il mese di gennaio in misura corrispondente alla variazione dell'indice generale dei prezzi stabilito dall'ISTAT nel tempo trascorso dalla data della deliberazione.
8. Nel caso delle nuove costruzioni e ampliamenti è comunque obbligatorio assicurare la dotazione di parcheggi nella misura minima prevista dalle leggi.
9. Gli spazi di sosta e di parcheggio ed i relativi accessi dalle strade devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, D. 285/92, e del suo regolamento d'attuazione, DPR 495/92, come anche modificati ed integrati dal decreto del Presidente della Repubblica 16 settembre 1996, n°610, nonché in conformità al Regolamento Edilizio ed agli strumenti urbanistici.
10. Secondo l'articolo 46 del DPR 495/92, il passo carrabile deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima.
11. Inoltre, deve consentire l'accesso a un'area laterale che sia idonea allo stazionamento e alla circolazione dei veicoli e, qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.

Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale a venga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello di protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato per consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa d'ingresso.

12. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli e delle serrande che delimitano gli accessi: E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque a traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.
13. Le strutture per parcheggio fuori terra (autosilos), realizzate previa verifica da parte dell'Amministrazione Comunale della loro compatibilità funzionale con l'assetto della rete viaria circostante, non intervengono nel computo della volumetria, a condizione che siano in eccedenza rispetto a quelli pertinenziali, la costruzione non presenti chiusure perimetrali murarie fisse ma esclusivamente schermature visuali, siano rispettati gli altri parametri urbanistici di zona e venga trascritto in apposito atto il vincolo di destinazione.

14. Caratteristiche dei parcheggi

Ogni parcheggio deve essere:

- immediatamente accessibile da uno spazio sgombro pubblico o privato di adeguata dimensione al transito della tipologia di veicoli cui è destinato;
- disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericoli o disagio per il traffico;
- consentire il parcheggio o la rimozione del veicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento.

Dimensioni minime degli stalli, ove non diversamente specificato dal Codice della Strada:

- autovetture: m.5,00 x ~~2,20~~ **2,50**;
- motociclette: m. 2,50 x 1,00;
- autocarri ed autobus: m.12,00 x 4,00;
- autoarticolati: m.20,00 x 4,00;
- sosta operativa: m.8,00 x 3,50



## ARTICOLO 44. MONETIZZAZIONE SPAZI PER PARCHEGGI

1. Qualora non risulti possibile soddisfare, in tutto o in parte, gli standard di parcheggi privati e pertinenziali così come di parcheggi pubblici all'interno dell'area di intervento, è facoltà dell'Amministrazione comunale:
  - a. Concedere l'ubicazione dei parcheggi, tramite apposita convenzione, in altre aree, esterne a quella di intervento debitamente asservite a tale uso;
  - b. Concedere, tramite apposita convenzione, la monetizzazione della quota di parcheggi destinata a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici solo per la quota parte eccedente i limiti di legge;
  - c. L'eventuale monetizzazione può essere concessa a discrezione dell'Amministrazione comunale, dalla Giunta comunale su motivata richiesta, previa acquisizione del parere dell'Ufficio tecnico comunale.
2. I parametri di riferimento per concedere o meno la monetizzazione degli standard di parcheggi pubblici sono i seguenti:
  - a. Valutazione delle condizioni oggettive del sito;
  - b. Le conseguenze sulla viabilità pubblica;
  - c. La disponibilità di quote di parcheggio pubblico sottoutilizzato, anche in relazione agli orari;
  - d. L'eventualità che l'area di intervento non sia compresa all'interno di piani attuativi.
3. I canoni e le modalità di pagamento sono fissati dalla giunta comunale con apposita deliberazione.

## ARTICOLO 45. EDIFICI NON RESIDENZIALI E SPECIALI

### 1. Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali

I locali ad uso commerciale possono essere ubicati in qualunque zona a destinazione residenziale con esclusione di quelli con superfici di vendita superiori ai 400 metri quadrati.

I locali artigianali sono ugualmente ammessi nelle zone residenziali con esclusione di quelli ove si svolgono attività incompatibili con la residenza.

Tutti i locali di cui sopra devono essere dotati di attrezzature ed impianti atti a garantire il rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza specifiche vigenti.

In particolare devono essere facilmente accessibili anche ai minorati fisici ed essere dotati di servizio igienico, sdoppiato per i due sessi, nel caso di un numero di addetti superiore alle venti unità.

