

# **COMUNE DI SANNICOLA**

## **Provincia di Lecce**

# **PIANO URBANISTICO GENERALE**

## ***REGOLAMENTO EDILIZIO***

***Ing. Marcello FABBRI***

***Arch. Mauro Leone (U.T.C.)***

## **S O M M A R I O**

### **TITOLO I - NORME GENERALI**

- Art. 1 - Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio
- Art. 2 - Obbligo di permesso di costruire o denuncia di inizio attività
- Art. 3 - Onerosità del permesso di costruire
- Art. 4 - Disposizioni sovraordinate e/o integrative del presente regolamento
- Art. 5 - Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali

### **TITOLO II - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

- Art. 6 - Interventi soggetti a permesso di costruire
- Art. 7 - Soggetti aventi diritto al permesso di costruire
- Art. 8 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici
- Art. 9 - Permessi di costruire speciali: lotti interclusi
- Art. 10 - Domanda di permesso di costruire
- Art. 11 - Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire
- Art. 12 - Procedure per l'esame delle richieste di permesso di costruire
- Art. 13 - Determinazioni sulla richiesta di permesso di costruire - Esposti e ricorsi
- Art. 14 - Caratteristiche del permesso di costruire
- Art. 15 - Decadenza del permesso di costruire - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori
- Art. 16 - Trasferimento del permesso di costruire ad altro titolare, variante
- Art. 17 - Opere soggette a denuncia di inizio attività
- Art. 18 - Disciplina della denuncia di inizio attività
- Art. 19 - Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive: cave - torbiere - alveo di fiume
- Art. 20 - Manufatti temporanei e stagionali
- Art. 21 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni
- Art. 22 - Opere soggette a comunicazione
- Art. 23 - Opere esenti da qualunque comunicazione/permesso/denuncia
- Art. 24 - Parere preventivo
- Art. 25 - Esecuzione diretta di opere di urbanizzazione

### **TITOLO III - ORGANI - UFFICI - PROCEDURE**

- Art. 26 - Formazione della Commissione edilizia
- Art. 27 - Competenze della Commissione edilizia
- Art. 28 - Ufficio tecnico comunale - Competenze
- Art. 29 - Parere Sanitario dell'A.S.L.
- Art. 30 - Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori e astensioni
- Art. 31 - Sportello unico per l'edilizia

Art. 32 - Sportello unico per le attività produttive

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

Art. 33 - Comunicazione di inizio lavori

Art. 34 - Vigilanza durante la esecuzione delle opere

Art. 35 - Conduzione del cantiere

Art. 36 - Cautele per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici

Art. 37 - Varianti ai progetti

Art. 38 - Comunicazione di fine lavori

Art. 39 - Competenza ed attribuzioni in capo agli uffici comunali

#### **TITOLO V - AGIBILITA' E/O ABITABILITA' DEGLI EDIFICI**

Art. 40 - Opere soggette a certificato di agibilità e/o abitabilità

Art. 41 - Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità

Art. 42 - Scheda tecnica descrittiva

Art. 43 - Utilizzazione abusiva di costruzioni

Art. 44 - Dichiarazione di inagibilità e/o inabitabilità

#### **TITOLO VI - PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE ED ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE**

Art. 45 - Igiene dell'ambiente

Art. 46 - Isolamento dall'umidità

Art. 47 - Isolamento acustico

Art. 48 - Contenimento del consumo di energia negli edifici

Art. 49 - Rifornimento idrico

Art. 50 - Allacciamento alla rete del gas

Art. 51 - Impianti elettrici

Art. 52 - Ventilazione meccanica

Art. 53 - Eliminazione delle emissioni atmosferiche

Art. 54 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

Art. 55 - Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione -Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

Art. 56 - Centrali termiche

Art. 57 - Autorimesse

Art. 58 - Normativa antisismica

Art. 59 - Norme tecniche di buona costruzione

Art. 60 - Classificazione dei locali - Definizioni

Art. 61 - Requisiti minimi dei locali e degli alloggi

Art. 62 - Piani interrati, seminterrati e sottotetti - Cavedi e chiostrine

- Art. 63 - Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche
- Art. 64 - Accessibilità - visitabilità - adattabilità degli edifici
- Art. 65 - Impianti a servizio dell'agricoltura
- Art. 66 - Letamai e concimaie
- Art. 67 - Decoro degli edifici
- Art. 68 - Decoro degli spazi
- Art. 69 - Strade
- Art. 70 - Tinteggiature
- Art. 71 - Elementi aggettanti
- Art. 72 - Tende mobili
- Art. 73 - Tabelle stradali e numeri civici
- Art. 74 - Chioschi, cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle Aziende erogatrici di servizi pubblici
- Art. 75 - Antenne radiotelevisive e collettori solari
- Art. 76 - Parapetti, balaustre, ringhiere
- Art. 77 - Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate
- Art. 78 - Opere in zone di particolare interesse
- Art. 79 - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali
- Art. 80 - Percorsi ciclabili
- Art. 81 - Passi carrai e uscita dalle autorimesse
- Art. 82 - Recinzioni entro il centro edificato
- Art. 82/a - Recinzioni fuori il centro edificato
- Art. 83 - Depositi di materiale ed esposizione di merci a cielo libero
- Art. 84 - Parcheggi

## **TITOLO VII - STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI DI ATTUAZIONE DEL PUG**

- Art. 85 - Definizioni
- Art. 86 - Piani Urbanistici esecutivi di iniziativa privata. Autorizzazione a presentare il Piano Urbanistico Esecutivo.
- Art. 87 - Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata. Procedure di approvazione dei Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata
- Art. 88 - Approvazione, richiesta e verifica delle opere di urbanizzazione
- Art. 89 - Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica
- Art. 90 - Proposta di convenzione
- Art. 91 - Oneri sostitutivi della cessione di aree e dell'esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria
- Art. 92 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione
- Art. 93 - Permesso di costruire nel Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata
- Art. 94 - Compilazione d'ufficio dei progetti dei Piani Urbanistici Esecutivi

- Art. 95 - Proposta di Piano Urbanistico Esecutivo di Recupero
- Art. 96 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del P.R.I.P.

### **TITOLO VIII - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

- Art. 97 - Parametri urbanistici
- Art. 98 - Parametri edilizi
- Art. 99 - Altre definizioni

### **TITOLO IX - DISPOSIZIONI FINALI**

- Art. 100 - Entrata in vigore del regolamento
- Art. 101 - Norme abrogate
- Art. 102 - Poteri di deroga
- Art. 103 – Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali
- Art. 104 - Sanzioni

## **TITOLO I NORME GENERALI**

### **Art. 1**

#### **Oggetto e contenuto del regolamento edilizio**

1. Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.

2. Il R.E. contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applica all'intero territorio comunale.

3. In particolare il R.E. definisce:

- il procedimento relativo al rilascio del parere preventivo, del permesso di costruire, del certificato di agibilità e/o abitabilità;
- le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione Edilizia;
- i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni comunque previste dal medesimo;
- i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
- la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande e comunicazioni, tra le quali la Denuncia di Inizio Attività;
- i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le realizzazioni di cui al 1° comma;
- le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

4. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento prevalgono su eventuali analoghe disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di approvazione antecedente.

5. Nel caso in cui il territorio comunale per intero inserito in zona sismica, le costruzioni ed in genere tutti gli interventi sul territorio sono soggetti alle prescrizioni derivanti dalle norme vigenti per le zone sismiche alle quali si rimanda. Eventuali discordanze tra le norme per le zone sismiche e quelle relative al presente regolamento si risolveranno a favore delle norme per le zone sismiche.

### **Art. 2**

#### **Obbligo di permesso di costruire o denuncia di inizio attività**

1. Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica del suolo o sottosuolo nell'ambito del territorio del Comune, deve chiedere apposito permesso di costruire o, nei casi previsti dal presente Regolamento, darne preventiva comunicazione o Denuncia di Inizio Attività.

### **Art. 3**

#### **Onerosità del permesso di costruire**

1. Il rilascio del permesso di costruire comporta di norma la corresponsione all'Amministrazione Comunale di un contributo di costruzione, in relazione alle spese di urbanizzazione ed in relazione al costo della costruzione, come previsto dalle norme vigenti.

### **Art. 4**

#### **Disposizioni sovraordinate e/o integrative del presente regolamento**

Sono norme sovraordinate al presente Regolamento:

- legge 17.08.1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. 6-6-2001 n. 380;
- leggi regionali n. 56 del 31.5.1980, n. 20 del 27.07.2001 e tutte le altre Leggi Regionali e Norme inerenti la disciplina dell'attività edilizia e/o urbanistica.
- tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia e l'urbanistica.

Sono norme integrative del presente regolamento:

- il Piano Urbanistico Generale vigente nel Comune ;
- i Piani Attuativi vigenti.

### **Art. 5**

#### **Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali**

1. L'entrata in vigore di nuove leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente Regolamento comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al Regolamento stesso.

## **TITOLO II**

### **INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

#### **CAPO I**

#### **PERMESSO DI COSTRUIRE**

##### **Art. 6**

#### **Interventi soggetti a permesso di costruire**

1. Sono soggetti a permesso di costruire a titolo oneroso, convenzionato o gratuito, secondo quanto disposto dal presente Regolamento e dalle norme nazionali e regionali in materia, i seguenti interventi:

- Gli interventi di nuova costruzione, come definiti al successivo art. 99;
- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti al successivo art. 99;
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti nella destinazione d'uso;

2. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, della disciplina urbanistico-edilizia vigente e del presente regolamento edilizio.

3. Il permesso di costruire è comunque subordinato 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.

4. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è 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 nella ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente per l'approvazione entro un anno dalla conclusione della pubblicazione.

##### **Art. 7**

#### **Soggetti aventi diritto al permesso di costruire**

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire:

- 1) il proprietario dell'area edificabile;
- 2) il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del codice civile), almeno per

le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;

- 3) il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del codice civile);
- 4) l'enfiteuta (ai sensi dell'art. 959 e art. 960 del c.c.) il quale però ha diritto di richiedere la concessione ad edificare solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
- 5) i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, acquedotti, teleferiche ecc.) i quali ai sensi dell'art. 1065 del c.c. hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.

2. Tutti i soggetti elencati dal punto 1 al punto 5, per attestare il loro titolo ad ottenere il permesso di costruzione, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda un certificato rilasciato dall'Ufficio immobiliare competente o dichiarazione sottoscritta ai sensi dell'art. 2 comma 10 legge 191/98 (allegando fotocopia documento di identità).

3. Può ancora richiedere il permesso di costruire:

- 6) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione).

4. Per dimostrare il proprio titolo, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.

5. Sono infine abilitati a richiedere il permesso di costruire:

- 7) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del codice di procedura civile;
- 8) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge quali:
  - il tutore, che può richiedere ogni tipo di concessione;
  - il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo.

6. Per tutti i soggetti elencati ai punti 7 e 8, il documento attestante il titolo è la copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

## Art. 8

## **Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 29.10.1999 n° 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina della attività edilizia. La possibilità di deroga deve essere espressamente prevista nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale e potrà avvenire entro i limiti ivi previsti.

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali e esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7,8 e 9 del Decreto Ministeriale 02.04.1968 n° 1444.

3. L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri enti pubblici ed inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc. di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventivi e consistenti opere di adattamento da assoggettare a nuovo permesso di costruire. In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni di allineamenti stradali e di destinazione di zona.

4. La richiesta di permesso di costruire per il quale si rende indispensabile derogare a prescrizioni del presente Regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico generale, dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente terzo comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta deroga.

5. All'istruttoria della richiesta si provvede ai sensi degli articoli 12 e seguenti del presente regolamento. Il Consiglio Comunale si pronunzierà, autorizzando la deroga, una volta che sia stato acquisito il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Comunale preposto all'Istruttoria. Nei casi previsti dalla normativa Regionale, andrà acquisito il prescritto nulla-osta regionale.

### **Art. 9**

#### **Permessi di costruire speciali: lotti interclusi**

1. Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17-8-1942, n. 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti racchiusi fra l'esistente edificazione, fuori dei centri storici e delle zone di risanamento.

2. Presupposto per tale esclusione è l'esistenza di un lotto inedificato e cioè di un appezzamento di terreno sufficiente potenzialmente alla realizzazione di un fabbricato conforme alla tipologia prevista dallo strumento urbanistico nella zona.

3. Costituisce impedimento all'eccezione di cui al primo comma la contiguità del lotto interessato con edifici fatiscenti e non conformi per tipologia o destinazione d'uso con quanto prescritto per la zona dai vigenti strumenti urbanistici.

4. Il rilascio del relativo permesso di costruire, oltre che ad ottemperare al rispetto dei requisiti che caratterizzano l'emanazione di tale atto, è soggetto alle particolari disposizioni procedurali di cui ai successivi articoli 10 e seguenti.

### **Art. 10**

#### **Domanda di permesso di costruire**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, redatta sugli appositi moduli predisposti dall'Ufficio Comunale, nel rispetto della vigente normativa sul bollo, deve contenere:

- oggetto della domanda;
- generalità, indirizzo e codice fiscale del richiedente;
- generalità, indirizzo, codice fiscale ed albo professionale di appartenenza del progettista;
- attestazione concernente il titolo di legittimazione.

2. La domanda deve avere gli allegati di cui al successivo articolo 11.

3. La domanda dovrà obbligatoriamente avere in allegato i pareri AUSL e VVFF sul progetto ovvero i motivi di esclusione dall'obbligo.

### **Art. 11**

#### **Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire è sottoscritta dai soggetti di cui al precedente articolo 7, nei limiti della disponibilità dell'area o fabbricato oggetto di intervento.

2. Nella domanda può essere inserita la eventuale volontà di obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione ad uso pubblico che sarà operativa solo nel caso di autorizzazione dal parte dell'Ufficio Comunale competente , previa disposizione vincolante della Giunta Comunale. In caso di autorizzazione si applicano le modalità di cui al successivo art. 25.

3. Alla domanda per le *nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni*, oltre alla documentazione di qualunque genere richiesta dalla legge o da norme particolari per

aree o manufatti sottoposti a vincolo di qualsiasi natura e a quella ripetuta necessaria dal responsabile del procedimento, deve essere allegato:

- 1) Relazione tecnica descrittiva di dettagli dell'intervento comprensiva di tutti gli elementi connessi con l'istanza e con gli interventi;
- 2) Relazione geotecnica ( per i soli ampliamenti e nuove costruzioni) redatta da tecnico abilitato. Per le modeste costruzioni, come individuate dal Responsabile del procedimento, le caratteristiche geotecniche del suolo possono essere attestate dal progettista non abilitato a tale attività sulla base di notizie e dati in relazione ai quali è stata basata la progettazione.
- 3) il relativo progetto composto da:
  - a) mappa catastale con proprietà confinanti;
    - estratto foglio catastale con l'individuazione delle particelle interessate
    - estratto tavole corrispondenti del PUG tutti di data non anteriore a 60 giorni;
  - b) una planimetria scala 1:1000, dalla quale risultino:
    - orientamento
    - sagome degli edifici o manufatti da realizzare
    - edifici esistenti;
    - strade e piazze con toponomastica
    - quote altimetriche o curve di livello
    - allineamenti e quote dello strumento urbanistico comunale
    - delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà
    - numeri catastali del lotto di fabbrica e di proprietà e dei lotti confinanti
    - accessi dalla pubblica via, pedonale o veicolare
    - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera (ad esempio di corrispondenza, estratti tavolari-catastali, ecc.);
  - c) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:
    - orientamento
    - edificio o manufatto progettato
    - edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini con la loro altezza massima e destinazione d'uso
      - quote altimetriche del terreno esistente
      - dimensioni dei cortili
      - schema del sistema di fognatura prevista con l'indicazione della destinazione finale
      - superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo e indicazione degli spazi per parcheggio, indice di edificabilità, indice di copertura;
      - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;
  - d) sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto 3) da cui risultino:

- profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti;
- e) piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100, dalle quali risultino:
  - destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi
  - aperture di porte e finestre e dimensioni dei fori esterni;
- f) sezione o sezioni quotate in scala 1:100, dalle quali risultino:
  - altezza netta dei piani da pavimento a soffitto
  - spessore reale dei solai compreso pavimento ed intonaci
  - eventuale intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;
- g) prospetti in scala 1:100:
  - devono essere disegnati a semplice contorno senza ombre o colore, comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici, e contenenti le indicazioni dei materiali nonché - nelle zone in serie chiusa - i prospetti degli edifici confinanti.

4. Per gli impianti industriali dovrà essere allegata, inoltre, copia della domanda di autorizzazione all'esercizio presentato alla Regione (art. 6 D.P.R. 24 maggio 1988, n.203 e s.m.i.).

5. Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterna (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.), i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.

6. Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello, ecc. Per i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta.

7. Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti al titolo I "Beni culturali" del D.Lgs. 490/99, il titolare dovrà richiedere l'autorizzazione alla competente Soprintendenza ai monumenti.

8. Sono inoltre subordinati all'approvazione della Soprintendenza i progetti per lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente della località d'insieme o delle bellezze vincolate ai sensi del titolo II "Beni paesaggistici e ambientali" del D.Lgs. 490/99 e quelli che il P.U.G. sottopone a vincolo archeologico

9. Le domande relative a demolizioni devono essere corredate da una planimetria in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonché una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ambientali delle opere da demolire.

10. Gli elaborati grafici progettuali *relativi a scavi, reinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee*, anche con opere che apportino variazioni di aspetto all'ambiente naturale preesistente, devono

comprendere:

- 1) una planimetria in scala 1:1000, dalla quale risultino:
  - orientamento
  - strade e piazze con toponomastica
  - quote altimetriche o curve di livello
  - delimitazione dell'area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti
  - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
- 2) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:
  - orientamento
  - edifici esistenti sulle aree circostanti
  - quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica
  - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora
  - indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee;
- 3) sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al punto 2), dalle quali risultino:
  - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto
  - indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente
  - profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.

