



COMUNE DI OLBIA

Provincia di Olbia Tempio

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO EDILIZIA
PRIVATA E PUBBLICA

REGOLAMENTO EDILIZIO

**VARIANTE GENERALE APPROVATA DEFINITIVAMENTE CON
DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 40 DEL 09/04/2015**

(Testo vigente coordinato con gli emendamenti approvati dal Consiglio Comunale con le
Deliberazioni n. 18/2014, n. 78/2014 e 40/2015.

Publicato sul BURAS parte III n. 18 del 23/04/2015



SOMMARIO

TITOLO I - GENERALITA'	4
ART. 1 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.....	4
ART. 2 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	4
ART. 3 - INTERVENTO PREVENTIVO.....	5
ART. 4 - INTERVENTO DIRETTO.....	5
ART. 4-bis – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA.....	8
ART. 5 - DOMANDA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.....	10
ART. 6 - EFFICACIA DELLA CONCESSIONE / AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.....	13
ART. 7 – VOLTURA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.....	13
ART. 8 – VARIANTI AL PROGETTO IN CORSO D'OPERA.....	14
ART. 9 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE.....	15
ART. 10 – INTERVENTI PER NUOVE COSTRUZIONI.....	16
ART. 11 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.....	19
ART. 12 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	20
ART. 13 – ALTRI INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE (Abrogato).....	22
ART. 14 - PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO PER INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ O SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'.....	22
ART. 15 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	23
ART. 16 - INTERVENTI ESEGUIBILI D'URGENZA.....	24
ART. 17 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEI PIANI DI INTERVENTO PREVENTIVO.....	24
ART. 18 - CONVENZIONI DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE.....	26
ART. 19 - RICEVUTA DELLE DOMANDE.....	28
ART. 20 – COMMISSIONE EDILIZIA (organo soppresso).....	28
ART. 21 – SEDUTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (organo soppresso).....	29
ART. 22 – COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (organo soppresso).....	30
TITOLO II - ESECUZIONE DELLE OPERE.....	30
ART. 23 - RICHIESTE E CONSEGNA DI PUNTI FISSI E DEI CAPOSALDI DI RIFERIMENTO.....	30
ART. 24 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI E VERIFICHE TECNICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE.....	31
ART. 25 - DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE.....	31
ART. 26 - RECINZIONI PROVVISORIE E OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI AREA PUBBLICA.....	33
ART. 27 - STRUTTURE PROVVISORIALI.....	33
TITOLO III - DESTINAZIONI D'USO E LICENZA D'USO.....	34
ART. 28 - DESTINAZIONI D'USO - MUTAMENTI DELLE STESSE.....	34
ART. 29 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	36
ART. 30 - RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	37
TITOLO IV REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI: CONTROLLI E SANZIONI....	40
ART. 31 - MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE AREE.....	40
ART. 32 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ARBITRARIE.....	40
ART. 33 - SOSPENSIONE DEI LAVORI.....	40