### 2. Depositi e magazzini.

I depositi ed i locali di magazzino, annessi ad edifici di destinazione diversa dalla residenziale, devono essere dimensionati in funzione delle specifiche esigenze ed usi a cui verranno adibiti ed all'osservanza di tutte le norme in materia di sicurezza statica, igienicità e funzionalità dei locali, antincendio, facilità di carico e scarico delle merci senza intralci alle pubbliche vie.

I locali di cui sopra, possono essere realizzati fuori od entroterra, in parte od interamente, ma la loro edificazione è vietata all'interno del perimetro urbano, qualora siano destinati al deposito o stoccaggio, momentaneo o permanente di materiali pericolosi per la pubblica incolumità

### 3. Locali per la direzionalità

Si intendono i locali destinati ad uffici, studi professionali, ambulatori, banche e simili.

Non sono previste norme specifiche per quanto riguarda le altezze, né le dimensioni dei vani, salvo, nelle abitazioni di supporto alla direzionalità per le quali valgono le disposizioni per gli alloggi di cui all'art. 43 e seguenti del presente R.E.



REGOLAMENTO EDILIZIO

In ogni caso a seconda della destinazione specifica, devono essere garantite tutte le condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza che consentono il normale svolgimento dell'attività lavorativa.

Dovrà altresì essere garantita la dotazione di spazi ad uso pubblico e per parcheggio prevista dall'art. 8 del Decreto R.A.S. n. 2266/U del 20 Dicembre 1983 e successive modificazioni e integrazioni, salvo che l'insediamento non ricada in zona omogenea "A".

**4. Strutture turistico-ricettive.**

Sono strutture ricettive di interesse collettivo che godono di una normativa derogatoria dei limiti imposti dalle Norme di Attuazione del P.U.C.

La loro realizzazione è subordinata al rispetto di tutte le disposizioni di cui al:

- R.D. 18 Giugno 1931 n. 773 (artt. 86, 92, 93, 95, 108 e 109);
- R.D. 27 Luglio 1934 n. 1265 (artt. 231 e 232);
- R.D.L. 8 Novembre 1938 n. 1908 (art. 1);
- R.D. 6 Maggio 1940 n. 635 (artt. 152, 153, 157, 174 e 192);
- L. 17 Agosto 1942 n. 1150 (art. 41-quater);
- L. 21 Dicembre 1955 n. 1357 (art. 3);
- L. 12 Marzo 1968 n. 326 (artt. 1, 2, 3 e 17);
- L. 28 Gennaio 1977 n. 10 (art. 10);
- D.P.R. 24 Luglio 1977 n. 616 (artt. 50, 56 e 60);
- L. 17 Maggio 1983 n. 217 (artt. 5, 8 e 12).

**5. Edifici industriali.**

Tutti gli edifici industriali devono essere realizzati al di fuori del perimetro urbano nelle zone appositamente classificate dal P.U.C. come "zone D: Insediamenti produttivi".

La loro edificazione è subordinata al rispetto delle specifiche previsioni dello strumento attuativo adottato o da adottare per le zone in questione, oltre che alle indicazioni legislative nazionali o regionali riguardo al tipo di intervento.

## ARTICOLO 46. EDIFICI RURALI

**1. Definizione.**

Per edifici rurali si intendono tutti i fabbricati da realizzare in zone classificate "E" e dal P.U.C. funzionali alla conduzione dei fondi agricoli.

In essi vengono compresi oltre che gli edifici per collocamento di strutture produttive, stalle e ricoveri animali, depositi, capannoni per ricovero attrezzi e macchinari, serre ecc., anche gli edifici di uso abitativo per la residenza del proprietario o del conduttore del fondo o per servizi di vigilanza dello stesso.

**2. Locali di abitazione nelle case rurali.**

I locali da destinare ad uso residenziale negli interventi rurali, siano essi semplici vani "appoggio" o veri e propri alloggi, dovranno essere dimensionati e realizzati in base ai criteri progettuali del presente Regolamento Edilizio.

Tali locali non dovranno inoltre essere in alcun modo direttamente comunicanti con i vani destinati all'attività agricola (depositi, magazzini, laboratori, ecc.).



REGOLAMENTO EDILIZIO

I fabbricati dovranno essere ubicati a distanza non inferiore a dieci metri da quelli destinati al ricovero degli animali. In particolare per lo smaltimento delle acque reflue, qualora non sia possibile il collegamento alla rete urbana, si prescrive che debbano confluire in apposita fossa settica interrata, del tipo non perdente, dimensionata in modo da permettere il contenimento di quantitativi volumetrici proporzionati in funzione del carico abitativo previsto.

Tutte le case rurali devono essere dotate di linea di acqua per gli usi igienici sanitari e per il suo utilizzo ai fini potabili.