11. Gli elaborati grafici di progetto relativi alla *costruzione o modifica di strade e relativi manufatti* devono comprendere:

- 1) estratto dello strumento urbanistico comunale in scala 1:5000 o del piano attuativo in cui l'opera è compresa;
- 2) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
  - orientamento
  - tracciato di progetto
  - numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà circostanti
  - strade e piazze con toponomastica
  - quote altimetriche o curve di livello
  - allineamenti e quote dello strumento urbanistico
  - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
- 3) una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala non inferiore a 1:500, dalla quale risultino:
  - tracciato stradale
  - individuazione delle sezioni
  - quote altimetriche
  - asse della fognatura e diametri relativi;
- 4) profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:500 per le lunghezze e a

1:200 per le altezze, dal quale risultino:

- sezioni
- distanze parziali e progressive
- quote terreno e quote di progetto
- livellette
- rettifili e curve
- fognatura stradale e diametri relativi;

5) sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalle quali risultino:

- area di occupazione
- quote di terreno e quote di progetto
- dimensione della sede stradale
- sezioni di scavo e di riporto
- manufatti
- sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali;

6) piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata;

7) relazione tecnica illustrativa del progetto.

12. Gli elaborati grafici di progetto relativi ad *opere di fognatura* devono comprendere:

1) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:

- orientamento
- manufatto progettato ed edificio cui si riferisce
- edifici esistenti
- strade e piazze con la toponomastica
- delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

2) una pianta quotata in scala 1:100 del piano terreno e dell'eventuale scantinato dell'edificio dalla quale risultino:

- destinazione dei vani
- posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni
- tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti di ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami;

3) una pianta quotata in scala 1:100 del piano tipo dalla quale risultino:

- destinazione dei vani
- posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni.

13. Potrà essere presentata od eventualmente essere richiesta una descrizione dell'opera, la determinazione di punti fissi di linea e di livello.

14. I progetti per la collocazione di *impianti tecnologici fissi*, devono comprendere:

1) planimetria e profili in scala adeguata;

- 2) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti;
- 3) relazione tecnica - illustrativa del progetto.

## **Art. 12**

### **Procedure per l'esame delle richieste di permesso di costruire**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dai soggetti di cui al precedente articolo 7 e corredata degli elaborati di cui al precedente articolo 11, va presentata al competente ufficio comunale.

2. L'ufficio incaricato del ricevimento della domanda ne verifica la completezza e comunica al richiedente al momento della presentazione o comunque entro dieci giorni dalla stessa, il nominativo del responsabile del procedimento e le modalità di contatto con la Amministrazione Comunale.

3. Qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta ai precedenti articoli, o comunque si renda necessaria l'acquisizione di altri documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità della Amministrazione Comunale o che questa non possa acquisire autonomamente, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda, segnalando che se i documenti integrativi non vengono presentati entro novanta giorni dalla data di ricevimento delle richieste, la domanda di permesso presentata perde ogni validità. L'iter della pratica inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione integrativa richiesta. L'interruzione dei termini per la richiesta di documentazione può essere attivata una sola volta.

4. Se i documenti integrativi non vengono presentati da parte dei soggetti di cui al precedente articolo 7, entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, la domanda di permesso presentata perde ogni validità, senza che si debbano inoltrare ulteriori comunicazioni ai soggetti medesimi.

5. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento conclude l'istruttoria e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Nello stesso termine il responsabile del procedimento acquisisce i prescritti pareri degli uffici comunali, se non già allegati dal richiedente. Entro il medesimo termine il responsabile del procedimento deve richiedere il parere della Commissione Edilizia; qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento formula comunque la proposta motivata.

6. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può nello stesso termine di cui al comma precedente, richiedere tali

modifiche, illustrandone le ragioni e fissando un termine non superiore a trenta giorni per l'inoltro della pronuncia. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma precedente.

7. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da A.S.L. e VV.FF., il competente ufficio comunale convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 07.08.1990 n° 241 e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del DLGS 490/1999.

8. Il procedimento previsto al presente articolo ed al successivo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito della approvazione della deliberazione consigliare.

9. Per le *opere pubbliche comunali* non si procede al rilascio di permesso di costruire in quanto ne tiene luogo la delibera di approvazione del progetto definitivo.

10. Di tale progetto non si effettua una specifica istruttoria ai sensi dei commi che precedono. I progetti devono però essere accompagnati da una relazione del tecnico progettista (avente idonea abilitazione in relazione all'opera da eseguire) che ne attesti la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie e che garantisca che sono stati acquisiti i nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

### **Art. 13**

#### **Determinazioni sulla richiesta di permesso di costruire - Esposti e ricorsi**

1. Compiuti gli accertamenti ed acquisita la relazione conclusiva contenente la proposta del responsabile del procedimento, ovvero acquisito l'esito della conferma dei servizi, il responsabile del procedimento entro i successivi 15 (quindici) giorni decide sulla domanda rilasciando oppure negando il permesso.

2. La decisione deve essere notificata al richiedente il permesso nei 15 giorni successivi.

3. Qualora il responsabile del procedimento decida di negare il permesso, deve emettere un provvedimento motivato da notificarsi al richiedente.

4. Sempre entro 15 giorni dalla data in cui il responsabile del procedimento ha firmato il permesso deve essere data notizia al pubblico dell'avvenuto rilascio dello stesso mediante un avviso che deve essere affisso all'Albo Pretorio per almeno 15 giorni; in tale avviso deve essere indicato il nome del titolare del permesso e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

5. Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali del permesso e dei

relativi elaborati della domanda e dei documenti allegati e, facendone richiesta scritta in bollo, ottenerne copia conforme.

6. Chi ha interesse può presentare ricorso al T.A.R. contro il rilascio del permesso qualora ritenga che contrasti con disposizioni di legge o con disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune.

7. L'affissione all'Albo Pretorio del Comune dell'avviso di rilascio del permesso non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

8. Il rilascio del permesso non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia.

## **Art. 14**

### **Caratteristiche del permesso di costruire**

1. L'atto con il quale il responsabile del provvedimento rilascia il permesso alla costruzione di opere edilizie deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il corrispondente numero di protocollo;
- 2) le generalità e il codice fiscale del titolare o dei titolari e del progettista;
- 3) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso, con un riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante del permesso. Una copia di questi elaborati, con il numero progressivo del permesso, sottoscritti dal responsabile del provvedimento, viene restituita al momento della notifica dell'atto e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente sottoscritta, deve essere conservata come originale presso l'Ufficio tecnico comunale;
- 4) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esista) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 5) gli estremi di legge per la determinazione degli oneri di urbanizzazione;
- 6) gli strumenti urbanistici vigenti;
- 7) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione comunale necessarie e preventive in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale. Il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi;
- 8) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio del permesso) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa comunque entro tre anni dalla data di inizio). Per i suddetti termini temporali, il cui mancato rispetto comporta la decadenza del permesso, sono possibili soltanto le deroghe di cui al quinto comma del successivo art. 15 del presente regolamento. Il permesso deve anche specificare quali opere possono essere considerate come

- “inizio lavori” e che cosa deve intendersi per “lavori ultimati” in conformità a quanto previsto dagli articoli 33 e 38 del presente regolamento;
- 9) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 e la sua eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;
  - 10) l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 l'eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;
  - 11) il riferimento ad eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo, atti di asservimento ex L.R. 56/1980 );
  - 12) il richiamo a eventuali successivi obblighi del titolare del permesso di costruire e precisamente:
    - di comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori (indicando l'ufficio cui tale comunicazione va diretta);
    - di domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico.
2. L'atto con il quale viene rilasciato il permesso può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il responsabile del provvedimento, sentiti gli organismi consultivi, decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.U.G., di Strumenti Urbanistici Attuativi, di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.
3. Le modifiche non debbono tuttavia essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto.
4. Con il permesso, ove sia necessario, il responsabile del provvedimento approva anche il progetto degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici. Tale approvazione deve contenere le eventuali richieste fatte dalla Commissione regionale inquinamenti atmosferici e deve richiamare i limiti di emissione e la periodicità dei rilevamenti fissati dal medesimo comitato.
5. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione del diritto dei terzi.
6. Il permesso di costruire non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

## **Art. 15**

### **Decadenza del permesso di costruire - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori**

1. Il permesso di costruire decade se entro un anno dalla data del rilascio (oppure entro il termine temporale fissato nell'atto stesso) non sono stati iniziati i lavori (art. 15 D.P.R. 6-6-2001, n. 380).
2. Per la definizione di “inizio dei lavori” si veda l'art. 33.

3. Il permesso di costruire decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con il permesso stesso, soltanto qualora i lavori non siano ancora stati iniziati ai sensi di quanto specificato al comma precedente; se, invece, i lavori sono iniziati, il permesso resta valido fino al termine stabilito nell'atto di rilascio.

4. Il permesso di costruire decade infine per la parte non realizzata qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, o comunque (se più breve) entro il termine temporale fissato nell'atto.

5. Prima dello scadere del termine di cui ai commi 1 e 4, il titolare del permesso di costruire può richiedere una proroga per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, ed 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. La proroga è concessa dal responsabile del provvedimento, con atto motivato e a condizione che non siano subentrate nuove previsioni urbanistiche confliggenti con il permesso di costruire da prorogare.

6. Nel permesso di costruire possono anche essere fissati termini per l'ultimazione dei lavori superiori a tre anni dalla data del rilascio solo nel caso di opere di particolare mole o con particolari caratteristiche tecniche oppure ancora nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

7. La decadenza del permesso di costruire per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle eventuali sanzioni previste nell'atto stesso o nella convenzione ad esso allegata, comporta (se il titolare è intenzionato ad effettuare il lavoro) la necessità di chiedere nuovamente il permesso.

8. Il responsabile del provvedimento può rilasciare il nuovo permesso di costruire previa nuova richiesta dell'avente titolo ai sensi del precedente articolo 7 solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano e solo subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso.

9. Nel caso di decadenza del permesso per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga ai sensi del quinto comma di questo articolo, ferme restando le altre eventuali sanzioni previste nel permesso o nella convenzione ad esso allegata, il titolare deve richiedere un nuovo permesso relativo alla parte di opere non eseguite. Il responsabile del provvedimento rilascia il nuovo permesso solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano, richiedendo (limitatamente alla parte dell'opera non ultimata) la differenza tra il contributo già versato e quello da corrispondere in base alle delibere comunali in materia di oneri vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso.

10. La domanda di nuovo permesso (o per il completamento di opere eseguite come sopra indicate) comporta la stessa istruttoria già prevista al precedente articolo 12. Per quanto riguarda la documentazione da allegarsi ai sensi del precedente articolo 11,

si potrà fare riferimento a quella allegata all'originario permesso ove non siano intervenute (o non si intendano apportare) modifiche.

11. Il permesso di costruire è irrevocabile.

12. In caso di mancata utilizzazione del permesso i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione già versati vengono restituiti su domanda del titolare.

## **Art. 16**

### **Trasferimento del permesso di costruire ad altro titolare. Varianti**

1. Il permesso non è negoziabile in sé e per sé e può essere trasferito solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi. In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del permesso.

2. Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere la voltura dell'atto al Comune: quest'ultimo la concederà previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

3. Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del permesso deve ugualmente essere richiesta la voltura, previa esibizione dei documenti attestanti il titolo descritti all'art. 7.

4. La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel permesso, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi del precedente art. 15.

5. Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare del permesso deve presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

6. Gli atti tecnici non modificati dalla variante sono considerati validi. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. L'ufficio tecnico comunale deve verificare tuttavia che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni o nulla-osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

7. Per il rilascio del permesso di costruire in variante vanno seguite le medesime procedure istruttorie descritte all'art. 12 e vanno rispettati i tempi, i modi e le forme definiti all'art. 13 del presente regolamento.

8. Non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza, a meno che, a seguito della variante, il progetto venga a ricadere nella casistica descritta al sesto comma del precedente art. 15.

9. Qualora le varianti al progetto già approvato con permesso di costruire non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (altezze, distanze dai confini, indici volumetrici e/o di superficie utile e coperta), non cambino la destinazione d'uso, la categoria d'intervento (così come definita ex articolo 3 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "Testo

unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e dal Piano Regolatore o programma di fabbricazione), non alterino la sagoma e non modifichino eventuali prescrizioni del permesso di costruire originario, in luogo della procedura di cui ai commi precedenti *si deve* effettuare una *denuncia di inizio di attività* secondo le procedure del successivo articolo 19.

10. Anche in questo caso restano inalterati i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui al permesso di costruire originario.

## **CAPO II DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

### **Art. 17 Opere soggette a denuncia di inizio attività**

1. Sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività gli interventi seguenti:

- a) Sono obbligatoriamente sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 22 e 23 del presente Regolamento.
- b) Sono obbligatoriamente sottoposte a Denuncia di Inizio Attività le varianti a Permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini della attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale.
- c) Possono essere sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi di ristrutturazione edilizia, comprensivi della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- d) Possono essere sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 6 del presente Regolamento se sono specificamente disciplinati da piani attuativi approvati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata specificamente dichiarata in sede di approvazione dei piani attuativi medesimi.
- e) Possono essere sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 6 del presente Regolamento se sono specificamente disciplinati da piani attuativi vigenti alla data di presentazione della Denuncia ed approvati prima

dell'entrata in vigore del presente Regolamento, e che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata specificamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di ricognizione dei piani attuativi medesimi. L'atto di ricognizione potrà essere sostituito da una relazione asseverata del progettista sulla esistenza delle disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive trascorsi trenta giorni dalla richiesta di ricognizione senza che l'Amministrazione Comunale abbia fornito risposta.

- f) Possono essere sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione, addizione se sono specificamente disciplinati da strumenti urbanistici anche diversi dai piani attuativi, approvati dal Consiglio Comunale dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata specificamente dichiarata in sede di approvazione dei piani attuativi medesimi.
- g) Possono essere sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione, addizione se sono specificamente disciplinati da strumenti urbanistici anche diversi dai piani attuativi, che siano vigenti alla data di presentazione della Denuncia ed approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, e che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata specificamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di ricognizione degli strumenti urbanistici medesimi. L'atto di ricognizione potrà essere sostituito da una relazione asseverata del progettista sulla esistenza delle disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive trascorsi trenta giorni dalla richiesta di ricognizione senza che l'Amministrazione Comunale abbia fornito risposta.

2. La realizzazione degli interventi previsti ai commi precedenti del presente articolo, che riguardino immobili sottoposti a tutela storica-artistica o paesaggistica-ambientale, in particolare riguardo al DLGS 490/1999, è subordinata al preventivo rilascio del parere o della autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

3. I soggetti abilitati a presentare la Denuncia di Inizio Attività, sono tutti quelli individuati all'articolo 7 del presente Regolamento.

## **Art. 18**

### **Disciplina della denuncia di inizio attività**

1. I soggetti abilitati a presentare la Denuncia di Inizio Attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presentano al competente ufficio comunale, la denuncia, accompagnata da:

- elaborati progettuali in grado di descrivere compiutamente gli interventi da effettuare;
- documentazione fotografica,

- dettagliata relazione del progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie
- nomina dell'Impresa cui saranno affidati i lavori.
- richiesta di rilascio dell'atto di assenso della Amministrazione Comunale qualora l'immobile sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via delegata, alla amministrazione Comunale.
- Atto di assenso del soggetto preposto alla tutela dell'immobile qualora l'immobile stesso sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete alla amministrazione comunale.

2. La Denuncia di Inizio Attività ha termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori. La sussistenza del titolo ad eseguire i lavori è provata con la copia della denuncia di inizio attività dalla quale 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. Qualunque variazione del progettista asseverante deve essere tempestivamente comunicata alla amministrazione comunale.

3. 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 comma 1 precedente, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il soggetto abilitato non abbia prodotto l'atto di assenso, il competente ufficio comunale convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 241/1990 e s.m.i.. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. 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 l'intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine/albo di appartenenza.

6. Ad avvenuta ultimazione dei lavori, il progettista asseverante od altro tecnico successivamente intervenuto, comunicherà la ultimazione dei lavori e rilascerà un certificato di collaudo finale con il quale si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la Denuncia di Inizio Attività ed alle normative di sicurezza ed igienico sanitarie.

### CAPO III ALTRI INTERVENTI

#### Art. 19

#### **Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive: cave - torbiere - alveo di fiume**

1. La domanda di autorizzazione all'esercizio di attività estrattive va presentata al competente ufficio dal titolare dello sfruttamento, proprietario o comunque concessionario in base a regolare titolo.

2. La domanda in carta legale deve contenere le generalità del richiedente, il codice fiscale e la firma autenticata dello stesso.

3. La documentazione riguardante il titolo che legittima il richiedente a presentare la domanda di autorizzazione è quella descritta all'art. 17 del presente regolamento.

4. Alla domanda vanno allegati i seguenti documenti:

- eventuale copia della denuncia di esercizio presentata a suo tempo al Comune ed al distretto minerario, ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. 9-4-1959, n. 128;
- copia della domanda di autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, necessaria solo se l'intervento comporta la creazione di nuovi accessi su strade provinciali o statali;
- ricevuta della domanda di autorizzazione presentata all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio ai sensi dell'art. 25 della L. 1684/1962 e dell'art. 17 della L.74/1974;
- nel solo caso in cui l'apertura della cava costituisca deroga a servitù militare di cui alla L. 898/1976, copia della richiesta di autorizzazione alla deroga inviata al Comando militare territoriale.

5. Gli elaborati tecnici da presentare a corredo della domanda sono diversi a seconda che si tratti di una cava di monte o di piano.