TITOLO V - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	42
ART. 34 - PARAMETRI URBANISTICI	42
ART. 35 - PARAMETRI EDILIZI.....	43
ART. 36 - COMPUTO DEI VOLUMI	46
ART. 37 - SATURAZIONE DEGLI INDICI.....	47
ART. 38 - CRITERI DI MISURAZIONE DELLE DISTANZE	49
ART. 39 - DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI	50
ART. 40 - DISTANZE MINIME DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	50
ART. 41 - DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI FRA I QUALI SIANO INTERPOSTE STRADE	51
ART. 41-bis - DEROGA ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE	52
TITOLO VI - CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE.....	54
ART. 42 - TIPOLOGIA DEI LOCALI.....	54
ART. 43 - REQUISITI MORFOLOGICI DI ABILITÀ PER GLI EDIFICI IN GENERE	55
ART. 44 - REQUISITI MORFOLOGICI DI AGIBILITA' PER GLI EDIFICI SOGGETTI AD INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO E AMPLIAMENTO.....	57
ART. 45 - CARATTERI DISTRIBUTIVI E COMPOSITIVI	57
ART. 46 - PRESENZA DI ATTREZZATURE E SERVIZI	57
TITOLO VII - NORME PER LA FRUIBILITA' DEGLI SPAZI DI USO PUBBLICO E DEGLI EDIFICI DA PARTE DI PERSONE CON RIDOTTE O IMPEDITE POSSIBILITA' MOTORIE... 60	60
ART. 47 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	60
ART. 48 - ACCESSO ALLE COSTRUZIONI.....	60
ART. 49 - SPOSTAMENTO ALL'INTERNO DELLE STRUTTURE EDILIZIE	60
ART. 50 - ASCENSORI.....	61
ART. 51 - EDIFICI RESIDENZIALI.....	62
ART. 52 - SIMBOLO DI ACCESSIBILITÀ	64
TITOLO VIII - PRESCRIZIONI IGIENICO – EDILIZIE E DI SICUREZZA.....	65
ART. 53 - ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ	65
ART. 54 - CARATTERISTICHE DI RESISTENZA AL FUOCO E REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA.....	66
TITOLO IX - NORME PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO.....	69
ART. 55 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME	69
ART. 55-bis - PROGETTAZIONE, MESSA IN OPERA ED ESERCIZIO DI EDIFICI E DI IMPIANTI.	69
ART. 55-ter - RELAZIONE TECNICA SUL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI E SANZIONI. 70	70
ART. 55-quater - ESERCIZIO E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI	70
ART. 56 - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO.....	71
ART. 57 - IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ACQUA CALDA	71
ART. 58 - ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI	72
ART. 59 - DOCUMENTAZIONE.....	72
ART. 60 - CONTROLLI E VERIFICHE	73
TITOLO X – NORME PER L'ESTENSIONE SPERIMENTALE DELLA FRUIBILITA' DELL'ENERGIA SOLARE NEGLI EDIFICI.....	74
ART. 61 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	74
ART. 62 - SISTEMI SOLARI PASSIVI	74



ART. 63 - PANNELLI SOLARI	75
TITOLO XI - PRESCRIZIONI VARIE.....	76
ART. 64 - TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI	76
ART. 65 - INDICATORI E APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI	76
ART. 66 - ELEMENTI AGGETTANTI.....	76
ART. 67 - INTERCAPEDINI.....	77
ART. 68 - RECINZIONI	77
ART. 69 - CHIOSCHI E VARIE.....	78
ART. 70 - DEPOSITI DI MATERIALE	78
ART. 71 - AUTORIMESSE PRIVATE.....	78
ART. 72 - ANTENNE TV.....	78
ART. 72-bis - UNITA' ESTERNE DI IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO	78
TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	80
ART. 73 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI	80
ART. 74 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO	80
ART. 75 - INOSSERVANZA DELLE NORME DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	80
ART. 76 - DEROGHE	80



TITOLO I - GENERALITA'

ART. 1 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

- 1.1 L'attività costruttiva edilizia, la realizzazione di opere e urbanizzazioni che modificano la conformazione del territorio, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio, e, più in generale, ogni attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale sono disciplinate, oltre che dallo strumento urbanistico generale, dal presente regolamento, dalla legge urbanistica nazionale n. 1150 del 17/08/1942, dalla legge n. 10 del 28/01/1977 della legge n. 457 del 05/08/1978, dalla L.R. n. 23/85, dal D.P.R. 380/01 dalle leggi urbanistiche regionali, dalle altre leggi urbanistiche regionali e nazionali, dalle altre leggi nazionali e regionali e dalle disposizioni regolamentari applicabili in materia.

ART. 2 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- 2.1 Il presente regolamento disciplina tutte le attività di costruzione e di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione o sistemazione del suolo e del sottosuolo; i controlli sull'esecuzione delle opere, e le variazioni di destinazioni d'uso.
- 2.2 Tutti gli interventi nel territorio comunale indicati dal precedente comma sono subordinati a concessione edilizia o ad autorizzazione, secondo i casi specificati nel precedente Regolamento in conformità alle disposizioni legislative vigenti.
- 2.3 Qualsiasi intervento subordinato a titolo abilitativo è ammesso a condizione che sia conforme alle previsioni e prescrizioni urbanistiche vigenti.