Qualora non sia possibile il collegamento alla linea idrica pubblica è consentita, previa richiesta di apposita autorizzazione al Sindaco e preventivo nulla-osta del competente Assessorato Regionale, l'apertura di pozzi per approvvigionamento idrico.

Le caratteristiche delle tubazioni di pescaggio e derivazione dal pozzo alle singole utenze saranno fissate dall'Ufficio Tecnico Comunale ed espressamente indicate nell'atto autorizzativo.

Sarà cura e responsabilità del richiedente accertare il grado di igienicità e purezza dell'acqua estratta ed il suo utilizzo per uso potabile.

### 3. Edifici per il ricovero degli animali.

I locali da adibire al ricovero degli animali dovranno essere dotati di concimaia realizzata con materiali tali da evitare disperdimenti di liquami.

Per le caratteristiche e le dimensioni della concimaia valgono le disposizioni in materia fissate dalla normativa regionale e nazionale, tenuto conto della natura dei terreni, del tipo degli animali, del tempo di ricovero e delle caratteristiche e natura dell'azienda interessata.

Sono esonerati dalla costruzione della concimaia i ricoveri per il bestiame allevato allo stato brado o semibrado.

Tutti gli edifici inoltre dovranno essere realizzati secondo le norme ed i regolamenti previsti in materia a seconda della utilizzazione prevista, garantendo in ogni caso le massime condizioni di igienicità, staticità e funzionalità. Il pavimento deve essere costruito in materiale impermeabile e munito dei necessari scoli da immettere in pozzetti impermeabili sifonati.

Le pareti devono essere intonacate con cemento o rivestite con materiale impermeabile per garantire una facile pulizia.

Dovrà comunque essere presentato regolare progetto per l'esame della CE e richiesta di autorizzazione o concessione, nei casi previsti, da parte del Sindaco per ogni intervento da attuare.

### 4. Serre di coltura.

L'edificazione in zona agricola di serre destinate alla coltura è soggetta all'obbligo di presentazione di relativo progetto da sottoporre al parere della C.E. ed al successivo rilascio di autorizzazione gratuita da parte del Sindaco.

## ARTICOLO 47. FASCE DI ARRETRAMENTO

Per tutte le zone omogenee è obbligatorio il rispetto delle distanze minime dalle strade previste dal D.L. 30/04/92 n. 285, modificato e corretto dal D.L. 10/10/93 n. 360, e relativo Regolamento di Attuazione (NUOVO CODICE DELLA STRADA). In prossimità della linea ferroviaria vanno osservate le prescrizioni sulle distanze minime, secondo i disposti di cui al R.D. 9 Maggio 1912 n. 1447 e D.P.R. 11 Luglio 1980 n. 753.

Inoltre in tutte le zone omogenee, in vicinanza di canali di irrigazione e di altre opere idriche, è vietata l'edificazione nelle fasce di arretramento fissate dagli Enti proprietari, salvo espresse deroghe da parte dei medesimi.





## **ARTICOLO 48. SICUREZZA STATICA DEGLI EDIFICI**

Le costruzioni, sia pubbliche che private, debbono essere realizzate in osservanza del quadro delineato dalla parte II “Normativa tecnica per l’edilizia” del Testo unico in materia edilizia – DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i..



## CAPO VII - ESTETICA DEGLI EDIFICI

### ARTICOLO 49. DECORO DEGLI EDIFICI

Tutti gli edifici sia pubblici che privati, dovranno essere progettati e realizzati secondo criteri di funzionalità e di compiutezza architettonica in particolare per quanto riguarda il decoro delle facciate e le soluzioni adottate per le opere con esse attinenti, quali infissi, parapetti, cornicioni, coperture, ecc., sia per la scelta dei materiali che per la loro durata nel tempo.

In particolare, salvo eccezionali esigenze che dovranno essere motivate dal concessionario, le canalizzazioni riguardanti impianti di ogni natura, dovranno essere opportunamente incassate nelle murature.

Ogni proprietario ha l'obbligo inoltre di garantire il decoro e la manutenzione dell'edificio in relazione alla sua buona conservazione nel tempo in tutte le sue parti componenti.

Il Sindaco, sentito il parere della C.E., può intimare, ai proprietari che non ottemperino alle disposizioni del presente articolo, di eseguire i lavori necessari per il rispetto del decoro degli edifici, entro un termine non superiore ai novanta giorni, trascorsi i quali i lavori verranno eseguiti d'ufficio con il recupero delle spese da parte della Pubblica Amministrazione secondo le disposizioni vigenti in materia.