6. Per le *cave di monte*:

- 1) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 od 1:2000 (in data non anteriore a mesi sei);
- 2) planimetria in scale 1:25000 (I.G.M.) con localizzazione della cava ed indicazione degli eventuali vincoli descritti al punto 2 dell'art. 11 (vincolo idrogeologico, e forestale, ambientale, militare, demaniale);
- 3) relazione geologica costituita da elaborati cartografici estesi a tutta l'area di influenza della cava ed in scala non inferiore a 1:10.000, da un congruo numero di sezioni geologiche e da una relazione sulle condizioni litologiche, geo-morfologiche, tettoniche (giacitura e deformazioni), idrologiche, idrogeologiche e di stabilità presenti e conseguenti all'attività di cava;
- 4) Piano di coltivazione costituito da:
  - a) relazione tecnica illustrativa della consistenza e stratigrafia del giacimento, delle fasi temporali di sfruttamento previste, delle modalità di coltivazione, accumulo e

- discarico;
- b) rilievo planoaltimetrico, con congruo numero di sezioni trasversali e longitudinali, in scala non inferiore a 1:500;
  - c) colonne stratigrafiche in scala non inferiore ad 1:100;
- 5) progetto di sistemazione paesaggistica, costituito da:
- a) relazione tecnica dalla quale risultino le opere e i lavori da compiere; la morfologia che assumeranno i terreni coltivati; la destinazione del suolo al termine delle lavorazioni; il coordinamento tra l'attuazione delle opere di sistemazione e le attività di coltivazione; i tempi e le modalità ed il costo delle opere di sistemazione (al fine della determinazione delle garanzie finanziarie);
  - b) carta dell'utilizzazione del suolo in scala non inferiore a 1:2000, estesa a tutta l'area di influenza della cava;
  - c) carta della destinazione del suolo, a sistemazione ultimata, estesa alla stessa area di cui al punto b), in scala inferiore a 1:2000 (con sviluppi a scala 1:500 per le aree che sono state interessate alla coltivazione);
- 6) programma economico finanziario illustrante la previsione della produzione media annua, le caratteristiche del materiale e la sua destinazione, i sistemi e le fasi di lavorazione in relazione alle macchine utilizzate e alle unità lavorative impiegate, ecc. Il programma economico-finanziario deve altresì contenere uno schema di convenzione con il Comune;
- 7) documentazione fotografica panoramica e di dettaglio.
7. Per le *cave di piano*:
- 1) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 od 1:2000 (in data non anteriore a mesi sei);
  - 2) planimetria in scala 1:250000 (I.G.M.) con localizzazione della cava ed indicazione degli eventuali vincoli descritti al punto 2 dell'art. 11 (vincolo idro-geologico e forestale, ambientale, militare, di rispetto);
  - 3) inquadramento geologico costituito da:
    - a) relazione tecnica in cui vengono descritte le condizioni geologiche, litologiche, geomorfologiche, idrologiche, con particolare riferimento alle possibilità di interferenze con il reticolo idrografico superficiale e sotterraneo;
    - b) carta geologica e geomorfologica a scala adeguata e comunque non inferiore a 1:10.000, estesa all'area di influenza della cava (e relative sezioni);
    - c) carta idrologica e idrogeologica in scala non inferiore a 1:10.000 con indicazione del livello di falda massimo e minimo; della direzione, senso di movimento e bacino di alimentazione della falda stessa; con indicazione delle sorgenti, del reticolo idrografico, dei pozzi di presa di acquedotti, dei pozzi privati, industriali e agricoli;
  - 4) piano di coltivazione costituito da:
    - a) relazione tecnica contenente la valutazione documentata della consistenza del giacimento e la stratigrafia dello stesso; le fasi temporali di sfruttamento; le

modalità di coltivazione; la localizzazione delle discariche e le modalità di accumulo delle stesse. Per quanto riguarda le coltivazioni, dovranno essere illustrati in particolare i piani di sviluppo della cava, con indicazione delle profondità massime di escavazione, delle gradonature e delle relative scarpate; dovranno essere altresì fornite accurate valutazioni circa le interferenze prevedibili sul reticolo idrografico superficiale e sotterraneo;

- b) rilievo planoaltimetrico adeguatamente esteso anche all'area circostante alla cava e corredato di un congruo numero di sezioni, in scala non inferiore a 1:500 (eccezionalmente 1:1000), di elementi di geologica, geomorfologia, geoidrologia, con particolare riferimento ai rapporti fra materiale utile e substrato;
- c) colonne stratigrafiche in scala non inferiore a 1:1000.

8. La domanda di autorizzazione va consegnata al Comune, il quale, verificata l'esistenza dei documenti descritti nei precedenti commi, appone su una copia della domanda stessa il timbro con data di arrivo.

9. Al fine di una rapida ed esauriente istruttoria il Comune deve inviare sollecitamente una copia delle domande e delle relative documentazioni:

- ai competenti uffici provinciali/regionali;
- alla Comunità montana, se la cava ricade nel territorio della Comunità montana stessa.

10. Gli organi consultivi debbono esprimere il proprio avviso entro sessanta gg. dal ricevimento della domanda. Decorso inutilmente tale termine, si dà per acquisito il parere favorevole.

11. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla stipula della convenzione.

12. Tale convenzione, sottoscritta sia dall'esercente della cava, sia dal proprietario del terreno, viene annotata nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese dell'esercente della cava.

13. Le procedure per il rinnovo di autorizzazione all'esercizio sono uguali a quelle descritte nel presente articolo.

## **Art. 20**

### **Manufatti temporanei e stagionali**

1. Si definiscono manufatti temporanei e stagionali quelle installazioni atte a far fronte ad esigenze temporanee che non modificano permanentemente lo stato dei luoghi e che permangono sul territorio per un periodo limitato di tempo.

2. In particolare si considerano stagionali quei manufatti (compresi quelli a struttura tensostatica e pressostatica) che richiedono l'esecuzione di opere edilizie e sono atti alla copertura di:

- impianti per attività sportive, quando permangono per un periodo non superiore a 8 mesi all'anno;

- attività commerciali, produttive, di pubblico esercizio e similari, quando permangono per un periodo non superiore a 5 mesi all'anno;
- serre o tunnel non stabilmente fisse al suolo con struttura in legno o ferro e copertura con involucro precario privo di rigidità propria, quando permangono per un periodo non superiore a 8 mesi all'anno.

3. Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, né alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'art. 24 della L.104/1992.

4. I manufatti temporanei e stagionali così come sopra definiti, sono ammessi in tutto il territorio comunale limitatamente al periodo previsto e la loro esecuzione è soggetta a preventivo Permesso di costruire temporaneo

5. Il rilascio di detto permesso è subordinato alla presentazione, da parte del richiedente, di idonea fidejussione a garantire la rimozione dei manufatti. La fidejussione dovrà essere prestata per un importo pari al costo di fornitura, posa in opera e successiva rimozione del manufatto;

6. Qualora l'occupazione interessi aree pubbliche, queste dovranno essere restituite nelle condizioni originarie; l'Amministrazione, in tali casi, si riserva la facoltà di richiedere un deposito cauzionale a garanzia di eventuali lavori di pulizia.

7. La mancata rimozione delle opere nei termini previsti comporta l'incameramento della garanzia prestata e la rimozione coatta dei manufatti.

8. Oltre i limiti temporali indicati al comma 2 i manufatti non saranno comunque considerati temporanei e stagionali e la loro installazione è subordinata al rispetto di tutte le norme di zona del PUG, degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, del presente R.E. nonché all'ottenimento del permesso di costruire.

9. I manufatti temporanei destinati ad attività culturali, manifestazioni, mostre, fiere e similari, nonché le coperture di tavolini di bar, ristorante o similari, posti su suolo pubblico, non sono soggetti a permesso di costruire ma alla sola autorizzazione di occupazione di suolo pubblico. Alla scadenza del periodo previsto, i manufatti dovranno essere completamente rimossi entro 10 giorni, e l'area interessata dovrà essere ripristinata.

10. Per i chioschi nei quali si producono pizze, panini e similari:

- l'altezza deve essere minimo mt. 2,70 e la piastrellatura del laboratorio di produzione di mt. 2,00 così come prevede l'art.3 della Ordinanza del Ministro della Sanità 2 marzo 2000 "Requisiti igienico-sanitari per il commercio dei prodotti alimentari sulle aree pubbliche";
- la superficie del locale ad esclusione del bagno del personale deve essere mq. 9,00;
- il bagno del personale deve avere dimensioni min. di mq. 1,20 ed altezza di mt. 2,40 e

preceduto da un antibagno con misure di mt. 1,20 x 1,20 ed altezza di mt. 2,40;

- non è necessario avere uno spogliatoio, ma deve essere presente nell'antibagno del personale un armadietto per contenere l'abbigliamento e le calzature di chi manipola gli alimenti;
- a dispensa possono essere adibiti degli armadietti chiusi ubicati nel laboratorio di produzione.

11. Per i chioschi nei quali si producono gelati e si vendono generi alimentari, l'esercizio della attività è subordinata al possesso di tutti i requisiti previsti nell'art. 28 del D.P.R. 327/1980 e cioè quelli di un laboratorio di produzione tradizionale.

12. I chioschi nei quali si vendono generi alimentari e dolci devono possedere gli stessi requisiti previsti per i chioschi nei quali si producono pizze e panini di cui sopra, ad eccezione della piastrellatura del locale di vendita che non è necessaria.

13. In tutte le attività sopra indicate nei punti 10, 11 e 12 è vietata la somministrazione di alimenti e bevande che è subordinata al possesso di tutti i requisiti previsti dall'art. 7 dell'ordinanza del Ministro della Sanità 2 marzo 2000.

14. Il rilascio del permesso di costruzione temporaneo per le strutture di cui ai punti 10, 11 e 12 è subordinato alla presentazione di idonea dichiarazione asseverata, a firma di un tecnico abilitato alla professione, circa il rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti per i suddetti manufatti.

## **Art. 21**

### **Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni**

1. Non si applicano le disposizioni procedurali di cui al presente titolo del regolamento, per i seguenti interventi:

- Opere ed interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del decreto legislativo 18.08.2000, n° 267 e s.m.i.. Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalla norme vigenti.
- Opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18.04.1994, n° 383 e s.m.i. Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalla norme

vigenti.

- Opere pubbliche della amministrazione comunale, deliberate dal Consiglio/ giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21.12.1999 n° 554 e s.m.i..
- Opere di assoluta urgenza ed indifferibilità disposte con Ordinanza di uffici comunali od ordinate dalla autorità giudiziaria.

## **Art. 22**

### **Opere soggette a comunicazione**

1. I seguenti interventi sono soggetti a semplice comunicazione al Comune, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive derivanti dalla applicazione del DLGS 490/1999 e di altre normative di settore:

- interventi di manutenzione ordinaria su manufatti ed edifici esterni alla perimetrazione delle zone "A";
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro storico.

2. I lavori potranno essere iniziati entro una settimana dall'avvenuto deposito della comunicazione e non potranno protrarsi oltre un anno dalla stessa data.

## **Art. 23**

### **Opere esenti da qualunque comunicazione/permesso/denuncia**

1. I seguenti interventi possono essere iniziati senza attivare alcuna formalità preliminare:

- opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su Ordinanza emanata a tutela della pubblica incolumità;
- demolizione di opere abusive a seguito di Ordinanza.

## **Art. 24**

### **Parere preventivo**

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale gli organismi ed uffici comunali,

esprimono su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola la Commissione Edilizia e gli uffici comunali nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti.

3. L'avente titolo a richiedere un permesso di costruire od a depositare una Denuncia di Inizio Attività, prima della presentazione della domanda o prima del deposito della Denuncia, può richiedere un parere preventivo su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:

- a) strumenti urbanistici attuativi
- b) immobili vincolati
- c) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse

4. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali devono esprimersi la Commissione Edilizia e gli uffici comunali. Alla richiesta va inoltre allegato:

- documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni;
- dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del PUG, dei SUE, del Regolamento Edilizio, e che rispetta le norme di sicurezza e sanitarie vigenti.

5. Gli uffici comunali, verificata la completezza della documentazione presentata, la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato e la compatibilità dell'intervento con le normative del PUG, dei SUE e Regolamento Edilizio, trasmettono, ove richiesto, il progetto preliminare alla Commissione Edilizia.

6. Il parere preventivo della Commissione Edilizia e degli uffici comunali è comunicato al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.

7. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

8. Qualora la Commissione Edilizia ritenga che il progetto preliminare esaminato presenti un livello di dettaglio sufficiente per una valutazione complessiva degli aspetti formali, compositivi, architettonici e paesaggistici, può stabilire che non si renda

necessario un ulteriore esame del progetto definitivo da parte della stessa Commissione. In tale ipotesi, l'ufficio comunale verificherà la rispondenza al progetto preliminare del progetto definitivo presentato per il rilascio del permesso di costruire o per il deposito della Denuncia di Inizio Attività ed effettuerà le verifiche normative di propria competenza.

## **Art. 25**

### **Esecuzione diretta di opere di urbanizzazione**

1. Può essere consentita la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione ad uso pubblico da parte del soggetto titolare del permesso di costruire e ciò come indicato al precedente art. 11, comma 2..

2. Il costo delle opere così realizzate potrà essere portato a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in base all'art. 16, comma 4 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", secondo le modalità previste nel regolamento comunale.

3. Il soggetto richiedente il permesso di costruire richiede, unitamente al permesso, anche la autorizzazione a realizzare direttamente le opere, allegando:

- schema di atto d'obbligo
- computo metrico estimativo delle opere da eseguire
- elaborati grafici del progetto esecutivo

4. Il permesso di costruire conterrà anche la autorizzazione ad eseguire le opere di urbanizzazione in scomputo e farà riferimento all'atto d'obbligo sottoscritto dal soggetto titolare ed alla fideiussione a garanzia della realizzazione delle opere.

5. La fideiussione sarà emessa a garanzia delle caratteristiche delle opere da realizzare e del termine di realizzazione; lo svincolo sarà effettuato solo dopo il collaudo e la cessione alla Amministrazione Comunale delle opere e ove previsto, delle aree sulle quali insistono.

## **TITOLO III**

### **ORGANI - UFFICI - PROCEDURE**

#### **CAPO I**

#### **ORGANI**

## **Art. 26**

### **Formazione della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia Comunale , ai sensi dell'art. 41, c. 1, della legge 27.02.1997 n. 445, è stata dichiarata dal Consiglio Comunale di Sannicola, con deliberazione n. 19 del 30 Giugno 2000 " Organismo non indispensabile " limitatamente alle competenze dell'Ente. La stessa è però operativa per i pareri in materia di Urbanistica e per gli interventi ricadenti in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico.

Per quanto permesso è istituita la Commissione Edilizia che, nominata dal Consiglio Comunale, è così composta:

- Sindaco o Assessore da lui delegato, che la presiede e dai seguenti Membri elettivi:
- Consigliere Comunale di Maggioranza;
- Consigliere Comunale di minoranza;
- Ingegnere scelto tra una terna proposta dal Competente ordine professionale;
- Architetto scelto tra una terna proposta dal Competente Ordine Professionale;
- Ingegnere o Architetto, segnalato dai competenti Ordini Professionali, con documentata formazione e/o esperienza su argomenti edilizie urbanistici riguardanti aree sottoposte a tutela paesaggistica - ambientale;
- Procuratore legale o avvocato , con provata esperienza in diritto amministrativo, scelto tra una terna proposta dal competente ordine professionale;
- Agronomo scelto tra una terna nominata da competente ordine professionale;
- Geologo scelto tra una terna nominata da competente ordine professionale;
- Geometra scelto tra una terna nominata da competente ordine professionale;
- Perito Agrario scelto tra una terna nominata da competente ordine professionale;
- Perito Industriale scelto tra una terna nominata da competente ordine professionale;

2. Esercita la funzione di Segretario della Commissione un membro designato dal Presidente all'insediamento di ogni singola riunione della Commissione Edilizia. In mancanza o in caso di espressa manifestazione di indisponibilità per l'intera durata del mandato fatta da tutti i membri eletti dal Consiglio Comunale nella prima seduta in cui gli stessi sono presenti, le funzioni di segretario saranno esercitate, senza diritto di voto, dal dipendente del Comune all'uopo incaricato dal responsabile del Servizio competente.

3. I Commissari di nomina consiliare durano in carica anni tre. Alla scadenza del triennio i commissari eletti decadono di diritto. I membri eletti decadono dalla loro carica quando si verificano le seguenti situazioni:

- l'assenza a tre sedute consecutive senza giustificato motivo;
- la perdita dello status in base al quale sono stati eletti;
- la revoca, a seguito di provvedimento disciplinare da parte dell'Ordine professionale che li ha segnalati.

Il componente elettivo che per qualsiasi ragione cessi dall'incarico prima del periodo di carica prima indicato è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.

Le procedure per il rinnovo della C.E.C. dovranno essere avviate , chiedendo le terne

agli ordini professionali, almeno sei mesi prima della scadenza del mandato.

4. In caso di assenza del Presidente la Commissione è presieduta dal Consigliere Comunale più anziano di età, membro della stessa.

5. Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni vigenti in materia di incompatibilità per pubblici amministratori, regolanti casi analoghi.

6. La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente due volte al mese, e in via straordinaria, tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario. Le convocazioni ordinarie e straordinarie devono essere fatte dal Sindaco o Assessore Delegato che la presiede con avviso contenente gli oggetti degli argomenti da trattare, da notificarsi agli interessati almeno tre giorni prima della data fissata per la riunione ordinaria e almeno cinque giorni prima per le riunioni straordinarie. Le richieste di convocazione potranno essere attivate anche da un terzo dei componenti i quali devono formulare istanza direttamente al Presidente con l'indicazione degli argomenti da trattare il quale provvederà alla convocazione secondo le modalità prima esposte.