ART. 3 - INTERVENTO PREVENTIVO

3. 1. L'intervento urbanistico preventivo è obbligatorio soltanto nelle zone del territorio comunale indicate dallo strumento urbanistico generale e richiede una progettazione urbanistica particolareggiata intermedia tra il Piano e il progetto edilizio.
3. 2. I Piani di intervento preventivo di iniziativa comunale sono i seguenti:
 3. 2.1. Piani Particolareggiati d'esecuzione, di cui all'art. 13 della legge 17/08/1942 n. 1150;
 3. 2.2. Piani delle aree destinati all'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla legge 14.04.1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni;
 3. 2.3. Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
 3. 2.4. Piani di recupero di iniziativa pubblica di cui all'art. 28 della legge 05/08/1978 n. 457.
3. 3. I Piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono:
 - 3.3.1. I Piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 10 della legge 06/08/1967 n. 765
 - 3.3.2. I Piani di recupero di iniziativa privata di cui all'art. 30 della legge 05/08/1978 n. 457.

ART. 4 - INTERVENTO DIRETTO

- 4.1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo è ammesso l'intervento diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, l'intervento diretto è consentito solo dopo l'intervento preventivo.
- 4.2. L'intervento diretto è subordinato a Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Dichiarazione Unica Autocertificativa per le Attività Produttive (D.U.A.A.P.), Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o a comunicazione.
- 4.3. La concessione / DUAAP è necessaria per tutte le opere che comportino modificazione nella conformazione e nell'uso del territorio e nell'assetto del sottosuolo quali: opere di urbanizzazione, nuove costruzioni anche parziali, ristrutturazioni, mutamento della destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella concessione ad ogni unità immobiliare anche se non comporti alcuna modificazione delle strutture edilizie, modificazioni del contorno dei muri perimetrali, realizzazione di manufatti e impianti funzionali all'attività estrattiva, opere fisse nell'ambito di campeggi o di parcheggi per roulotte o simili preventivamente pianificate, allestimento dei parchi e giardini, apertura e modificazione di accessi stradali.



- 4.4. La concessione di regola è onerosa. E' gratuita solo nei casi previsti dalla legge.
- 4.5. Sono soggetti ad autorizzazione, ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 5/2003, i seguenti interventi:
- a) le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
 - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) i muri di cinta con o senza cancellate;
 - d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
 - e) le opere costituenti pertinenza urbanistica, ai sensi dell'art. 817 cc.;
 - f) la revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni;
 - g) le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non mutano la destinazione d'uso, la categoria edilizia ed, inoltre, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - h) i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
 - i) le opere di demolizione, i reinterri, gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
 - l) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi
 - m) le opere oggettivamente precarie e temporanee;
 - n) i pergolati e i grigliati;
 - o) le occupazioni temporanee di suolo a titolo espositivo o di stoccaggio a cielo aperto;
 - p) installazione di palloni pressostatici a carattere stagionali;
- 4.6. Gli interventi sopra elencati, con esclusione di quelli di cui alle lettere i), o) p), possono essere soggetti a denuncia di inizio attività secondo le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente.
- 4.7. La facoltà di procedere con denuncia di inizio di attività non si applica agli immobili vincolati ai sensi del titolo I del Decreto Legislativo n. 42/2004e s.m.i, salvo preventiva acquisizione del prescritto nulla-osta rilasciato dalle competenti autorità proposte alla tutela del vincolo.
- 4.8. L'autorizzazione è gratuita.
- 4.9. Nelle zone in cui è prescritto l'intervento urbanistico preventivo di cui al precedente art. 3, anche in mancanza di questo sono ammessi i seguenti interventi:



- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- opere di arredo urbano, fermo restando quanto previsto dall'articolo

52, comma 1 delle NTA del PPR.

4.10. Non può essere rilasciata alcuna concessione od autorizzazione ad eseguire interventi in immobili soggetti a vincoli previsti dal R.D. 30/12/1923 n. 3267, dal Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 in mancanza delle autorizzazioni previste dalle leggi citate.

4.11. Ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 4/2009 e smi, nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) 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;
- d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- e) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica e le pratiche agrosilvopastorali compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- f) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a novanta giorni;
- g) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, ad eccezione di quelle connesse ad un progetto di miglioramento fondiario;
- h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, pertinenziali ad edifici esistenti;
- i) interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica, di cui al decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE), articolo 11, comma 3;
- j) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti.