### ARTICOLO 50. INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI

Tutte le costruzioni a qualunque uso destinate dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori e finiture intonate con l'ambiente circostante. Fanno eccezione gli interventi da realizzare con elementi che possono essere lasciati tipo "faccia a vista", quali le pietre naturali o i mattoni da paramento, o altre particolari soluzioni che andranno definite all'atto della presentazione dei progetti.

### ARTICOLO 51. ISCRIZIONI – INSEGNE – STEMMI E VETRINE – ELEMENTI IN AGGETTO

L'installazione di insegne, iscrizioni, cartelli e segnali pubblicitari riferentesi a prodotti o qualità commerciali e/o professionali sono soggette a preventiva autorizzazione del Sindaco.

Le vetrine di edifici ad uso commerciale, direzionale e/o professionale devono essere progettate e realizzate in modo da garantire massime condizioni di sicurezza, decoro delle facciate ed in modo tale che le scritte o inserzioni varie occupino spazi prestabiliti.

Sono vietate le installazioni di messaggi ed insegne pubblicitarie di qualunque natura e tipo al di fuori degli spazi allo scopo appositamente fissati dal Comune.

Tutti gli elementi in aggetto dal fabbricato, a qualunque uso destinato, sporgenti su area pubblica devono essere contenuti in una profondità non superiore ai 30 centimetri ed impostati ad una altezza non inferiore ai tre metri dal suolo, misurata dal livello del marciapiede, o dal piano di calpestio della carreggiata se non esiste marciapiede, all'intradosso della sporgenza.

La norma di cui sopra si riferisce in particolare alle fasce marcapiano, alle sporgenze di insegne pubblicitarie, ad elementi decorativi di arredo delle facciate quali fioriere e simili, alle strutture di fissaggio di tendaggi esterni ed alle parti sporgenti di balconi e terrazze.



Nel caso di sporgenze superiori ai 30 centimetri, si prescrive una altezza di imposta non inferiore ai metri quattro e cinquanta, misurata con le modalità di cui sopra.

Per quanto riguarda le sporgenze di vetrine, bacheche e simili, è consentito lo sbordo sulla via pubblica per una profondità non superiore ai 20 centimetri dal muro di pertinenza.

## ARTICOLO 52. RECINZIONI

Le recinzioni a confine di proprietà private dovranno essere realizzate ed improntate alla massima semplicità evitando soluzioni in contrasto con l'edificio cui competono o utilizzando materiali e forme espressive avulse dal contesto locale.

Salvo eventuali particolari disposizioni contenute nei Piani Attuativi, le recinzioni sul fronte strada possono essere a giorno o cieche di altezza massima pari a 2,20 metri lineari dal piano di sistemazione.

Le recinzioni di confine fra i lotti non possono superare l'altezza massima di 3 ml.

Per le recinzioni sul fronte strada si applicano le disposizioni in merito alle fasce di rispetto previste nei D.L. 30/04/92, n. 285 e 10/10/93, n. 360 (NUOVO CODICE DELLA STRADA) e relativo Regolamento di Attuazione.

Le parti in muratura dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori che si armonizzino col resto dell'edificio o in pietra naturale o in materiali a "vista". Nelle recinzioni a giorno la parte sovrastante la muratura potrà essere realizzata con elementi metallici o in legno, con decori sobri e legati alla tradizione locale.

E' consentito l'utilizzo di elementi arborei ed essenze vegetali ornamentali, sempre nel rispetto dell'altezza massima sopra definita e che sbordino sui fronti pubblici o privati o creino intralcio o impedimenti alla visibilità stradale. Qualora lo schema della recinzione non venga presentato unitamente al progetto dell'immobile cui si riferisce, la sua realizzazione è subordinata al rilascio di apposita autorizzazione del Sindaco.

I passi carrabili inseriti sulle recinzioni saranno soggetti ad apposita autorizzazione ed al pagamento della tassa per essi prevista dal Comune.

I cancelli a protezione del passo carrabile dovranno essere di altezza massima pari al resto della recinzione.

Qualora siano previsti sistemi motorizzati per il loro funzionamento, questi devono essere dotati di tutti gli accorgimenti per garantire la pubblica e privata incolumità.

In ogni caso i passi carrabili dovranno essere realizzati secondo le disposizioni di cui al D.L. 30/04/92, n. 285 e 10/10/93, n. 360 (NUOVO CODICE DELLA STRADA) e relativo Regolamento di Attuazione.