7) Il Presidente, per argomenti posti all'ordine del giorno che richiedono una competenza specifica, può invitare alle riunioni di Commissione Edilizia uno o più esperti senza diritto di voto. Tale facoltà può essere esercitata anche durante le riunioni di Commissione Edilizia sia dal Presidente che dalla metà dei membri presenti. In tale ultima circostanza la discussione sull'argomento viene sospesa e lo stesso viene trattato nella riunione successiva inserendolo al primo punto dell'ordine del giorno.

8) la commissione ha l'obbligo di ascoltare il progettista dell'opera purché questi lo richieda solo ed esclusivamente contestualmente alla presentazione del progetto al Comune. In tale circostanza il progettista deve essere convocato, con invito separato, nelle stesse forme previste per i componenti.

## **Art. 27**

### **Competenze della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di carattere urbanistico e per gli interventi ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico. Essa giudica della qualità architettonica ed urbanistica delle opere progettate e al loro armonico inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico

2. Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio e consultivo solo per quegli interventi di carattere urbanistico e per quelli ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico. E' facoltà del Sindaco e/o del responsabile del settore tecnico comunale richiedere il parere consultivo, anche se non obbligatorio, su problemi di particolari

carattere edilizio sia privato che pubblico. .

3. Il parere negativo va debitamente motivato.

4. I pareri sono assunti a maggioranza dei presenti; a parità di voti prevale quello del Presidente.

5. Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza della maggioranza (metà più uno) dei membri in prima convocazione e di un terzo dei membri in seconda convocazione.

6) In ogni riunione di Commissione Edilizia, su apposito registro, deve essere redatto formale verbale e ciò anche se la riunione, convocata nelle forme previste, non dovesse tenersi per mancanza del numero legale o per altri motivi di qualsiasi genere. I verbali redatti dal Segretario, devono essere firmati dal Presidente, dal Segretario e dai membri presenti e devono, tra l'altro, contenere:

- gli estremi di protocollo della lettera di convocazione e la constatazione del Presidente che la stessa è stata fatta nelle forme e tempi previste nel precedente punto;
- Le generalità (cognome e nome) dei presenti;

## **CAPO II**

### **UFFICI**

#### **Art. 28**

#### **Ufficio tecnico comunale - Competenze**

1. Ai sensi dell'articolo 13 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e ai sensi dell'articolo 51 della legge n. 142/90, così come modificato dall'articolo 6, comma 2° e 3°, della legge n. 127/97 spettano al *dirigente* del servizio (cui compete l'istruttoria delle domande di permesso di costruire o di agibilità e/o abitabilità) il rilascio di tutti gli atti di gestione e ogni altro atto o provvedimento amministrativo per il cui rilascio sia necessaria una istruttoria basata su criteri predeterminati anche di natura discrezionale tecnica.

2. Ai sensi dell'art. 20 del citato D.P.R. 6-6-2001, n. 380 e della legge n. 241/90, articoli 4, 5, 6 il dirigente del servizio (ovvero il responsabile apicale dell'ufficio) deve nominare un *responsabile del procedimento* istruttorio delle richieste di permesso di costruzione e/o di agibilità e/o abitabilità che deve esperire l'istruttoria affidatagli in piena autonomia e responsabilità nel rispetto delle norme di legge, del presente regolamento e delle eventuali direttive formali impartite dal dirigente (o responsabile) dell'ufficio o dal Sindaco (o assessore delegato).

3. Il responsabile del procedimento esperisce l'istruttoria demandatagli anche attraverso l'istituto della *conferenza di servizi*.

4. Spettano al Sindaco i poteri di cui all'articolo 13 della legge n. 81/93 inerenti attività di indirizzo e controllo dell'attività degli uffici dipendenti da esercitarsi comunque con atti formali e di cui va data idonea pubblicità.

5. Le domande di permesso di costruzione o comunque inerenti il rilascio di altri atti in materia edilizia vanno indirizzati al Sindaco nella sua qualità di capo e rappresentante dell'Amministrazione.

6. Resta al Sindaco la presidenza della Commissione Edilizia in quanto organo consultivo dell'amministrazione comunale in materia edilizio - urbanistica nominato dal consiglio. In virtù di ciò le comunicazioni del responsabile del procedimento sull'eventuale non corretto funzionamento della commissione edilizia vanno indirizzate al Sindaco ai sensi dell'art. 12, VIII comma del presente regolamento.

## **Art. 29** **Parere Sanitario dell'A.S.L.**

1. Il parere prescritto dall'art. 220 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27-7-1934, n. 1265 e dal Regolamento Comunale di Igiene Pubblica, salvo particolari modalità richieste, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto.

2. Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante.

3. Il parere deve essere acquisito dal richiedente il permesso di costruzione preventivamente alla richiesta e a questa allegato.

4. Il parere AUSL è sostituito da una autocertificazione del progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto non riguardi i seguenti usi:

- attività residenziali con più di una unità abitativa o per nuova unità abitativa in ampliamento ad attività residenziale esistente;
- attività industriali ed artigianali, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché di macellazione;
- attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
- artigianato di servizio relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico o privato con capienza superiore a 50 posti auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili che prevedano scarichi di sostanze inquinanti;
- attività commerciali e terziarie, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di

- superficie di vendita, così come definita dall'art. 4 del D.Lgs. 31/03/98 n. 114, superiore a 250 mq. o superficie complessiva superiore a mq. 400, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 mq, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (rif. D.P.R. 24/5/88, n. 215 in attuazione di direttive CEE);
- attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri;

### **CAPO III PROCEDURE**

#### **Art. 30**

#### **Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori e astensioni**

1. La Commissione Edilizia ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

2. I commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Sull'osservanza di questa disposizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

3. I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere, oltre che le motivazioni riportate almeno in forma sommaria ed i parerei dati, anche le eventuali dichiarazioni dei singoli commissari.

4. I processi verbali vengono firmati dal Presidente , dal Segretario e da tutti i membri presenti .

5. Del parere della Commissione il Segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO dalla Commissione Edilizia ....." completando con la data e la firma del Presidente, del Segretario e di tutti i membri presenti .

#### **Art. 31**

#### **Sportello unico per l'edilizia**

(Da utilizzarsi allorché sarà introdotto lo sportello in adeguamento all'art. 5 del D.P.R. n.

380 del 06.06.2001)

1. Lo sportello unico per l'edilizia è l'ufficio competente per l'amministrazione comunale a curare tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o della Denuncia di Inizio Attività.

2. Lo sportello unico per l'edilizia provvede in particolare:

- Alla ricezione delle Denunce di Inizio Attività e delle domande per il rilascio dei permessi a costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità e/o abitabilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza per gli effetti degli articoli 36, 38 46 del D.Lgs. 490/99;
- A fornire informazioni sulle materie di cui al punto precedente;
- All'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi;
- Al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità e/o abitabilità, 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;
- 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 della denuncia;

3. In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente i pareri AUSL e VVFF nei casi in cui non possono essere sostituiti da una autocertificazione.

4. In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente, anche mediante conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater della legge 07.08.1990 n. 241, i seguenti atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio:

- Assenso della Amministrazione Militare per le costruzioni in zona di salvaguardia, ai sensi dell'art. 16 della legge 24.12.1976 n. 898;
- 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'art. 19 del D.Lgs. 08.11.1990 n. 374;
- Autorizzazione della 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;

- Parere della autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- Assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- Nulla-osta della autorità competente ai sensi dell'art. 13 della legge 06.12.1991 n. 394 in tema di aree naturali protette.

5. I termini definiti agli articoli precedenti relativamente alla istruttoria delle richieste di permesso di costruire o delle Denunce di Inizio Attività, nel caso di attivazione della acquisizione diretta dei pareri da parte dello sportello unico dell'edilizia, decorrono dalla disponibilità di tutti i pareri richiesti.

## **Art. 32**

### **Sportello unico per le attività produttive**

1. Lo sportello unico per le attività produttive è l'ufficio competente per l'amministrazione comunale a curare tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o della Denuncia di Inizio Attività, quando l'intervento edilizio stesso riguardi le attività comprese nell'elenco di cui al D.P.R. 447/1998 e s.m.i..

2. Lo sportello unico per le attività produttive, quando l'intervento edilizio stesso riguardi le attività comprese nell'elenco di cui al DPR 447/1998 e s.m.i., provvede in particolare, secondo il regolamento del medesimo sportello, a:

- Alla ricezione delle Denunce di Inizio Attività e delle domande per il rilascio dei permessi a costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità e/o abitabilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza per gli effetti degli articoli 36, 38, 46 del D.Lgs. 490/99; tutte le domande o le Denunce dovranno comunque essere redatte sulla apposita modulistica e nel rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento.
- A fornire informazioni sulle materie di cui al punto precedente;
- All'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi;
- Al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità e/o abitabilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- Alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o della denuncia.

3. In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, lo sportello unico per le

attività produttive, quando l'intervento edilizio stesso riguardi le attività comprese nell'elenco di cui al D.P.R. 447/1998 e s.m.i., acquisisce direttamente i pareri AUSL e VVFF nei casi in cui non possono essere sostituiti da una autocertificazione.

4. In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, lo sportello unico per le attività produttive, quando l'intervento edilizio stesso riguardi le attività comprese nell'elenco di cui al D.P.R. 447/1998 e s.m.i., acquisisce direttamente, anche mediante conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater della legge 07.08.1990 n. 241, tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

5. Il competente ufficio comunale per l'istruttoria delle pratiche edilizie, una volta che riceva dallo sportello unico per le attività produttive la richiesta di permesso di costruire o la Denuncia di Inizio Attività, prescindere, nella propria istruttoria, dalla presenza dei pareri esterni eventualmente non espressi e fornirà nei termini definiti dal regolamento dello sportello unico, le conclusioni della istruttoria al medesimo sportello unico per l'assunzione delle determinazioni finali.

## **TITOLO IV ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

### **CAPO I ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **Art. 33 Comunicazione di inizio lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare alla Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori e dall'impresa esecutrice. La comunicazione fatta dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa costituisce a tutti gli effetti accettazione dell'incarico loro affidato dal titolare del Permesso di costruire.

2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicate anche le qualifiche degli operatori incaricati. Il Direttore dei Lavori dovrà possedere un'idonea qualifica rispetto ai lavori da dirigere, nell'ambito delle competenze professionali di ciascun Ordine o Collegio. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al competente ufficio comunale entro 15 giorni.

3. Unitamente alla comunicazione di inizio lavori deve essere chiesto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione o la demolizione, oltre che i punti di immissione degli scarichi nelle fognature

principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

4. Le suddette operazioni verranno effettuare alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

5. Il committente, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili così delle norme di legge generale e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.

6. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- prova dell'avvenuto deposito, presso il competente ufficio, della documentazione di cui alla parte II (normativa tecnica per l'edilizia) del DPR 06.06.2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici (1 copia)
- documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere (nei casi previsti dal D.P.C.M. 1/3/91) (1 copia).
- copia della notifica preliminare trasmessa agli organi di vigilanza territorialmente competente ai sensi dell'art .11, comma 1, lettera a, dal D.L.494/96 come modificato dal D.L. 528/99. La copia deve essere accompagnata dalla prova di avvenuta presentazione.
- quant'altro eventualmente richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori.

7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori comporta, a carico del titolare del permesso di costruire, l'applicazione di una sanzione pari al 50% dell'importo versato relativo ai diritti di segreteria, e comunque non inferiore a E 155,00.

## **Art. 34**

### **Vigilanza durante la esecuzione delle opere**

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte della Amministrazione Comunale che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.

2. Devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche, i seguenti documenti:

- il Permesso di costruire, la Denuncia di Inizio Attività o qualunque altro titolo equivalente;
- la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune;
- copia del progetto con gli estremi del deposito alla regione ai sensi dell'art. 93 del DPR 06.06.2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"; nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;

- i disegni esecutivi, firmati dal progettista, di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.

3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile (con dimensioni minime di m. 0.70x1.00) con indicazione dell'oggetto dell'intervento, degli estremi del permesso di costruire o della Denuncia di Inizio Attività, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. Nel caso venga accertato l'inizio dei lavori con cantiere sprovvisto della tabella di cui sopra il titolare del permesso di costruire o della Denuncia di Inizio Attività è soggetto al pagamento di una sanzione pari a E 105,00.

5. Il personale incaricato dell'Amministrazione Comunale, munito di idoneo documento di identificazione, ha facoltà di compiere visite nei cantieri in qualsiasi momento per accertare la conformità delle opere ai permessi di costruzione od altri atti abilitativi ed ai relativi allegati.

6. Il titolare del permesso di costruire o della Denuncia di Inizio Attività è tenuto ad effettuare comunicazioni scritte al responsabile del procedimento, oltre che all'inizio ed alla fine dei lavori, anche alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza alla volumetria generale dell'edificio ed alla fine dei lavori di finitura. Le comunicazioni dovranno essere sottoscritte anche dal Direttore dei lavori e dal costruttore.

7. Ad ogni comunicazione l'Amministrazione comunale potrà fare seguire apposito accertamento con verbale. La mancata visita degli uffici comunali non esime il titolare del Permesso di costruire, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori, dalle loro responsabilità circa l'inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.

8. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 27 e seguenti del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";.

9. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il responsabile dell'ufficio competente ingiunge gli opportuni provvedimenti.

10. Nel caso dell'esecuzione di opere su immobili classificati dal PUG con categoria di intervento "Restauro Scientifico", ovvero "Restauro e risanamento conservativo", qualora vengano riscontrate gravi situazioni di inadeguatezza statica, il Direttore dei Lavori, adottati gli opportuni provvedimenti cautelativi urgenti, prima della demolizione delle strutture di cui era prevista in progetto la conservazione, dovrà richiedere il sopralluogo all'Ufficio tecnico Comunale per concordare le modalità di intervento

opportune in relazione alla particolare situazione. In presenza di demolizioni ingiustificate e/o non preventivamente autorizzate, saranno applicate le sanzioni di legge per le opere eseguite in difformità totale o con variazioni essenziali ovvero senza titolo abilitante.

### **Art. 35**

#### **Conduzione del cantiere**

1. In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche, di sterro, ecc. dovranno essere rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni, con particolare riferimento alle norme dettate dal D.Lgs. n. 626/94, dal D.Lgs. n. 494/96 e del D.Lgs. 528/99 (e loro successive modifiche ed integrazioni) e delle altre norme di settore vigenti. Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti ed i lavoratori.

2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri. E' fatto divieto di accumulare materiali quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.

5. I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di discarica pubblica o in altri luoghi, nel rispetto delle normative vigenti al riguardo ed alle eventuali prescrizioni di regolamenti comunali se esistenti.

6. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini.

7. Nessun materiale può essere depositato o lavorazioni possono avvenire al di fuori della recinzione del cantiere.

8. I mezzi e le modalità utilizzati durante tutta la durata del cantiere non devono arrecare alcun danno permanente, provvisorio o imbrattare parti di suolo altrui o pubbliche; la proprietà, il direttore dei lavori e l'assuntore degli stessi rispondono in solido delle violazioni alle disposizioni.

9. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda ai competenti uffici ed ottenere l'autorizzazione. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla. Il titolare del permesso a costruire o della DIA è obbligato a ripristinare a perfetta regola d'arte tutte le aree pubbliche utilizzate, a qualsiasi titolo, per gli interventi edilizi e ciò sulla base delle indicazioni di dettaglio che saranno impartite dal servizio tecnico comunale interessato.

10. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

### **Art. 36**

#### **Cautele per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici**

1. Il titolare del permesso di costruire od il soggetto che ha effettuato la Denuncia di Inizio Attività, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne l'Amministrazione Comunale e gli Enti preposti alla tutela dei beni di cui sopra.

2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

### **Art. 37**

#### **Varianti ai progetti**

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

2. Sono "varianti essenziali" al progetto approvato quelle definite dall'art. 32 del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Le suddette varianti debbono essere richieste e autorizzate prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, da parte del responsabile dell'ufficio competente, di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo o integrativo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori. Tali varianti dovranno essere conformi alle normative vigenti all'atto del rilascio del nuovo permesso di costruire, per la parte modificata.

3. Sono "varianti non essenziali" quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 2. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione. Per tali varianti, la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, anche successivamente alla

realizzazione dei lavori, comunque entro i termini di validità dell'atto abilitativo rilasciato; l'istanza deve contenere la dichiarazione del Direttore dei lavori, in merito alla esclusione della variante dalle ipotesi di cui al comma 2 precedente.

4. Le varianti non essenziali vengono autorizzate dal dirigente del servizio, previo eventuale parere della Commissione Edilizia, con apposito atto che si affianca al precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

5. Nei casi previsti dall'art.22, comma 2, del citato D.P.R. 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e dall'art. 18 del presente Regolamento, si deve procedere con la Denuncia di Inizio Attività, secondo le procedure contemplate dall'art. 19 del presente Regolamento. Tali varianti dovranno essere conformi alle normative vigenti all'atto del rilascio del permesso di costruire originario, ovvero dei suoi rinnovi o varianti essenziali

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

- per le varianti di cui al comma 2, la medesima di cui al precedente art. 11; (per la documentazione che non viene modificata rispetto alla pratica originale, si può fare riferimento a quella presente agli atti);
- per le varianti di cui ai commi 3 e 5 domanda o denuncia al competente ufficio; elaborati grafici firmati da un tecnico abilitato, nei quali siano evidenziate le varianti richieste (colore giallo per le opere non eseguite o da demolire, colore rosso per quelle da realizzare); relazione tecnica; dichiarazione del tecnico progettista (o dei tecnici) in cui viene certificato il rispetto di tutte le prescrizioni regolamentari gravanti sull'opera.

7. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare del permesso di costruire e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

### **Art. 38**

#### **Comunicazione di fine lavori**

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso di costruire e comunicata all'Amministrazione Comunale entro 15 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto e dal Direttore dei Lavori.