4.12. Prima dell'inizio degli interventi di cui al precedente punto 4.11, l'interessato, informa via PEC o con raccomandata A.R.,



l'amministrazione comunale dell'avvio dei lavori, comunicando gli estremi delle autorizzazioni ottenute eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

- 4.13. Gli interventi di cui al precedente punto 4.11, lettera a, non sono soggetti all'obbligo di comunicazione all'amministrazione Comunale.
- 4.14. Per quanto riguarda le attività di competenza dello Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) si rimanda disciplina di cui alla Legge Regionale n. 3/2008 e alle relative direttive regionali.

ART. 4-bis – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Ai sensi del D.P.R. 380 del 06.06.2001 (Testo Unico per l'edilizia) è istituito lo Sportello Unico per l'Edilizia che rappresenta il punto di contatto tra il privato cittadino e l'Amministrazione Comunale per quanto riguarda le pratiche edilizie.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede in generale ai seguenti adempimenti:

RICEVE:

- Domande per il rilascio di concessioni e autorizzazioni edilizie
- Le dichiarazioni di inizio attività edilizia (D.I.A.)
- Le segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)
- Richieste di voltura di concessioni edilizie
- Domande per il rilascio della autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i.
- Richieste di certificati di agibilità,
- Presentazione documentazione per inizio lavori
- Presentazione documentazione di fine lavori
- Richieste accesso agli atti relativi a pratiche edilizie e atti di pianificazione

FORNISCE:

- informazioni sullo stato e sui tempi delle pratiche presentate e quelle archiviate
- accesso alla cartografia, alle norme e ai regolamenti

RILASCIA:

- concessioni edilizie
- autorizzazioni edilizie
- attestazioni di presa d'atto di DIA o SCIA se richiesta dall'interessato
- volture di concessioni edilizie
- autorizzazioni paesaggistiche ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i.
- certificati di abitabilità e agibilità,
- copie di atti relativi a pratiche edilizie e atti di pianificazione
- i pareri endoprocedimentali relativi ad interventi edilizi di competenza dello SUAP



Lo Sportello Unico per l'Edilizia è inserito all'interno del Settore Pianificazione e gestione del Territorio, Edilizia Privata e Pubblica e prevede:

Il front-office è costituito da personale tecnico e amministrativo in grado di rispondere in maniera esaustiva alle istanze dei cittadini su questioni generiche, procedure, modulistica, stato delle pratiche ecc.

Sulla base dei criteri indicati nella Delibera della Giunta Regionale n. 37/17 del 12.09.2013, il Comune di Olbia è stato ammesso alla sperimentazione della modalità telematica per la richiesta e il rilascio dei titoli abilitativi dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) basata sulla medesima piattaforma regionale SUAP. Pertanto, a partire dalla data di attivazione della piattaforma telematica SUE edilizia tutte le pratiche e le richieste dovranno essere inoltrate a questa struttura esclusivamente in formato digitale. Nelle more dell'attivazione del portale SUE edilizia le pratiche potranno essere presentate in formato cartaceo presso il protocollo dell'Ente.

Il front – office si occuperà di smistare e ridistribuire le varie pratiche relativamente alle mansioni e competenze del Back-office.

Il Back-office, costituito da personale tecnico ed amministrativo, che si occupa dell'istruttoria delle pratiche, la definizione della procedura specifica, la acquisizione di tutti gli eventuali pareri necessari e l'eventuale convocazione di Conferenze di Servizi, fino all'emanazione dell'atto autorizzativo che potrà essere ritirato sempre al front-office.

Informazioni più specifiche in relazione a pratiche in essere, o ad aspetti urbanistici-edilizi particolari, possono essere richieste ad i tecnici del back-office in orari prestabiliti.

Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte.

Ai fini del rilascio della Concessione edilizia, lo sportello unico per l'edilizia acquisisce tramite conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di tali assensi rientrano:

- a) il parere della azienda sanitaria locale (ASL), nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- c) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui



all'articolo 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66;

d) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;

e) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;

f) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del medesimo codice;

g) il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;

h) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;

i) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in materia di aree naturali protette.

Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento.