## CAPO VIII - NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

### ARTICOLO 53. INSERIMENTO PAESAGGISTICO

1. Sono soggetti a valutazione di compatibilità paesaggistica da parte della Regione i seguenti interventi:
  - a. Complessi sportivi e parchi tematici;
  - b. Complessi residenziali, turistici, commerciali, direzionali produttivi;
  - c. Campaggi e aree di sosta attrezzate per caravan;
  - d. Impianti agro-forestali, agricoli, zootecnici e di acquacoltura;
  - e. Impianti per la produzione energetica, termovalorizzazione e stoccaggio;
  - f. Dighe, sbarramenti e invasi;
  - g. Depositi di merci e materiali;
  - h. Infrastrutture, discariche, impianti di smaltimento dei rifiuti;
  - i. Opere e infrastrutture stradali e ferroviarie;
  - j. Reti infrastrutturali;
  - k. Torri, tralicci e ripetitori per le telecomunicazioni;
  - l. Interventi di sistemazione idrogeologica;
  - m. Impianti di irrigazione;
  - n. Interventi di urbanizzazione primaria.
2. La domanda per il rilascio del parere di accertamento di compatibilità paesaggistica può essere presentata dal proprietario o avente titolo dell'area o immobile oggetto di intervento in bollo. Sono esenti da bollo le domande da presentarsi da parte di enti pubblici.
3. La domanda di cui al precedente comma è diretta all'Assessorato degli Enti locali, finanze e urbanistica ed è presentata presso il comune.
4. Il comune procede ad esprimere un parere preliminare trasmettendolo all'Assessorato degli Enti locali, finanze e urbanistica in allegato alla domanda.
5. La documentazione allegata alla domanda è la seguente:
  - a. Corografia in scala 1:25.000 o 1:10.000 con individuazione dell'area oggetto dell'intervento;
  - b. Stralcio del Piano paesaggistico regionale con individuazione dell'area di intervento;
  - c. Stralcio della tavola "Sistemi e regole" Piano urbanistico comunale con individuazione dell'area di intervento e relativi riferimenti normativi;
  - d. in caso di intervento realizzabile mediante piano attuativo: Stralcio della tavola di azionamento e relativi riferimenti normativi;
  - e. individuazione dell'area di intervento su planimetria catastale;
  - f. piano quotato e profili del terreno con rilievo delle emergenze rocciose, idrauliche, arboree e storico- culturali presenti nell'area di intervento e nelle aree limitrofe;
  - g. documentazione fotografica con indicazione planimetrica dei punti di ripresa relativa all'area oggetto di intervento;
  - h. copia completa del progetto comprensiva dei dati quantitativi e degli usi previsti, della rappresentazione e descrizione degli interventi di mitigazione dell'impatto e di inserimento paesaggistico.



## ARTICOLO 54. GESTIONE SOSTENIBILE DELLE ACQUE METEORICHE: PRINCIPI

1. Al fine di salvaguardare condizioni di equilibrio idraulico rispetto alla tutela del suolo rispetto al rischio idraulico, idrogeologico e di frana, della qualità delle acque dei corpi idrici e della falda acquifera, del microclima il Regolamento edilizio disciplina la raccolta delle acque meteoriche in riferimento allo spazio pubblico, alle superfici pertinenziali degli edifici, alle coperture degli edifici.
2. Obiettivi specifici sono quindi:
  - a. Contenere i flussi delle acque meteoriche;
  - b. Favorire il recupero ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
  - c. Garantire la qualità delle acque meteoriche da immettere nei corsi d'acqua superficiali.
3. Indirizzi per contenere i deflussi delle acque meteoriche:
  - a. Per garantire il rispetto degli indici di permeabilità dei suoli individuati dalle NTA del Piano urbanistico comunale:
    - ◆ negli ambiti di trasformazione urbanistica e favorire il contenimento dei deflussi delle acque meteoriche nelle superfici fondiarie di pertinenza degli edifici è obbligatorio l'uso di pavimentazioni permeabili;
    - ◆ per gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione ricompresi nelle altre aree normative nelle superfici fondiarie di pertinenza degli edifici è obbligatorio l'uso di pavimentazioni permeabili, anche attraverso interventi di ripermabilizzazione del suolo sostituendo i rivestimenti del suolo preesistenti.
  - b. Previo nulla osta degli organi di tutela per gli edifici vincolati, negli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia è ammessa la realizzazione di tetti verdi.
  - c. In tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione la realizzazione di tetti verdi è sempre ammessa.