2. In allegato alla comunicazione di cui sopra dovrà essere unita dichiarazione a firma del tecnico direttore dei lavori e della proprietà circa l'avvenuto adempimento ad eventuali prescrizioni imposte in sede di rilascio dell'atto abilitativo e la scheda prevista al successivo articolo 42.

3. I lavori di costruzione si intendono ultimati quando siano idonei a richiedere il

certificato di agibilità e/o abitabilità; l'eventuale diniego al rilascio del certificato, fa venir meno tale presunzione.

4. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata.

## **CAPO II**

### **VIGILANZA SULLA ATTIVITA' URBANISTICA EDILIZIA**

#### **Art. 39**

##### **Competenza ed attribuzioni in capo agli uffici comunali**

1. Il dipendente o il responsabile del competente ufficio comunale, esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto, la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate in titoli abitativi.

2. Il dirigente (o il responsabile) dell'ufficio competente, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1982, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

3. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 per gli usi civici, nonché delle aree di cui al D.Lgs. 28-10-99, n. 490, il dirigente (o il responsabile) dell'ufficio competente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

4. Ferme restando le ipotesi previste dai precedenti commi, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il dirigente (o il responsabile) dell'ufficio competente ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo di cui agli articoli 30 e successivi del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "testo unico delle disposizioni legislative o regolamentari in materia edilizia", da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

5. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale ed al

competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

## **TITOLO V AGIBILITA' E/O ABITABILITA' DEGLI EDIFICI**

### **Art. 40 Opere soggette a certificato di agibilità e/o abitabilità**

1. Il Certificato di Agibilità e/o abitabilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, ricostruzioni e sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano stati eseguiti interventi che possano avere influito sulle condizioni di cui al comma precedente, non possono essere abitati od usati senza essere dotati del certificato di agibilità e/o abitabilità.

3. Lo stesso certificato di agibilità e/o abitabilità è prescritto anche nel caso di cambio della destinazione d'uso del fabbricato o parte di esso rispetto all'uso autorizzato.

4. Il soggetto titolare del permesso di costruire od il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori od aventi causa, sono tenuti a richiedere il certificato di agibilità e/o abitabilità entro quindici giorni dalla ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

5. La domanda, da prodursi ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22-4-1994, n. 425, deve essere redatta sugli appositi moduli predisposti dalla Amministrazione Comunale e deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma dei soggetti titolari dei permessi o che hanno depositato la denuncia di inizio attività;
- estremi degli atti abilitativi riguardanti la attuale situazione del fabbricato;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si chiede il certificato.

6. La domanda deve essere obbligatoriamente corredata della seguente documentazione, e di quella oggetto di verifica nel successivo art. 41, quest'ultima per quanto pertinente il manufatto interessato dalla domanda stessa, in originale o copia conforme:

- Dichiarazione di avvenuta presentazione dell'accatastamento restituita dagli uffici catastali competenti con il visto di avvenuta presentazione;
- Dichiarazione sottoscritta congiuntamente dallo stesso richiedente il certificato di

agibilità e/o abitabilità e dal Direttore dei Lavori, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

- Dichiarazione dell'Impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" nonché all'articolo 1 della legge 09.01.1991 n° 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del citato DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"

### **Art. 41**

#### **Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità**

1. Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui all'articolo precedente, il responsabile dell'ufficio competente comunica al richiedente il responsabile del procedimento, ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 07.08.1990 n° 241.

2. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui all'articolo precedente, il responsabile dell'ufficio competente, previo eventuale sopralluogo per accertare la sussistenza dei requisiti richiesti, rilascia il certificato di agibilità e/o abitabilità verificata la seguente documentazione:

- Certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni di cui alla parte II, capo II "disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica" del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- Certificato del competente ufficio tecnico della regione attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche, alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", redatto secondo le modalità di cui all'articolo 67 del medesimo Testo Unico; *(inserito per completezza anche se il territorio di Sannicola non è zona sismica)*
- Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82 del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"
- certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF. unitamente alla certificazione da parte di un tecnico abilitato in "sicurezza e prevenzione incendi", che attesti la conformità dell'opera alle

norme vigenti e alle prescrizioni contenute nel parere preventivo dei VV.FF.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;

- autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203\_quando richiesto;
- autorizzazione definitiva agli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura pubblica (allacciamento dal parte dell'Acquedotto Pugliese s.p.a.) o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni vigenti;
- autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore (nel caso sia previsto in progetto);
- scheda tecnica descrittiva, (di cui al successivo articolo), dell'immobile realizzato, debitamente sottoscritta dal titolare del permesso di costruire e da un tecnico abilitato, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale, ovvero dichiarazione di conformità di cui al terzo comma del successivo articolo. La dichiarazione di conformità è sufficiente per gli interventi soggetti ad autorizzazione , con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo e/o riguardanti attività sottoposte al parere preventivo dell'AUSL – ARPA
- La documentazione indicata all'articolo precedente;

3. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma due precedente, l'agibilità e/o abitabilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è pari a sessanta giorni.

4. Il termine di cui al comma due precedente può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dal ricevimento della domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni di cui al comma due, decorre nuovamente per intero dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

5. E' ammesso anche il rilascio di un certificato di agibilità e/o abitabilità parziale, limitato ad una sola parte dell'opera, purché siano rispettate le seguenti tre condizioni:

- le parti comuni ( o di interesse generale) risultino regolarmente ultimate;
- la domanda individui in maniera dettagliata, anche mediante elaborati grafici, le parti da rendere agibili;
- per le parti da rendere agibili siano disponibili le documentazioni e certificazioni di cui al precedente ed al presente articolo.

6. Il documento con il quale il responsabile dell'ufficio competente rilascia il certificato di agibilità e/o abitabilità , deve contenere:

- le generalità del richiedente;

- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- gli estremi degli atti abilitativi in materia edilizia;
- gli estremi di tutti gli atti ed i certificati di autorità esterna alla Amministrazione Comunale presentati a corredo della domanda ed utilizzati per il rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità;
- la data delle visite effettuate dall'ufficio tecnico comunale per l'accertamento della conformità alla concessione e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico e la salubrità;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciato il certificato.

7. In caso di diniego dell'agibilità e/o abitabilità il responsabile dell'ufficio competente deve notificare al titolare della concessione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

## **Art. 42**

### **Scheda tecnica descrittiva**

1. Per ogni unità immobiliare oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva sottoscritta dal Direttore dei Lavori e dal proprietario (o dagli aventi titolo). Tale scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.

2. La scheda deve contenere:

- a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione di ogni unità;
- b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
- c) gli estremi di ogni provvedimento abilitativi in materia edilizia rilasciato dall'Amministrazione Comunale, afferente l'unità stessa (ove reperibile);

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

4. La Scheda Tecnica Descrittiva dovrà essere compilata all'atto di fine lavori per tutte le unità immobiliari per le quali sia stata richiesto un permesso di costruzione per nuovi fabbricati o per ampliamenti di fabbricati e per interventi di restauro ovvero per la realizzazione di pertinenze che producano aumento di superficie o di volume, e comunque in tutti i casi in cui si prevede il rilascio del "Certificato Agibilità e/o Abitabilità"

5. Per gli accertamenti di conformità di cui all'art 36 del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", la Scheda

Tecnica Descrittiva dovrà essere presentata al momento della richiesta del permesso di costruire.

6. La scheda tecnica deve essere sottoscritta anche dal concessionario, per conoscenza.

7. Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.

8. Ogni modificazione che intervenga negli immobili schedati deve essere riportata nella Scheda Tecnica Descrittiva aggiornandola. L'aggiornamento compete al tecnico incaricato nei casi di cui al precedente comma 5.

9. Gli interventi non soggetti al permesso di costruire, con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo, non sono soggetti all'obbligo della compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.

### **Art. 43**

#### **Utilizzazione abusiva di costruzioni**

1. Premesso che l'art. 221 del T.U.L.S. R.D. 1265/34 così come modificato dal DLGS 30.12.1999 n° 507 prevede, per il proprietario che abita o permette l'abitazione di nuovi edifici o parti di essi, l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro settantasette/47 (e 77,47) a euro quattrocentosessantaquattro/81 (e 464,81); le modalità da applicare caso per caso ai fini della quantificazione della sanzione amministrativa pecuniaria sono le seguenti, per ogni unità immobiliare interessata:

a e 77,47 sanzione minima- nel solo caso di assenza di certificazione di agibilità e/o abitabilità, quando al momento della constatazione dell'irregolarità risulti presente agli atti idonea istanza tendente all'ottenimento, e non siano trascorsi i termini di cui al 1° comma del precedente articolo 47, non vi siano elementi per negarne il rilascio, e il fabbricato possieda tutti i requisiti per conseguire il certificato;

b1 e 154,94 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e/o abitabilità e di richiesta a gli atti, in unità abitative fino a 100 mq. di superficie utile; il fabbricato deve possedere tutti i requisiti per conseguire il certificato;

b2 e 206,58 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e/o abitabilità e di richiesta a gli atti, in unità abitative superiori a 100 mq. di superficie utile; il fabbricato deve possedere tutti i requisiti per conseguire il certificato;

c e 206,58 nei casi di assenza di autorizzazione di agibilità e/o abitabilità e di richiesta a gli atti per unità non abitative; il fabbricato deve possedere tutti i requisiti per conseguire il certificato;

c1 lire 450.000 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e/o abitabilità e di richiesta a gli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari o irregolarità edilizia

- in unità abitative fino a 100 mq. di superficie utile;
- c2 e 232,41 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e/o abitabilità e di richiesta a gli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari o irregolarità edilizia in unità abitative superiori ai 100 mq. di superficie utile;
- c3 e 335,70 nei casi di assenza di autorizzazione di agibilità e/o abitabilità e di richiesta a gli atti per unità non abitative, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari o irregolarità edilizia;
- d e 309,81 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e/o abitabilità e di richiesta a gli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari e regolarità edilizia in unità abitative fino a 100 mq. di superficie utile;
- d1 e 387,34 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e/o abitabilità e di richiesta a gli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari e regolarità edilizia in unità abitative superiori ai 100 mq. di superficie utile;
- d2 e 464,81 sanzione massima nei casi di assenza di autorizzazione di agibilità e/o abitabilità e di richiesta a gli atti in unità non abitative, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari e regolarità edilizia;

2. Gli importi di cui ai punti b, c, d saranno decurtati di e 77,47 nei soli casi in cui al momento della constatazione dell'irregolarità sia presente agli atti idonea istanza tendente ad ottenere la certificazione finale di agibilità e/o abitabilità.

3. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti necessari per ottenere il certificato di agibilità e/o abitabilità, il responsabile dell'ufficio competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine, il responsabile dell'ufficio competente provvederà ad ulteriore denuncia alla autorità giudiziaria.

4. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica ed a quella degli utilizzatori, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

5. In assenza del certificato di agibilità e/o abitabilità, è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, illuminazione, ecc. di effettuare le relative forniture.

#### **Art. 44**

#### **Dichiarazione di inagibilità e/o inabitabilità**

1. Il Responsabile dell'ufficio competente, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente

all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

3. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile dell'ufficio competente può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 m<sup>2</sup> per alloggio), o di altezza (h minima = 2,70 m.);
- insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- mancata disponibilità di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

4. Ai sensi dell'art. 24, comma 7, della L. 5/2/1992, n.104, sono dichiarate inabitabili e inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.

## **TITOLO VI**

### **PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE ED ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE**

#### **CAPO I**

#### **IGIENE**

#### **Art. 45**

#### **Igiene dell'ambiente**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

2. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.

3. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il

terreno del cimitero soppresso deve essere diligentemente dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.

4. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

5. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati o colmate è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma di questo articolo.

6. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

#### **Art. 46**

##### **Isolamento dall'umidità**

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

2. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio. Tale solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.). I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

3. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

4. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

5. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.

6. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quella della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature come individuato dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.

7. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

8. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno

di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

### **Art. 47** **Isolamento acustico**

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

2. Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 cm. e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente (lana di vetro, ecc.).

3. Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.

4. Devono comunque essere rispettate le vigenti norme di legge in materia ed in particolare la L. 447/95 ed il DPCM 5-12-1997.

5. In particolare deve essere garantita un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni e da locali destinati a pubblici esercizi;
- i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

6. Per i serramenti e per le cassette degli avvolgibili debbono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore dei vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

7. Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico ecc.) debbono essere adottati specifici accorgimenti per ottenere l'attenuazione dei rumori e per impedirne la trasmissione.

### **Art. 48** **Contenimento del consumo di energia negli edifici**

1. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti sono regolamentati dal capo VI (art. 122 e seg.) del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

2. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle norme citate è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia edilizia individuata dall'articolo 3 del citato D.P.R. 6-6-2001, n. 380.

*Progettazione di edifici e messa in esercizio di impianti*

3. Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano ai fini dell'onerosità le disposizioni di cui all'articolo 17, comma 3 punto e) del citato D.P.R. 6-6-2001, n. 380, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

4. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui al 1° comma in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati di pertinenza, va considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

5. Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia, sono valide le relative deliberazioni prese a maggioranza delle quote millesimali.

6. Gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo al loro servizio devono essere progettati e messi in opera in modo da contenere al massimo i consumi di energia termica ed elettrica in conformità alle conoscenze tecniche e tecnologiche.

7. Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

8. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate ove non prevalgano impedimenti di natura tecnica od economica.

*Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni della legge 10/91*

9. Il proprietario dell'edificio (o chi ne titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la D.I.A.) deve depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge citata.

10. Nel caso in cui la denuncia e la documentazione non siano state presentate al Comune prima dell'inizio dei lavori, il responsabile del servizio comunale competente a

ciò incaricato dal Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa prevista dall'art. 132 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.

11. La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle attività produttive. Una copia della documentazione va conservata dal Comune ai fini dei controlli e delle verifiche.

12. La seconda copia della documentazione va restituita dal Comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito e deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la D.I.A.) al direttore dei lavori ovvero, ove non vi sia direttore dei lavori, all'esecutore dei lavori. Il direttore (ovvero l'esecutore dei lavori) sono responsabili della conservazione della documentazione in cantiere.

#### *Certificazione delle opere e collaudo*

13. Per la certificazione e il collaudo delle opere previste nel presente articolo si applica la legge 5 marzo 1990, n. 46.

14. Il rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20-2-92, e degli allegati previsti dall'art. 98 della legge n. 46 del 5-3-90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6-12-91, n. 447.

#### *Controlli e verifiche*

15. Il comune procederà al controllo dell'osservanza delle norme della legge in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

16. La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.

17. In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il responsabile del servizio a ciò incaricato dal sindaco ordina la sospensione dei lavori.

18. In caso di accertamento di difformità su opere già terminate il responsabile del servizio a ciò incaricato dal sindaco ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche prescritte dalla legge ed applica le sanzioni previste dall'art. 132 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380.

## **Art. 49 Rifornimento idrico**

### **1) USI CIVILI**

1. Possono comprendersi fra gli usi civili tutti i seguenti usi purché derivati da sistemi pubblici di distribuzione dell'acqua: domestico (residenziale), innaffiamento

privato, speciale (refrigerazione di edifici), commerciale, comunitario, industriale (per uso potabile degli addetti).

2. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia, pari ad un minimo di 90 mc. per anno, come indicato nel provvedimento C.I.P. n. 45/1974.

3. Nelle zone prive di acquedotto comunale, essendo gli usi civili prioritari ed insopprimibili, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, ma in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dalla Regione e comunque dichiarata potabile degli organi competenti.

4. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costituiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili col pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

## 2) USI INDUSTRIALI

1. Si intendono compresi fra gli usi industriali tutti quelli non ricadenti nella casistica di cui al precedente punto 1).

2. Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.

3. Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi del D.Lgs. 11-5-1999, n. 152.

4. Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, la trivellazione del pozzo è soggetta ad autorizzazione della Regione.

5. Non è comunque consentito il prelievo di acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle specifiche normative.

### **Art. 50**

#### **Allacciamento alla rete del gas**

1. Per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas, l'utente dovrà eseguire l'impianto interno secondo le norme UNI-7129-72 per gli impianti per uso domestico di potenza non superiore a 35 Kw e le norme di cui al D.M. 12-4-96, per gli impianti di potenza superiore a 35 Kw..

### **Art. 51**

#### **Impianti elettrici**

1. In qualunque costruzione l'impianto elettrico deve essere realizzato nel rispetto della legge 1-3-68, n. 186.

2. Tutti gli impianti tecnologici in genere ed elettrici in particolare devono inoltre rispettare le disposizioni di cui alla legge 5-3-90, n. 46 e relativo Regolamento di attuazione.

3. Tutti i materiali ed apparecchi impiegati devono essere conformi alle norme del D.P.R. 447/91 e muniti di marchio di qualità rilasciato da istituti autorizzati o comunque costruiti in rispondenza alla regola d'arte (art. 7 della L. 46/90) e certificati tali dal costruttore; inoltre a seconda della destinazione d'uso dei locali dovranno essere rispettate le normative e prescrizioni specifiche sia nell'esecuzione che nella scelta dei materiali.

4. Il rilascio del certificato o di agibilità e/o abitabilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20-2-92, e degli allegati previsti dall'art. 9 della legge n. 46 del 5-3-90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6-12-91, n. 447.

## **Art. 52**

### **Ventilazione meccanica**

1. Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

2. I locali destinati a servizi igienici e bagni le scale ed i relativi disimpegni negli edifici di abitazione individuale e collettiva possono essere illuminati ed aerati artificialmente, nel rispetto delle norme di cui agli artt. 18-19 L. 166/1975.

3. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio, sfociante sulla copertura e dotato di elettro aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione ovvero, negli edifici con più di cinque piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato.

4. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

5. La ventilazione artificiale dei locali soggetti a specifica norma di legge o regolamentare deve essere realizzata nel rispetto di tali normative.

6. In particolare per i locali destinati ad edilizia scolastica la ventilazione dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni del D.M. 18-12-1975, punto 5.3.12.

## **CAPO II**

### **TUTELA DELL'AMBIENTE**

#### **Art. 53**

#### **Eliminazione delle emissioni atmosferiche**

1. Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione di fumi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura dell'edificio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura.

2. Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonché gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe ecc.) devono essere muniti di canne fumarie costruite in materiale idoneo resistente al fuoco ed impermeabili ai gas, qualora siano prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti alle canne fumarie dovranno essere protette con materiali isolanti: in questi casi sono da evitare i contatti col vano ascensore.

3. Il Sindaco può richiedere, qualora lo ritenga opportuno, al CRIA, gli accertamenti del contributo all'inquinamento atmosferico, da parte di qualsiasi stabilimento industriale esistente nel territorio comunale.

#### **Art. 54**

#### **Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani**

1. I fabbricati nuovi, ampliati o ristrutturati possono disporre di un deposito per i contenitori dei rifiuti.

2. Tali depositi devono trovarsi il più possibile vicino agli ingressi pedonali o carrai delle singole proprietà e comunque a distanza non superiore a m. 10,00 dagli accessi stessi ed in posizione tale da essere facilmente accessibili agli addetti per la raccolta rifiuti.

3. Il manufatto per il deposito bottini dovrà essere costruito in muratura possibilmente in nicchia, chiuso da porte metalliche. Le aperture per l'aerazione dovranno essere adeguatamente protette con reticelle antimosca.

4. Il pavimento del deposito dovrà avere una platea impermeabile con piletta di scarico; in adiacenza dovrà essere installata una presa d'acqua.

5. E' vietata la costruzione e l'uso delle canne di raccolta o caduta delle immondizie.

6. Per ottenere la necessaria autorizzazione per la costruzione di tali depositi a

servizio di edifici esistenti, il richiedente deve presentare domanda all'Ufficio tecnico comunale, per ottenere la necessaria autorizzazione.

### **CAPO III**

#### **PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

##### **Art. 55**

##### **Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco**

1. Nella costruzione di edifici civili destinati ad abitazione di altezza in gronda superiore a 12 m. dovranno essere rispettate le norme di sicurezza antincendi di cui al Decreto del Ministero dell'Interno 16 maggio 1987, n. 246.

2. E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per tutte le attività che rientrano nei punti di cui all'elenco allegato al D.M. 16-2-1982.

##### **Art. 56**

##### **Centrali termiche**

1. Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni della legge 26-7-1965, n. 996 ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia; le centrali termiche dovranno rispettare prescrizioni differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

*1) Centrali termiche a combustibile liquido*

2. Valgono le prescrizioni di cui alla circolare del Ministero Interni 29-7-1971, n. 73 e successivi aggiornamenti ed integrazioni.

*2) Centrali termiche alimentate da combustibili gassosi*

3. Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 35 Kw (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locali), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda per edifici civili, a forni da pane e forni di altri laboratori artigiani, a cucine e lavaggio stoviglie, al lavaggio biancheria e sterilizzazione, ad incenerimento di rifiuti (fino ad 1 tonnellata/giorno) devono osservare le disposizioni di cui al D.M. Interni 12-4-1996.

##### **Art. 57**

##### **Autorimesse**

1. Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D.M. 1-2-1986, alla Circolare del Ministero dell'Interno 1°-2-1988, n. 1800/4108 e successive modifiche, integrazioni e aggiornamenti.

## **CAPO IV**

### **PRESCRIZIONI ANTISISMICHE E DI BUONA COSTRUZIONE**

#### **Art. 58**

##### **Normativa antisismica**

*( inserito per completezza anche se il territorio di Sannicola non è zona sismica)*

1. Nelle zone classificate come sismiche a sensi di legge nonché in quelle ad esse equiparate in base a disposizioni del PUG, devono essere osservate le norme e le prescrizioni di cui alla parte II, capo IV del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

#### **Art. 59**

##### **Norme tecniche di buona costruzione**

1. In ogni costruzione debbono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle strutture in elevazione degli edifici, nonché di sicurezza e rispondenza ai requisiti minimi di legge degli impianti tecnologici.

2. In particolare dovranno essere osservate le norme stabilite dal D.P.R. 6-6-2001, n. 380, nonché dal D.M. 16 gennaio 1996 relativo alle norme tecniche per le zone sismiche e le norme del D.M. 20 novembre 1987 inerente le norme per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.

3. Per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate dovranno essere osservate le norme tecniche di cui al D.M. 3 dicembre 1987.

4. Per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione dovranno essere osservati i criteri generali e le prescrizioni di cui alla legge 4 agosto 1984, n. 464 e al D.M. 11 marzo 1988.

5. Le costruzioni con struttura in cemento armato e/o metallica sono soggette alle norme del D.M. 9 gennaio 1996 e s.m.i..

6. Dovranno in ogni caso essere applicate le norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica della sicurezza nella costruzioni di cui al D.M. 16 gennaio 1996 s.m.i..

## **CAPO V**

### **REQUISITI DEI LOCALI**

#### **Art. 60**

#### **Classificazione dei locali - Definizioni**

1. Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti.
2. I locali si classificano come segue:
  - 1 - locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:
    - A) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
    - B) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);
    - C) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive, androne, vani scala).
  - 2 - locali per attività turistiche, commerciali, direzionali:
    - A) negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone;
    - B) uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;
    - C) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti.

#### **Art. 61**

#### **Requisiti minimi dei locali e degli alloggi**

1. Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le caratteristiche di cui ai seguenti commi.
2. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi (art. 3 - D.M. 5 luglio 1975).
3. Qualora s'intenda fruire dei mutui agevolati assistiti da contributo dello Stato o della Regione, di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, la superficie massima di ogni alloggio al netto dei muri perimetrali ed interni, non può superare i mq. 95 oltre mq. 18 per posto macchina.
4. Gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone (art. 3 D.M. 5 luglio 1975).

5. Tutti i locali devono essere provvisti di finestra apribile, su spazi scoperti di dimensioni idonee sotto il profilo igienico e sanitario.

6. Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia).

7. Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al pranzo-soggiorno, purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

8. I locali di cui al precedente articolo 68 devono avere le caratteristiche minime descritte ai successivi paragrafi.

9. *Altezza:*

a) Locali di categoria 1/A: altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, m. 2,70.

Qualora si intenda usufruire dei contributi di cui alla legge n. 457/1978, l'altezza dei locali non potrà essere superiore a ml. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per locali di categoria 1/A deve corrispondere ai minimi sopra descritti con un minimo nel punto più basso di m. 1,60.

b) Locali di categoria 1/B: altezza misurata come al precedente punto a) non inferiore a m. 2,40 e non superiore a m. 2,70 a sensi della richiamata legge n. 457/1978.

c) Locali di categoria 1/C: altezza minima non inferiore m. 2,20, con esclusione degli androni e dei vani scala la cui altezza minima è di m. 2,70. I locali destinati a garge singoli, autorimesse private, depositi o ripostigli la cui altezza utile superi i m. 2,40 sono considerati ai fini del calcolo della superficie utile.

d) Locali di categoria 2/A: l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m. 3,00, salvo prescrizioni particolari. L'altezza minima può essere ridotta a m. 2,70 per particolari attività è ciò sulla base di preventivo parere della AUSL.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima intera utile deve essere portata a m. 4,50.

e) Locali di categoria 2/B: altezza minima netta m. 2,70.

Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, possono essere ammessi locali con requisiti di altezza minore di quelli elencati ai precedenti punti.

10. *Dimensioni e dotazioni:*

a) Locali di categoria 1/A: le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se singole, di mq. 14 se doppie.

Le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a mq. 14.

b) Locali di categoria 1/B: nei locali destinati a servizi igienici deve essere previsto uno spazio per la lavatrice con relativi attacchi e scarichi.

c) Locali di categoria 2/A: nei locali di questa categoria aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal D.P.R. n. 384/1978.

Per i negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali valgono le dimensioni definite dal Piano commerciale.

d) Locali di categoria 2/C: per i servizi igienici di questi locali aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal richiamato D.P.R. n. 384/1978.

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

a) Tutti i locali appartenenti alle categorie 1/A, 2/A e 2/B devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta, come previsto dal D.M. 5 luglio 1975.

Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.

Per i locali di categoria 2/A possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione e/o ventilazione.

b) Locali di categoria 1/B, 1/C e 2/C: in tali locali, ove dotati di aperture verso l'esterno, il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.

E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

1) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata;

2) gli impianti siano collegati ad acquedotti con funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

3) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria 1/A, 2/A e 2/B.

Deve sempre esistere un disimpegno, salvo il caso che si tratti di un'unità immobiliare (appartamento, ufficio, albergo, ospedale ecc.) dotato di più servizi igienici almeno uno dei quali deve avere il disimpegno. Se il locale destinato a servizi ha accesso da un locale di categoria 1/A, 2/A e 2/B, deve essere unicamente asservito a tale locale.

## Art. 62

### **Piani interrati, seminterrati e sottotetti - Cavedi e chiostrine**

#### 1) *Piani interrati.*

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterno all'edificio.

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni specificate all'art. 60 punto 1/C e punto 2/C a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.

#### 2) *Piani seminterrati.*

I locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione o ad uffici, ad eccezione dei casi qui di seguito indicati.

Le unità di abitazione realizzate su terreni in pendenza naturale potranno essere considerate abitabili, qualora più della metà del perimetro dell'unità abitativa stessa abbia il pavimento fuori terra.

Lungo il perimetro residuo potranno essere realizzati soltanto locali per le destinazioni d'uso consentite nei piani interrati.

Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità.

### 3) *Sottotetti.*

I locali sotto le falde del tetto, a seconda delle caratteristiche e dei requisiti possono essere classificati come abitabili o non abitabili.

### 4) *Chiostrine o cavedi.*

Nelle nuove costruzioni non sono ammessi chiostrine o cavedi solo per areare e illuminare le destinazioni riportate al precedente art. 60, punti 1/B , 1/C e 2/c.

### 5) *Cortili.*

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro, destinato ad illuminare a ventilare anche locali abitabili, come definiti nel precedente articolo 66.

I cortili devono avere una superficie non inferiore a 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dalle norme delle relative zone residenziali per le distanze tra i fabbricati e le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sia del PUG che dei piani attuativi del PUG stesso.

E' ogni caso prescritto il rispetto delle norme dell'articolo 9 del D.M. 2/4/1968, n. 1444.

Per i cortili da realizzare su confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare di area scoperta che sarebbe sufficiente nel caso in un edificio unico, a condizione che venga conclusa tra i confinanti a loro spese, una convenzione registrata e trascritta; la divisione dei cortili comuni così realizzati potrà essere costituita da una recinzione di altezza non superiore a ml. 2,25.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi 1 ml. 1,20, nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazione atte a convogliare le acque meteoriche ed essere facilmente accessibili dall'esterno.

### **Art. 63**

#### **Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche**

1. Tutti gli edifici e gli impianti pubblici e quelli privati aperti al pubblico debbono essere costruiti in conformità alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla legge n. 118/1971, al Regolamento approvato con D.P.R. 27-7-1996, n. 503 al D.M. 14-6-1989, n. 236, all'art. 82 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 in quanto applicabili secondo le disposizioni citate.

### **Art. 64**

#### **Accessibilità - visitabilità - adattabilità degli edifici**

1. In relazione alla qualificazione dell'edificio, dell'uso cui è adibito e delle opere che si eseguono devono essere perseguiti i livelli di accessibilità, visitabilità, adattabilità così come definiti dalle norme richiamate al precedente articolo.

2. L'ufficio comunale competente, in sede di rilascio dell'atto dovuto per l'esecuzione delle opere, accerta il rispetto della normativa vigente in materia.

## **CAPO VI EDILIZIA RURALE**

### **Art. 65**

#### **Impianti a servizio dell'agricoltura**

1. I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

5. Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni esistenti o realizzate nella stessa zona non meno di ml. 30,00; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml. 30,00 dalle abitazioni predette e possibilmente sottovento rispetto ai venti dominanti, non minore di ml. 40,00 dalle strade, non minore di ml. 50,00 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di ml. 10,00 da altre stalle.

6. Le porcilaie devono avere un'altezza minima di m. 2,50 e una cubatura di mc. 6 per ogni capo di bestiame e distare dalle abitazioni di almeno 30 m.. Quando contengono oltre venti animali saranno distanti non meno di 50 m.

7. In ogni stalla o porcilaia dovrà essere installato un abbeveratoio per ogni due capi di bestiame ed una presa d'acqua con porta-gomma.

8. I pollai devono avere un'altezza minima di m. 2,50, avere adiacente un recinto chiuso e distare dalle abitazioni di almeno 10 m.

9. Tanto le porcilaie che i pollai devono avere il pavimento facilmente lavabile e disinfettabile; anche le pareti intonacate si devono poter pulire e disinfettare.

10. Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e, pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

## **Art. 66** **Letamai e concimaie**

1. I letamai sono ammessi solo nelle zone agricole.

2. Essi saranno costruiti possibilmente a valle dei pozzi d'acqua e devono distare non meno di ml. 25 da questi e così pure dai depositi, dalle condutture dell'acqua potabile, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

3. I letamai saranno costruiti con capacità tale da permettere l'accoglimento del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nella stalla cui si riferiscono.

4. I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi dovranno essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti e impermeabili.

5. Le platee di ammassamento del letame debbono possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotati di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione e nei fossetti.

## **CAPO VII**

### **ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ELEMENTI DI DECORO URBANO**

#### **Art. 67**

##### **Decoro degli edifici**

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

2. A tale riguardo, il Sindaco, su conforme parere della Commissione edilizia e ciò per i casi in cui è prescritto il parere, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovra strutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, su conforme parere della Commissione edilizia e ciò per i casi in cui è prescritto il parere, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

4. Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

5. Le coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernai, ecc.) costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

6. Soltanto in casi eccezionali di rilevante impegno architettonico, sono ammesse le coperture piane, a tetto con falde sfalsate o rivolte verso l'interno nonché le coperture a terrazza.

#### **Art. 68**

##### **Decoro degli spazi**

1. Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: devono, pertanto, avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

2. Non è ammesso realizzare rilevanti riporti di terreno, in corrispondenza dei lati degli edifici, con pendenze superiori al 7%, misurate tra la quota media del marciapiede interno all'edificio e la quota media del marciapiede stradale adiacente il lotto.

3. A tal riguardo, il Sindaco, su conforme parere della Commissione edilizia e ciò per i casi in cui è prescritto il parere, ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

4. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

5. Il Sindaco, su conforme parere della Commissione edilizia e ciò per i casi in cui è prescritto il parere, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

6. Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

## **Art. 69 Strade**

1. Le nuove strade debbono essere dimensionate sulla base delle norme tecniche del Codice della Strada.

2. A partire dalla data di entrata in vigore del presente regolamento edilizio, tutti gli interventi di sistemazione stradale, costruzione di marciapiedi, recinzioni ed altro che interessi l'aspetto della strada o l'arredo urbano dovranno:

- se relativi a strade già totalmente o parzialmente definite, dimostrare con documentazione grafica e fotografica il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano esistente, così da divenire verifica dello stato di fatto e vincolante previsione per eventuali completamenti;
- se relativi a strade di nuova apertura occorrerà presentare un progetto che possa divenire progetto guida per tutti gli interventi interessanti la strada stessa.

3. Per quanto riguarda le recinzioni, si veda anche il successivo art. 82.

## **Art. 70 Tinteggiature**

1. Le tinteggiature devono presentare un insieme estetico ed armonico con tutta l'estensione della facciata, con l'ambiente urbano e con il paesaggio.

2. Il campione dei materiali di rivestimento e delle tinte deve essere preventivamente approvato dal servizio tecnico comunale e dalla Commissione edilizia, quest'ultimo per i casi in cui è prescritto il parere.

3. E' vietato colorare le parti in pietra degli edifici, portali, balconi ecc. qualora ciò rappresenti manomissione dei caratteri originari dell'edificio.

4. Salvo il caso in cui sia sufficiente la rinnovazione della tinteggiatura del solo pianterreno, le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbricato, devono essere sempre colorate integralmente.

5. Negli edifici esistenti, con le operazioni di tinteggiatura, non è ammessa la rimozione o l'alterazione di qualsiasi decorazione.

### **Art. 71**

#### **Elementi aggettanti**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

2. Balconi a sbalzo, pensiline, debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 4 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

3. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre 1,30 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede nè il 10% della larghezza media dello spazio antistante.

4. Per i balconi del primo piano degli edifici, la proiezione orizzontale massima dell'aggetto deve essere contenuto entro il filo della cordonata del marciapiede.

### **Art. 72**

#### **Tende mobili**

1. La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta a denuncia di inizio attività; esse non devono costituire ostacolo alla viabilità nè limitare la visibilità.

2. Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.

3. Le tende, le eventuali loro appendici ed i relativi meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 2,20.

4. La proiezione orizzontale massima dell'aggetto della tenda deve distare di almeno 50 cm. dal filo esterno del marciapiede.

5. Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presentati più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne sia contemporaneamente che in tempi successivi, il Comune può richiedere la unificazione della forma, della dimensione, del colore e del

posizionamento delle medesime.

6. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.

7. Per gli indicatori e le insegne collocati a scopo pubblicitario, è necessaria l'autorizzazione che viene rilasciata dal servizio tecnico comunale, purché detti elementi non contrastino con il decoro urbano e non costituiscano intralcio alla mobilità pedonale e veicolare.

8. Sono proibite insegne o infissi o vetrine che coprano parti ornamentali delle facciate.

9. Le insegne a bandiera non potranno essere collocate ad un'altezza inferiore a m. 2,50 dal livello del marciapiede ed il loro oggetto dovrà risultare di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede.

10. Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre m. 1,20. Le insegne a bandiera, in assenza del marciapiede, devono essere collocate ad altezza non inferiore a m.4,50 misurati tra il lato inferiore dell'insegna e qualunque punto dell'area pubblica sottostante.

11. Nei nuovi edifici che comprendono uffici o attività commerciali occorrerà richiedere l'approvazione di un progetto complessivo a cui dovranno uniformarsi le eventuali insegne e targhe.

12. Non sono ammesse lungo le strade tabelle indicatrici di attività che non siano di evidente interesse pubblico.

### **Art. 73**

#### **Tabelle stradali e numeri civici**

1. Il Comune deve collocare tabelle con la denominazione delle strade e con l'indicazione dei numeri civici, di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche.

2. Per le nuove costruzioni, il numero civico va assegnato subito dopo la richiesta di abitabilità.

3. Tali tabelle dovranno essere collocate sui muri sterna dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi.

4. La collocazione delle tabelle deve avvenire senza danno alcuno per l'immobile; l'ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni, sia da parte dei veicoli.

5. Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

6. Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 m. a 3 m. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

7. In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'amministrazione gli indicatori assegnati.

8. In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese delle proprietà, l'apposizione di indicatore di tipo conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

9. Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

#### **Art. 74**

### **Chioschi, cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle Aziende erogatrici di servizi pubblici**

1. Chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate dei servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

2. Gli elementi di cui al presente articolo e tutti gli elementi di arredo ad essi assimilabili sono soggetti a permesso di costruire.

#### **Art. 75**

### **Antenne radiotelevisive e collettori solari**

1. Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

2. Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia e localizzati nelle zone indicate dallo strumento urbanistico sia P.U.G. che P.U.E.. Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesta apposita autorizzazione e così anche per i collettori solari.

3. I collettori solari dovranno essere collocati in modo da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

4. Per i nuovi edifici gli impianti di cui sopra dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto della concessione edilizia.

**Art. 76****Parapetti, balaustre, ringhiere**

1. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno m. 1,00 riferita al piano di calpestio adiacente.

2. I parapetti pieni delle finestre devono avere un'altezza di almeno m. 0,90 misurata alla parte fissa e continua più alta (es. telaio fisso del serramento).

3. Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrate antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno m. 1,00.

4. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a m. 0,10.

5. Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno ml. 0,30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.

6. Il parapetto per dislivelli non superiori a ml. 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore da 1,00 ml.

**Art. 77****Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate**

1. Tutte le superfici di copertura devono avere adeguate pendenze verso impluvi e canali di gronda di proporzionata capacità.

2. Gli impluvi e i canali di gronda devono essere in metallo od in altro materiale resistente ed essere provvisti di tubi pluviali.

3. I tubi pluviali, applicati alle facciate prospicienti le strade pubbliche o private o gli spazi aperti al pubblico transito, devono essere posti entro lo spessore del muro per un'altezza di almeno m. 2,50 del piano del marciapiede.

4. E' vietato applicare tubazioni o condotte ed apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici.

**Art. 78****Opere in zone di particolare interesse**

1. Nelle zone di interesse storico artistico o di particolare pregio ambientale, classificate come tali dal PUG, l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme, valide fino all'entrata in vigore delle norme dei piani attuativi:

- le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), secondo criteri

- tradizionali;
- i serramenti debbono essere realizzati conformi con quelli tradizionali presenti nella zona;

## **CAPO VIII**

### **MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE**

#### **Art. 79**

#### **Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali**

1. La pavimentazione di marciapiedi, di portici, di gallerie e di pubblici passaggi, anche di proprietà privata, deve essere eseguita con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenuta a cura e spese dei proprietari.

2. Lungo le strade centro urbano, dove prevalgono marciapiedi pavimentati in pietra artificiale o tradizionale, nella costruzione di nuovi marciapiedi o nel ripristino di quelli esistenti, è vietato l'uso di tappeto bituminoso; in questi casi il materiale di pavimentazione del nuovo marciapiede o del marciapiede ripristinato dovrà essere uniformato a quello precedente nella stessa strada.

3. I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a m. 1,50.

4. Nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione pubblica, per le linee telefoniche od altri impianti, per segnalazioni stradali e/o alberature la larghezza transitabile non dovrà essere inferiore a 1,00 ml.

5. E' vietato, salvo casi del tutto eccezionali o per l'eliminazione delle barriere architettoniche, abbassare la quota del piano del marciapiede in corrispondenza di accessi privati o pubblici.

6. Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 5 mm.; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.

7. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali, le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed è comunque vietato l'uso di materiali bituminosi e cementizi.

8. È prescritta la preventiva autorizzazione della competente soprintendenza come per legge.

9. L'ampiezza dei porticati di pubblico passaggio, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 3,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.

### **Art. 80**

#### **Percorsi ciclabili**

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e dovranno possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

2. La pavimentazione deve essere in materiale idoneo, con superficie regolare, non sdruciolevole.

### **Art. 81**

#### **Passi carrai e uscita dalle autorimesse**

1. L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente e realizzate nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione.

2. Per i nuovi edifici le rampe di uscita dalle autorimesse interrato o seminterrato debbono terminare almeno m. 3 prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico (es. porticati).

3. Le rampe di autorimesse con numero di autoveicoli superiore a 9 dovranno essere conformi alle prescrizioni del D.M. 20-11-81.

4. Se il numero dei veicoli non è superiore a 9 la larghezza minima delle rampe può essere ridotta a m. 2,50 se rettilinea.

5. Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano.

### **Art. 82**

#### **Recinzioni entro il centro edificato**

1. Le recinzioni entro il perimetro del centro edificato su strade o tra proprietà, non debbono superare l'altezza di m. 2,20, misurata con riferimento alla quota più alta del

terreno.

2. Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.

3. Di norma, lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a ml. 1,80, misurata a partire dalla quota più alta del terreno; sono tuttavia consentite altre soluzioni, quando, su parere conforme della Commissione edilizia, ove obbligatoriamente richiesto, siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali e orografiche della zona, o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio.

4. In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici di nuova costruzione, i cancelli di ingresso dei passi carrai possono essere arretrati dalla linea di recinzione di almeno m. 1,50, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli.

5. Gli strumenti urbanistici attuativi debbono dettare norme e prescrizioni specifiche per la recinzione, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

6. Nelle nuove recinzioni deve venire inserito il vano per il contenimento delle immondizie, in conformità a quanto prescritto nell'art. 54, e se necessario, il vano per i contatori.

#### **Art. 82/a**

#### **Recinzioni fuori il centro edificato**

1. Le recinzioni fuori il perimetro del centro edificato su strade o tra proprietà, non debbono superare l'altezza di m. 1,70, misurata con riferimento alla quota più alta del terreno.

2. Le recinzioni fuori il perimetro del centro urbano devono tassativamente essere realizzare con " pietrame a secco", secondo i criteri compositivi già in sito su tutto il territorio comunale. Soluzioni differenti potranno essere adottate sulle zone di espansione soggette a P.U.E.

#### **Art. 83**

#### **Depositi di materiale ed esposizione di merci a cielo libero**

1. I depositi di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero dovranno essere sistemati in modo appropriato ed in conformità alle prescrizioni che il Comune dovrà fornire in sede di rilascio dell'autorizzazione.

2. Tali prescrizioni riguardano le recinzioni, gli accessi alla viabilità, la salvaguardia ambientale.

## **Art. 84**

### **Parcheggi**

1. Ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 1150/1942 e s.m.i., nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume.

2. Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

3. Le aree private inedificate, non attribuite a pertinenza di alloggi, che risultano vincolate all'inedificabilità al servizio dell'edificio, con atto trascritto nei registri immobiliari al fine del rilascio del titolo edilizio, sono sempre in godimento collettivo dei residenti, anche ad uso parcheggio dei loro veicoli. La disposizione si applica secondo le norme sul condominio degli edifici ed anche per quelle aree originariamente destinate al distacco dei confini e a zone di rispetto.

4. Gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta dei veicoli, quelli necessari alla manovra e quelli per l'accesso e l'uscita dei veicoli.

5. I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia privati di pertinenza sia pubblici di urbanizzazione primaria, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione della concessione o del piano urbanistico attuativo.

6. I parcheggi interrati (compresi gli spazi di manovra) devono venire coperti con copertura piana.

## **TITOLO VII**

### **STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI DI ATTUAZIONE DEL PUG**

## **Art. 85**

### **Definizioni**

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

2. Rientrano fra questi Piani Urbanistici Esecutivi ( PUE) di iniziativa pubblica e privata come pubblica o privata come definiti e trattati dall'art. 15 e seguenti della L.R. 27.07.2001 , n. 20.

3. I piani attuativi, qualora la loro approvazione possa avere valore di permesso di costruire, devono contenere tutta la documentazione attinente prevista dall'art. 11 del presente Regolamento Edilizio.

**Art. 86****Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata.****Autorizzazione a presentare il PUE**

1. I proprietari compresi negli ambiti di PUG soggetti ad attuazione mediante Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata, ove non invitati dal Comune, richiedono preventivamente al Comune medesimo l'Autorizzazione a presentare il PUE.

2. La domanda di autorizzazione a presentare il Piano Urbanistico Esecutivo, firmata da tutti i proprietari, dovrà comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa di tutti gli aspetti urbanistici, costruttivi e tecnologici. Essa è costituita dalla seguente documentazione minima (3 copie):

- planimetria catastale con evidenziata l'area e le particelle di intervento;
- stralcio PUG con evidenziata l'area di intervento e stralcio del P.P.A.;
- planimetria del C.T.R. in scala 1:5.000 con evidenziata l'area di intervento;
- rilievo dell'area e/o degli immobili oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione: dei limiti di proprietà e dei fabbricati circostanti; delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto, degli allacciamenti di progetto alla reti viabili e infrastrutturali; del verde e delle alberature esistenti; dei corsi d'acqua, dei beni comunque tutelati, degli elettrodotti, metanodotti, fognature, acquedotti, impianti fissi per l'emittenza radiotelevisiva, impianti fissi di telefonia mobile e cabine di trasformazione elettrica con relativa massima tensione ivi presente, delle relative servitù e delle altre servitù eventualmente attive; il rilievo sarà esteso per almeno 300 ml circostanti all'area di intervento; della superficie territoriale espressa in metri quadri;
- Progetto dell'area e/o degli immobili oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione: delle strade e piazze, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, spazi per i servizi, spazi pubblici nonché gli spazi di sosta e parcheggio, con indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti limitrofe all'area di intervento, debitamente quotate con misure parziali e generali; sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati, con sovrapposizione dello stato di fatto; della superficie territoriale, superficie fondiaria e delle aree da cedere all'Amministrazione indicandone i dettagli in riferimento ai diversi utilizzi cui sono destinate, delle superfici e dei volumi edificati e/o edificabili suddivise per destinazioni d'uso indicando la tipologia e i passi pedonali e carrai e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno due sezioni;
- Progetto esecutivo delle opere e degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti viabili e infrastrutturali ai servizi di rete, con quote, dimensioni e caratteristiche tecniche degli impianti esistenti; progetto esecutivo

dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine e armadi, punti di allaccio e dimensionamento;

- Tavola esplicativa con indicazione e dimensionamento delle aree da cedere;
- documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione deve tener conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;
- certificazione attestante la proprietà;
- dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del PUG e del Regolamento Edilizio e, ove rilasciato, al certificato d'uso.
- Gli elaborati dovranno essere comunque presentati in scala adeguata e dotati di tutte le quote altimetriche e planimetriche riferite sia allo stato di fatto che di progetto, tra loro direttamente confrontabili, per una completa comprensione degli interventi, delle opere, degli impianti e dei relativi particolari esecutivi, firmati dalla proprietà e dal progettista .

3. Il responsabile del procedimento verifica la conformità della domanda agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, l'eventuale esistenza di problemi connessi al contesto insediativo, nonché la sussistenza dell'effettiva possibilità tecnica di urbanizzare le aree interessate, in particolare per quanto attiene all'esistenza di idonee reti infrastrutturali.

4. L'autorizzazione alla presentazione del Piano Urbanistico Esecutivo viene deliberata dalla Giunta Comunale;

## **Art. 87**

### **Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata. Procedure di approvazione dei PUE di iniziativa privata**

1. Gli elenchi e la qualità della documentazione da presentare potrà essere variata con Determinazione del Dirigente del Settore in base a modifiche normative, della gestione degli impianti e delle infrastrutture o qualora lo consiglino motivi di opportunità per una migliore definizione delle procedure decisionali e di controllo, la documentazione sarà comunque ridotta quando si tratti di PUE riguardanti il recupero dell'abitato.

2. La proprietà, ottenuta l'autorizzazione a presentare il Piano Urbanistico

Esecutivo procede alla presentazione del progetto al Comune, allegando i seguenti elaborati:

**A) ELABORATI DI STATO DI FATTO (6 copie):**

- estratto del PUG, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- estratto del P.P.A.;
- estratto di mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000, con definizione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie e destinazione presente;
- stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello unitamente ad almeno due sezioni e profili del terreno eseguite nei punti più rilevanti riportanti le quote altimetriche;
- planimetria in scala 1:500 dello stato di fatto, inserita in un più ampio contesto edificato e/o ambientale, di dimensione idonea per la valutazione dell'inserimento urbanistico del progetto contenente: il rilievo delle essenze arboree esistenti; il rilievo delle costruzioni e dei manufatti esistenti; il rilievo degli impianti tecnologici e/o di distribuzione a rete e la graficizzazione delle eventuali fasce di rispetto e/o protezione e/o servitù; viabilità e toponomastica; eventuali vincoli derivanti da disposizioni legislative di carattere archeologico, monumentale, ambientale, idrogeologico, fluviale, stradale, ferroviario, cimiteriale, di rispetto degli elettrodotti, gasdotti, o di altro genere;
- documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

**B) ELABORATI DI PROGETTO (6 copie):**

- planimetrie di progetto in scala non inferiore a 1:500, quotata, estesa all'intero ambito di cui al precedente punto **A)**, indicante: i lotti edificabili ovvero le unità minime di intervento numerati progressivamente, con l'indicazione delle sagome di ingombro massimo, delle altezze massime, delle distanze dai confini e dalle strade e della cubatura da edificare all'interno di ogni lotto; le strade e i marciapiedi; le piazze e i percorsi pedonali e/o ciclabili; gli spazi di verde pubblico attrezzato; gli spazi di parcheggio; gli spazi destinati alla collocazione dei cassonetti RSU; le soluzioni tecniche necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- tabelle di computo dei dati tecnici relativi ai parametri urbanistici ed edilizi di progetto, delle destinazioni d'uso, ipotizzate e raffronto con le prescrizioni normative;
- tabella che riporti il computo delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria suddivisa per categorie (es. strade, parcheggi, verde, ecc.);
- sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso.
- Assonometria o prospettiva in scala adeguata, estesa ad un più ampio ambito di

riferimento;

- Planimetria in scala adeguata con l'individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere o da asservire all'uso pubblico, comprendente: l'individuazione cartografica delle aree ed opere di urbanizzazione primaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni, (strade, marciapiedi, parcheggi, ecc. ..), l'individuazione cartografica delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni (parcheggi, verde attrezzato, aree di interesse comune, ecc. ..);
- Progetto esecutivo degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, dell'energia elettrica, telefonica, del gas, di depurazione, ecc—); la documentazione di cui al presente punto dovrà prevedere anche le modalità di allacciamento alle reti pubbliche e delle eventuali infrastrutture indotte di carattere generale concordate con le Aziende erogatrici;
- detta documentazione dovrà altresì contenere informazioni circa l'esistenza di vincoli ambientali, paesaggistici, sanitari nonché l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione delle infrastrutture.
- Progetto esecutivo (riportante la planimetria quotata, in scala 1:200), delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non rientranti fra quelle di cui al punto sopra, (cioè: strade, marciapiedi, rampe, verde pubblico, piste ciclabili e/o pedonali, segnaletica verticale e orizzontale, plance pubblicitarie ecc—). Tale elaborato deve riportare anche sezioni in scala adeguata, particolari costruttivi con l'indicazione dei materiali da utilizzare e quant'altro necessario per la valutazione del progetto e la sua conseguente realizzazione;
- Computo metrico estimativo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Norme tecniche di attuazione. Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto: superficie d'intervento; superficie catastale; superficie territoriale St. Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea; superficie fondiaria Sf; superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto; superficie utile Su e/o volume V da realizzare su ciascun lotto o unità minima di intervento, (eventualmente definendo le varie destinazioni d'uso ammesse); superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici; superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche; rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal PUG; superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;

altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare; caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; definizione dell'eventuale attuazione del piano per stralci funzionali con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;

C) RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA (6 COPIE):

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del PUG. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento.

La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA (6 COPIE):

Tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano.
- la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di PUG, estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.
- tutto quanto ritenuto necessario per la comprensione dell'intervento urbanistico;

E) SCHEMA DI CONVENZIONE (1 COPIA):

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano e va redatto secondo lo schema predisposto dall'amministrazione e avente i contenuti di cui al successivo articolo 95.

F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:

- Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del

progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

- Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
- Autorizzazione del Comando Militare Territoriale di riferimento alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.
- Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B 5) del presente articolo, con il "visto" da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano.
- Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

Tutti gli elaborati dovranno essere presentati in n° 6 copie; qualora l'area ricadesse in zona sottoposta al vincolo di cui all'art. 139 del D.L.gs. 490/99, è necessario inoltrare due copie ulteriori; qualora il piano fosse richiesto in variante al PUG, è richiesta una ulteriore copia.

Tenuto conto della valenza pubblica di un intervento urbanistico, i Piani Urbanistici Esecutivi devono essere progettati in stretto accordo con i tecnici degli uffici comunali competenti.