## ARTICOLO 55. RECUPERO DELLE ACQUE METEORICHE PER USI NON POTABILI

1. Indirizzi per il recupero e utilizzo delle acque meteoriche:
  - a. Ai fini dell'utilizzo per innaffiamento e civili non potabili in tutti gli interventi di nuova edificazione è obbligatori la realizzazione di raccolta delle acque meteoriche dai tetti in appositi serbatoi;
  - b. Il dimensionamento del serbatoio di accumulo delle acque meteoriche deve:
    - ◆ garantire una capacità di accumulo secondo:
      - min. 20 litri/mq di tetto – max 50 litri/mq di tetto;
    - ◆ garantire l'autosufficienza idrica per un periodo di almeno 3 settimane senza piogge.
  - c. Qualora l'uso delle acque meteoriche sia esteso anche ad usi civili non potabili:
    - ◆ il serbatoio deve essere dotato di apposito filtro e pompa per la distribuzione alla rete di adduzione dell'acqua non potabile;
    - ◆ l'edificio deve essere dotato di una seconda rete dedicata all'acqua non potabile;
    - ◆ ogni rubinetto dell'acqua meteorica deve essere dotato di targhetta riportante l'indicazione "acqua non potabile";
    - ◆ i rubinetti di cui sopra debbono essere dotati di manopola asportabile affinché bambini o estranei non bevano inavvertitamente l'acqua meteorica;
    - ◆ è comunque necessario prevedere, in caso di carenza di acqua meteorica, l'approvvigionamento della seconda rete mediante acqua potabile;



REGOLAMENTO EDILIZIO

- ◆ tutte le condotte dell'acqua meteorica devono essere segnalate per evitare scambi di condotte durante lavori di risanamento di ristrutturazione degli impianti.
- d. La collocazione dei serbatoi – realizzati in calcestruzzo o in materiale plastico – può avvenire a condizione di garantire un'adeguata protezione dell'acqua accumulata dagli effetti del calore, del gelo e della luce:
  - ◆ Fuori terra;
  - ◆ In cantina;
  - ◆ In posizione interrata, anche all'esterno del sedime dell'edificio.
- 2. scarico del troppo pieno:
  - a. tale scarico può avvenire tramite:
    - ◆ condotta di scarico collegata ad un fosso di infiltrazione, ad un pozzo perdente o ad una trincea di infiltrazione;
    - ◆ condotta di scarico in fognatura mista o delle acque meteoriche.
  - b. Lo sbocco del troppo pieno deve sempre essere dotato di rete atta ad evitare l'ingresso nel serbatoio di piccoli animali.
  - c. Il condotto di scarico in fognatura deve essere sempre provvisto di sifone.
  - d. Per impedire il ritorno d'acqua dalla fognatura mista o delle acque meteoriche è obbligatoria l'installazione di apposita valvola di non ritorno.
- 3. misure igieniche:
  - a. la pulizia dei filtri deve avvenire almeno due volte l'anno (primavera ed autunno);
  - b. la pulizia del serbatoio è obbligatoria:
    - ◆ in caso di acqua maleodorante;
    - ◆ qualora lo spessore dei sedimenti nel serbatoio risulti eccessivo.

## ARTICOLO 56. ACQUE METEORICHE: INFILTRAZIONE

1. In tutto il territorio comunale è consentito realizzare impianti di infiltrazione delle acque meteoriche a condizione che:
  - a. Il suolo presenti condizioni di permeabilità sufficiente;
  - b. Sia rispettata una distanza minima dai muri interrati degli edifici di almeno m. 20;
  - c. Sia rispettata una distanza minima dalle acque pubbliche di m. 50.
2. La realizzazione di impianti di infiltrazione delle acque meteoriche è vietata:
  - a. nelle zone di tutela delle acque potabili;
  - b. nei siti inquinati;
  - c. dove non sia possibile ottenere uno spessore di filtrazione pari ad almeno m. 1,00 prima che le acque raggiungano il livello medio massimo della falda acquifera su base ventennale.
3. Gli impianti di infiltrazione sono classificati in:
  - a. sistemi di infiltrazione superficiale:
    - ◆ superfici di infiltrazione
    - ◆ fossi di infiltrazione
    - ◆ bacini di infiltrazione;
    - ◆ bacini di ritenzione e di infiltrazione
  - b. sistemi di infiltrazione sotterranei:



REGOLAMENTO EDILIZIO

- ◆ trincee di infiltrazione;
- ◆ pozzi perdenti.