### **Art. 88**

#### **Approvazione, richiesta e verifica delle opere di urbanizzazione**

1. Qualora il Piano Urbanistico Esecutivo comporti variante al PUG, le difformità dovranno essere adeguatamente evidenziate sia nella relazione sia negli elaborati di progetto, oltre che nella domanda di approvazione. Diversamente il Piano verrà considerato non conforme alle norme di attuazione e la richiesta verrà respinta.

2. Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, verifica la compatibilità del Piano con la normativa vigente, emette il relativo parere ed iscrive il PUE all'ordine del giorno della Commissione Edilizia, una volta ricevuto il parere dei competenti uffici dell'Amministrazione Comunale;

3. Nel caso gli uffici o la Commissione Edilizia evidenzino la necessità di apportare modifiche al PUG o legate alle materie di rispettiva competenza, il responsabile del procedimento richiede le eventuali modifiche e integrazioni.

4. Il responsabile del procedimento ne cura la trasmissione al competente ufficio regionale per il parere di cui all'art. 89 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e all'ASL. Successivamente egli cura il deposito del piano particolareggiato presso la segreteria e la contestuale affissione all'Albo Pretorio.

5. Nel caso il Piano Urbanistico Esecutivo comporti variante al PUG, il responsabile

del procedimento provvede alla contestuale trasmissione degli elaborati alla Regione.

6. Successivamente, assunti i riferimenti di competenza, il responsabile del procedimento redige la proposta di deliberazione del PUE, che viene sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale, sentita la Giunta Comunale.

7. A seguito dell'esecutività della delibera di approvazione, il responsabile del procedimento ne dà comunicazione al richiedente e trasmette copia degli elaborati alla Regione.

8. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non può essere rilasciata la Autorizzazione Urbanistica né possono essere rilasciati i permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati.

9. I Piani Urbanistici Esecutivi, una volta completate tutte le opere di urbanizzazione, sono soggetti a verifica di regolare esecuzione da parte dei competenti uffici comunali. La verifica verrà disposta su richiesta della proprietà a cui andranno allegati i seguenti documenti:

- Dichiarazione congiunta della proprietà, delle ditte esecutrici e del direttore dei lavori che le opere realizzate sono conformi alle normative in vigore e al progetto presentato;
- Asseverazione del direttore dei lavori ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice di procedura penale che le opere sono state realizzate nel rispetto dei progetti ed elaborati depositati agli uffici comunali e secondo la normativa vigente al momento della realizzazione;
- Documentazione fotografica esaustiva a completa di tutte le opere durante la loro realizzazione che illustri con particolare dovizia le fasi realizzative dei sottoservizi con elaborato planimetrico che indichi i punti di ripresa;
- Elaborati grafici che illustrino la esatta posizione con quote altimetriche e planimetriche delle opere realizzate;
- Dichiarazione di garanzia sottoscritta dalle ditte esecutrici e dal direttore dei lavori che copra gli interventi di riparazione, di manutenzione straordinaria e di corretto funzionamento delle opere realizzate per un periodo di anni 10 a partire dalla data di presa in carico da parte dell'Amministrazione;

10. Le operazioni di collaudo verranno eseguite dai competenti uffici comunali previa comunicazione scritta alle Ditte interessate.

## **Art. 89**

### **Piani Urbanistici Esecutivi i di iniziativa pubblica**

1. La documentazione da allegare ai Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria

contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

### **Art. 90**

#### **Proposta di convenzione**

1. La proposta di convenzione deve prevedere:
- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della legge n. 847/1964 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
  - b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in conformità a quanto prescritto nelle norme del PUG, oppure è determinata in sede di convenzione, facendo riferimento agli oneri delle tabelle parametriche regionali in applicazione agli artt. 16 e seguenti del D.P.R. 6-6-2001, n. 380;
  - c) il termine, non superiore ai 10 anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
  - d) impegno a effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria, vincolato a favore del Comune per un valore pari al costo stimato a preventivo delle opere di urbanizzazione.

### **Art. 91**

#### **Oneri sostitutivi della cessione di aree e dell'esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria**

1. Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo a inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

### **Art. 92**

#### **Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del responsabile

dell'ufficio competente in concomitanza con la realizzazione, anche per fasi funzionali, delle opere di urbanizzazione e dopo il collaudo delle stesse.

### **Art. 93**

#### **Permesso di costruire nel Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata**

1. Per la domanda e il rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione nell'ambito dei Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata, si seguono le norme contenute nel titolo II del presente regolamento.

2. Il contributo di costruzione di cui all'art. 15 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 è determinato dal conguaglio ai sensi dell'art. 11 della legge 10/77.

### **Art. 94**

#### **Compilazione d'ufficio dei progetti di Piano Urbanistico Esecutivo**

1. Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone e presentare entro congruo termine un progetto di PUE delle aree stesse.

2. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la redazione di un progetto d'ufficio.

3. Il Sindaco è tenuto a disporre la redazione del PUE d'ufficio, nei modi stabiliti dai due ultimi commi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, entro il termine di 60 giorni dalla data in cui un numero di proprietari corrispondenti almeno alla metà dell'estensione dell'ambito da lottizzare ne abbia fatto richiesta.

### **Art. 95**

#### **Proposta di Piano Urbanistico Esecutivo di recupero**

1. Ai sensi dell'art. 30 della L. n. 457/1978, i proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate in base all'art. 27 della citata legge 457/1978, possono presentare Piani Urbanistici Esecutivi di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

2. La domanda di approvazione della proposta del PUE di recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, con timbro e numero di iscrizione all'albo professionale.

3. Alla domanda vanno allegati i medesimi elaborati di cui all'art. 86 precedente ed inoltre:

- a) documentazione dello stato di fatto, relativo agli elementi costitutivi del tessuto edilizio, attraverso un congruo numero di piante, sezioni, prospetti, fotografie ed altri opportuni sistemi di rappresentazione, atto ad evidenziare gli elementi fisici delle costruzioni, le loro condizioni statico-igieniche, le modalità d'uso in atto ai diversi livelli, gli indici di affollamento, la distribuzione delle proprietà, il titolo di godimento per ciascuna destinazione d'uso;
- b) schemi progettuali, in scala adeguata, che illustrino in maniera dettagliata con riferimento all'art. 31 della legge n. 457/1978, i tipi di intervento previsti per ciascun edificio e gli usi dei nuovi spazi conseguenti agli interventi, con i relativi dati dimensionali. Negli elaborati progettuali si devono esplicitare: gli edifici di proprietà degli Enti pubblici nonché gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- c) planimetria catastale con l'indicazione delle unità minime di intervento di cui all'art. 28 della legge n. 457/1978;
- d) relazione illustrativa comprendente un programma, anche temporale, di attuazione del piano.

### **Art. 96**

#### **Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del Piano Urbanistico Esecutivo di Recupero**

1. La domanda di approvazione della proposta di PUE di recupero di iniziativa privata, corredata da tutti gli elaborati e da tutti i documenti specificati nel precedente articolo 86 va presentata al Comune. Verificata l'esistenza della documentazione prescritta, il Comune rilascia apposita ricevuta, con numero di protocollo e data di arrivo.

2. L'Ufficio tecnico comunale istruisce la domanda di approvazione verificando:

- la conformità del progetto alle prescrizioni generali e particolareggiata del PUG alle indicazioni dell'eventuale delibera consiliare che delimita le zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978;
- la conformità del progetto alle disposizioni del presente Regolamento edilizio;
- la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali concernenti la materia urbanistica in generale, nonché alle disposizioni specifiche attinenti la zona di intervento o la destinazione d'uso alla quale il Piano Urbanistico Esecutivo di Recupero è finalizzato.

3. Nel caso in cui venga verificata la mancanza della documentazione prescritta dal precedente articolo 86 o nel caso in cui si renda comunque necessaria la presentazione di ulteriore documentazione, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato. L'iter della pratica (alla quale viene assegnato un nuovo numero di protocollo) inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione mancante.

4. Completata l'istruttoria da parte del responsabile del procedimento lo stesso trasmette la pratica alla Commissione edilizia comunale.

5. Il responsabile del procedimenti dispone anche l'invio del Piano Urbanistico Esecutivo di Recupero alle autorità esterne all'Amministrazione comunale alle quali compete di rilasciare autorizzazioni, nulla-osta o pareri in rapporto ai vincoli eventualmente gravanti sull'area di intervento.

6. Ottenuto il parere della Commissione edilizia comunale, il responsabile del procedimento trasmette il Piano Urbanistico Esecutivo di Recupero e la relativa bozza di convenzione corredati dei suddetti pareri, al Consiglio Comunale.

7. Il Consiglio Comunale adotta Piano Urbanistico Esecutivo di Recupero. e la relativa convenzione, tenuto conto dei pareri consultivi degli organi comunali.

## **TITOLO VIII**

### **DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

#### **Art. 97**

#### **Parametri urbanistici**

1) *Superficie territoriale.*

La superficie territoriale (St) è la superficie comprendente le aree incluse dallo strumento urbanistico vigente entro uno stesso perimetro di intervento attuativo e comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria agli insediamenti; Vanno esclusi, ai fini del computo della St, le aree già conteggiate come di pertinenza di altri interventi edificatori.

2) *Superficie fondiaria - (lotto di pertinenza).*

La superficie fondiaria (Sf) è la superficie costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3) *Indice di fabbricabilità territoriale.*

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime il volume (massimo o minimo) in mc. costruibile per ogni ha di superficie territoriale (St), di cui alla precedente definizione.

4) *Indice di fabbricabilità fondiaria.*

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime il volume (massimo e minimo) in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) di cui alla precedente definizione.

5) *Rapporto di copertura.*

Il rapporto di copertura (Q) esprime il rapporto percentuale esistente fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie fondiaria (Sf).

6) *Distanza minima dalle strade.*

La distanza minima di un edificio dalle strade (Ds) - misurata in proiezione orizzontale - è la distanza espressa in ml. dei punti più vicini dell'edificio al ciglio stradale.

7) *Distanza minima dai confini.*

La distanza minima di un edificio dai confini (Dc) - misurata in proiezione orizzontale - è la distanza dei punti più vicini dell'edificio, compresi i poggioni a sbalzo ed i porticati di qualsiasi luce e larghezza, dal confine del lotto di pertinenza.

8) *Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.*

E' la lunghezza, espressa in metri, misurata per ogni singolo piano abitabile dell'edificio, del segmento intercettato dalle pareti degli edifici antistanti sulla proiezione ortogonale del contorno delle aperture.

9) *Edificio.*

Per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi ineditati oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevino senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.

10) *Ciglio stradale.*

E' la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili, (parapetti, arginelle e simili).

11) Agli effetti dell'applicazione delle norme di PUG per costruzioni a schiera, per costruzioni a sistema lineare aperto e per costruzioni a blocco isolato si intendono le tipologie edilizie qui di seguito specificate:

– *Costruzioni a schiera.*

Si intendono edifici formati da più di due alloggi disposti in serie, nei quali ciascun alloggio è dotato di accesso diretto dall'esterno.

– *Costruzioni a sistema lineare.*

Si intendono edifici formati da più di due alloggi, con scale che servono due alloggi per piano oppure più di alloggi per piano, disposti in serie e collegati anche mediante ballatoio o corridoio interno.

– *Costruzioni a blocco isolato.*

Si intendono edifici formati da più di due alloggi con scale che servono più di due alloggi per piano non disposti in serie.

## **Art. 98 Parametri edilizi**

1) *Superficie coperta.*

La superficie coperta (Sc) è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti

dell'edificio delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- le scale a vista, i poggiosi a sbalzo fino 1,50 m., i porticati di profondità non superiori a 1,50, le pensiline e le scale a vista, i poggiosi a sbalzo fino 1,50, misurata dalle pareti dell'edificio.

Concorrono alla formazione della superficie coperta: i poggiosi, i porticati, le pensiline e gli sporti di gronda per la parte eccedente i ml. 1,50, nonché i bow-windows.

#### 2) *Altezza della fronte di un fabbricato.*

E' la differenza espressa in metri tra la quota altimetrica superiore "q1" e la quota altimetrica inferiore "q2".

Per "q1" si intende la quota media della linea di intersezione dell'introdosso del solaio di copertura con il piano verticale esterno di facciata.

La quota altimetrica inferiore "q2" viene determinata con le modalità indicate al successivo punto 3.

#### 3) *Altezza dell'edificio.*

L'altezza di un edificio (H) è la differenza espressa in ml. tra la quota altimetrica superiore "q1" e la quota altimetrica inferiore "q2".

Per "q1" si intende: la quota media delle altezze delle varie fronti dell'edificio calcolate secondo i criteri di cui al punto 2.

La quota altimetrica inferiore "q2" viene determinata con le modalità stabilite nei punti a), b), c) e d) del presente articolo in relazione alle due quote altimetriche sotto-indicate:

"q2a" - Quota media della linea di intersezione del corpo edificato con il terreno naturale.

"q2b" - Quota media del marciapiede e, ove il marciapiede non esista, quota media della strada; intendendosi per "marciapiede" e per "strada" l'area di circolazione di uso pubblico, pedonale o automobilistica, da cui si accede all'edificio, considerate limitatamente al tratto prospiciente l'edificio stesso.

- a) Se "q2a" è maggiore di "q2b" e la differenza delle due quote non supera un metro e mezzo, la "quota altimetrica inferiore" equivale a "q2a".
- b) Se "q2a" è maggiore di "q2b" e la differenza delle due quote supera un metro e mezzo, la "quota altimetrica inferiore" equivale a "q2b" più un metro e mezzo.
- c) Se "q2b" è maggiore di "q2a" e la differenza delle due quote non supera due metri, la "quota altimetrica inferiore" equivale a "q2b".
- d) Se "q2b" è maggiore di "q2a" e la differenza delle due quote supera due metri, la "quota altimetrica inferiore" equivale a "q2a" più due metri.

#### 4) *Volume dell'edificio.*

Il volume di un edificio (V) è la cubatura totale dell'edificio compresa tra la superficie esterna delle murature perimetrali, la superficie del piano di intersezione delle murature perimetrali al livello del marciapiede perimetrale esterno e la superficie dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura.

Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume lordo si misura partendo dalla linea media di tali muri.

Sono inclusi nel computo del volume, salve diverse indicazioni riportate sulle N.T.A., i porticati e le logge rientranti chiuse su tre lati per la parte eccedente 1,50 m. di profondità; sono esclusi invece i volumi tecnici così individuati: i locali per impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) nei limiti strettamente necessari, i trulli esistenti in tutte le zone alla data di adozione del P.U.G., con esclusione di quelli ricadenti nella Zona che il P.U.G. individua come " A2 - Paesaggi di Pietra " , locali garages nel limite massimo di mq. 1,00 per ogni 10,00 mc. di costruzione da realizzare. Per i garages relativi a fabbricati esistenti il volume tecnico è quello rapportato (1,00 mq. per ogni 10,00 mc. di costruzione) al volume espresso dal lotto sulla base delle N.T.A. dello strumento urbanistico di riferimento.

5) *Parete finestrata.*

Per parete finestrata si intende una parete dotata di aperture che consentono l'affaccio o la veduta dai locali classificati nel precedente articolo 66 con 1/a 1/b 2/A 2/B.

## **Art. 99** **Altre definizioni**

1. Ai fini del presente Regolamento Edilizio, si adottano le seguenti definizioni:

- a) **"interventi di manutenzione ordinaria"**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- b) **"interventi di manutenzione straordinaria"**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso;
- c) **"interventi di restauro e risanamento conservativo"** gli interventi edilizi volti 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 essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio,

l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi od impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione fedele 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;

**e) “interventi di nuova costruzione”**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e1- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e-6;
- e2- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune
- e3- la realizzazione di infrastrutture e di impianti , anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e4- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e5- 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;
- e6- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed 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;
- e7- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente di suolo inedificato;

**f) “interventi di ristrutturazione urbanistica”**, 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.

**g) “interventi di restauro scientifico”**, quelli riguardanti le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui al punto precedente.

## **TITOLO IX DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 100 Entrata in vigore del Regolamento**

1. Il presente Regolamento, approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il contestualmente all'entrata in Vigore del Piano Urbanistico Generale..

### **Art. 101 Norme abrogate**

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente Regolamento.

### **Art. 102 Poteri di deroga**

**1.** Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

**2.** Le procedure sono quelle fissate dall'art. 16 della legge 6-8-1967, n. 765 e dell'art. 3 della legge 2121-12-1955, n. 1357 e successive modifiche ed integrazioni e dalle norme regionali in materia

### **Art. 103**

#### **Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali**

**1.** E' facoltà dell'Autorità comunale, consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni del P.U.G. o dei P.U.E., di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o dell'avente titolo.

**2.** La ricostruzione può essere consentita con le preesistenti destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte e distanze dai confini; è comunque facoltà dell'Amministrazione imporre che:

a) siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un migliore inserimento ambientale ed un miglior assetto urbanistico;

b) siano applicate limitazioni, rispetto alla preesistente situazione, per quanto concerne tutti od alcuni parametri edilizi.

**3.** L'assenso alla ricostruzione, con o senza limitazioni, deve essere sempre ampiamente motivato per quanto attiene alle ragioni, specialmente connesse alle caratteristiche ambientali, che rendono opportuno agire, nel singolo caso, in contrasto con lo strumento urbanistico vigente.

**4.** La disposizione di cui al presente articolo non si applica ai crolli dolosamente causati dal proprietario o dall'avente titolo o comunque verificatisi, in corso d'opera, per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori.

### **Art. 104**

#### **Sanzioni**

**1.** Per ogni violazione alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dal combinato disposto dell'articolo 16 della legge 24 novembre 1981, m. 689 e dell'art. 107 della Legge comunale e provinciale approvata con R.D. 3 marzo 1934, n. 383, salvi i particolari specifici provvedimenti previsti dal D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" o da altre norme speciali.