### ARTICOLO 57. IMMISSIONE DELLE ACQUE METEORICHE IN ACQUE SUPERFICIALI

1. Al fine di contenere e ridurre il carico inquinante sui corpi idrici delle acque meteoriche interessanti aree urbanizzate o di trasformazione urbanistica tali acque devono essere opportunamente trattate.
2. Le acque meteoriche derivanti dal troppo pieno di tetti verdi, serbatoi per acque meteoriche può essere immessa in acque superficiali senza pretrattamenti.
3. le acque meteoriche derivanti da:
  - a. tetti di zone industriali;
  - b. superfici impermeabilizzate di cortili ed aree di transito veicolare in zone miste e zone produttive, artigianali ed industriali;
  - c. viabilità veicolare con traffico medio (fino a 5.000 veicoli /giorno di traffico giornaliero medio) ed elevato;
  - d. parcheggi;
  - e. cortili di aziende agricole e zootecniche;
  - f. piazzali di lavaggio, manutenzione veicoli, discariche

debbono essere sottoposte a pretrattamento mediante collettamento agli impianti di depurazione prima di essere immesse in corpi idrici superficiali

4. Nelle aree di trasformazione individuate dal PUC e nelle zone agricole gli impianti di pretrattamento fisico o biologico possono essere collocati all'interno delle rispettive zone le operazioni di pretrattamento tramite separati di flussi leggeri o suolo filtrante (fitodepurazione).

### ARTICOLO 58. REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE E FOGNATURE

1. Nelle zone agricole e nelle aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale o turistica individuate dal PUC le acque reflue possono essere smaltite preferibilmente attraverso impianti di fitodepurazione in grado di contribuire all'integrazione delle risorse idriche necessarie a garantire l'innaffiamento delle aree verdi, al pulizia delle strade ed altri usi civili non potabili.
2. Le acque reflue provenienti da aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva artigianale prima di essere coltate nella rete fognaria comunale debbono essere sottoposte a processi di pretrattamento.
3. le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate realizzate secondo le disposizioni di legge e le prescrizioni per cunicoli di sottoservizi e fognature del CNR.
4. Ai sensi dell'art. 7 della legge 46/1990 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di fognature a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte. Per il controllo di idoneità dei materiali di cui al precedente comma si applica il regolamento di cui al DPR 246/1990.



## ARTICOLO 58. RIFIUTI

1. All'interno delle aree destinate a servizi dal PUC è ammessa, nel rispetto delle normative igienico - sanitarie , la realizzazione di isole ecologiche per il conferimento di rifiuti ingombranti ed inerti non conferibili ad aree e punti di raccolta di tipo ordinario.
2. All'interno dei piani attuativi devono essere individuate le aree ed i punti per la raccolta differenziata dei rifiuti.
3. Su tutto il territorio comunale le aree ed i punti per la raccolta differenziata dei rifiuti debbono essere realizzati:
  - a. in funzione della vicinanza alle abitazioni;
  - b. nel rispetto dei valori paesaggistici, ambientali, monumentali ed archeologici riconosciuti dal Piano urbanistico comunale.
4. All'interno delle aree a verde privato è ammessa l'installazione di compostiere per il trattamento dei rifiuti umidi e dei residui vegetali (fogliame, potature, etc.) finalizzata alla autoproduzione di fertilizzante naturale.

## ARTICOLO 59. PRESCRIZIONI IN MATERIA DI PRODUZIONE ENERGETICA DA FONTI RINNOVABILI E RISPARMIO ENERGETICO

1. Ai fini del rilascio della concessione edilizia per gli edifici di nuova costruzione:
  - a. per gli edifici a destinazione residenziale, residenziale turistica e ricettiva è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kWp per unità abitativa;
  - b. Per i fabbricati industriali di nuova costruzione , di estensione superficiale non inferiore a 100 mq., la produzione minima è di 5 kWp.
2. Specifici accorgimenti dovranno essere adoperati nelle nuove costruzioni in materia di risparmio energetico, isolamento acustico e termico, uso delle risorse idriche, raccolta e riuso delle acque meteoriche, collettamento e riciclaggio, anche tramite impianti di fitodepurazione, delle acque reflue.
3. Ai fini del rilascio della concessione edilizia rispetto alla produzione di energia termica gli impianti installati devono garantire il soddisfacimento di produzione di energia termica in misura:
  - a. Non inferiore al 50% dell'energia richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento degli edifici esistenti se superiori al 20% delle volumetrie ;
  - b. Non inferiore al 20% dell'energia richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria per gli interventi da realizzarsi in zona omogenea di tipo A di nuova costruzione.
4. Rispetto agli impianti fotovoltaici per quanto non specificato dal presente Regolamento edilizio si fa riferimento alle NTA del PUC ed alle "Linee guida per l'individuazione degli impatti potenziali degli impianti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio". ***L'Amministrazione Comunale si dovrà dotare di un Piano Energetico Comunale da raccordare al P.A.E.S. (Piano d'Azione per le Energie Sostenibili).***
5. Classificazione del territorio comunale ai fini del risparmio energetico inerente interventi edilizi:
  - a. Zona climatica di tipo C.;
  - b. Gradi giorno:1038;
  - c. Accensione impianti termici: max 10H/giorno;
  - d. Periodo di accensione impianti termici: dal 15 novembre al 31 marzo;





REGOLAMENTO EDILIZIO

- e. Valori limiti di trasmittanza termica delle strutture ( $W/m^2k$ ):
- ◆ Verticali opache:
    - 1) fino al 31 dicembre 2009: 0,54;
    - 2) dal 1 gennaio 2010: 0,48
  - ◆ Orizzontali opache e inclinate di copertura:
    - 1) fino al 31 dicembre 2009: 0,42;
    - f. dal 1 gennaio 2010: 0,38
  - ◆ Orizzontali opache di pavimento:
    - 1) fino al 31 dicembre 2009: 0,55;
    - 2) dal 1 gennaio 2010: 0,49
  - ◆ Chiusure trasparenti comprensive degli infissi:
    - 1) fino al 31 dicembre 2009: 3,6;
    - 2) dal 1 gennaio 2010: 3,0
  - ◆ valori limite della trasmittanza termica dei vetri:
    - 1) fino al 31 dicembre 2009: 3,4;
    - 2) dal 1 gennaio 2010: 2,7.

## ARTICOLO 61. CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

1. La certificazione energetica degli edifici è obbligatoria in riferimento al campo di articolazione delle proposte dei cittadini in relazione alle premialità stabilite dall'art. 44 delle Norme tecniche di attuazione del PUC.
2. la certificazione energetica è comunque obbligatoria per tutti gli edifici con superficie lorda di pavimento superiore a 1.000 mq come stabilito dal Dlgs 311/2006.
3. A partire dal 1 luglio 2009, come stabilito dal Dlgs 311/2006, l'attestato di qualificazione energetica è prevista anche per il trasferimento delle unità immobiliari
4. la certificazione energetica degli edifici deve essere compiuta facendo riferimento al Dlgs 311/2006 e alla norma EN 13790 che costituisce, ai sensi del Dlgs 311/2006 l'attestato di qualificazione energetica;
5. Il direttore dei lavori deve asseverare la conformità delle opere alla legge 10/1991 e dall'attestato di certificazione energetica e presentarlo al comune assieme alla dichiarazione di fine lavori;
6. Il comune può verificare entro cinque anni dalla data di fine lavori la conformità ai requisiti della legge 10/1991: tale verifica può essere fatta anche su richiesta del titolare del titolo abilitativi (DIA o concessione edilizia).

## ARTICOLO 62. EMISSIONI IN ATMOSFERA

1. I fumi derivanti da cucine, angoli di cottura e impianti di riscaldamento, camini, devono essere convogliati all'esterno degli edifici tramite canne fumarie indipendenti con scarico al di sopra della copertura dell'edificio.
2. per gli edifici a destinazione abitativa, ricettiva, commerciale le canne fumarie devono emergere dal tetto per almeno m.1; in caso di copertura piana adibita a terrazza ove non siano abitazioni l'altezza minima richiesta è di m.2,00; qualora sul terrazzo di copertura si elevino costruzioni abitabili l'altezza minima richiesta è pari a m.2,50 e comunque tale da evitare che le esalazioni ed i fumi rechino molestie ai vicini.



---

REGOLAMENTO EDILIZIO

3. Per facilitare l'espulsione dei fumi sono ammessi impianti di aspirazione forzata con conduzione dei fumi all'interno di canne fumarie indipendenti
4. I fumi derivanti da cucine di strutture ricettive, esercizi pubblici debbono essere sottoposti a trattamenti di filtraggio in grado di ridurre la emissione di odori in atmosfera.
5. le condotte da fumo di forni, panifici, grossi apparecchi di riscaldamento e di qualsiasi apparecchio dove si sviluppino grandi quantità di calore, saranno separati dalle abitazioni con camera d'aria ventilata.
6. la realizzazione di impianti di recupero di calore dei fumi è sempre ammessa.
7. I fumi e le altre emissioni in atmosfera derivanti da attività produttive, artigianali, di riduzione di energia possono essere immessi in atmosfera esclusivamente dopo aver subito i trattamenti previsti dalle normative vigenti in materia di inquinamento atmosferico.

### ARTICOLO 63. NORME TRANSITORIE E FINALI

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento edilizio si fa riferimento alle normative nazionali e regionali in vigore.
2. Le disposizioni in materia di beni culturali ed ambientali contenute nel Codice dei beni culturali sono prevalenti sui contenuti del presente Regolamento edilizio.