Per quanto riguarda l'organizzazione e le modalità operative dello sportello unico si rimanda alle direttive che verranno emanate dalla Regione e/o al regolamento eventualmente emanato dalla Giunta Comunale. Nelle more di approvazione delle suddette direttive e/o del regolamento comunale trovano applicazione, per quanto compatibili, le norme che disciplinano il funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).

ART. 5 - DOMANDA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

La domanda di concessione edilizia dovrà essere obbligatoriamente presentata, in bollo, allo sportello unico per l'edilizia, con le modalità di cui all'art. 4 in formato digitale costituito da tipi riducibili in formato UNI.

Detti elaborati devono essere firmati digitalmente dal progettista preventivamente autorizzato dal proprietario o dal concessionario dell'area, o dal titolare del diritto di superficie o di altri diritti reali o personali che legittimino l'esecuzione dell'opera,.

Nella domanda devono essere indicati tutti i dati relativi al proprietario, progettista e eventualmente del Direttore dei lavori prescritti dal D.P.R. 23/12/1977 n. 955 pubblicato sulla G.U. 31/12/1977 n. 356.



Il progettista e il Direttore dei lavori devono essere muniti della necessaria abilitazione ai sensi delle leggi vigenti.

L'interessato ha l'obbligo di fornire tutti gli elementi necessari per l'istruttoria previsti dal presente Regolamento in relazione ai vari tipi di intervento.

Ricevuta la domanda per il rilascio della Concessione Edilizia corredata dalla necessaria documentazione l'Amministrazione comunica al richiedente entro e non oltre 15 giorni dalla data di presentazione della domanda il nominativo del Responsabile del Procedimento nonché la richiesta di integrazioni documentali.

La richiesta di integrazioni documentali può essere fatta al richiedente una sola volta durante il procedimento e blocca i termini entro il quale lo stesso deve essere concluso, che riprendono una volta protocollate tutte le integrazioni richieste.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, fermo restando l'eventuale interruzione dei termini dovuto alla richiesta integrazioni, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi della normativa vigente, e formula al Dirigente una proposta contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, proponendo il rilascio o il diniego della concessione edilizia.

La Concessione Edilizia o l'eventuale diniego, è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine suindicato. Il diniego di concessione dovrà essere preceduto dalla comunicazione di avvio del procedimento di diniego così come disciplinato dalla Legge 241/90 e s.m.i.

Qualora il richiedente non presenti le necessarie integrazioni entro 4 mesi dalla data di richiesta la pratica sarà definitivamente archiviata e di ciò ne verrà data formale comunicazione al richiedente.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo l'interessato può, con atto notificato via PEC o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche detto termine, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Il Responsabile del Procedimento acquisisce nei termini di cui all'articolo precedente in sede di Conferenza di Servizi anche il nulla osta ai sensi del D.Lgs n° 42/2004, l'eventuale nulla osta del C.I.P.N.E.S. se necessario, il



parere dell'Ufficiale Sanitario, qualora non sia possibile procedere con la autocertificazione, dei Vigili del Fuoco ove occorra e qualunque altro parere, nulla osta o atto di assenso necessari.

Il Dirigente quando, sulla base della relazione predisposta dal responsabile del procedimento, ritiene di non poter accogliere la domanda stessa, la respinge con provvedimento scritto e motivato da notificare al richiedente.

La concessione edilizia costituisce semplice presunzione della conformità delle opere progettate alle norme di legge e di regolamento vigenti e pertanto non esenta gli interessati dall'obbligo di attenersi a detta normativa sotto la loro responsabilità. Restano sempre salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

Prima dell'inizio dei lavori, deve essere indicato l'assuntore dei lavori, mediante comunicazione scritta all'Ufficio Tecnico Comunale.

Il proprietario, il Direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza alle disposizioni di legge e di regolamento e alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione.

La sostituzione del progettista, del Direttore e dell'assuntore dei lavori deve essere immediatamente denunciata dal proprietario a mezzo di comunicazione scritta al Dirigente.

La concessione ad edificare comporta per il concessionario l'obbligo, che deve essere assunto espressamente nella domanda di concessione:

- di corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione determinato secondo le norme di legge;
- di versare al Comune il corrispettivo della concessione con le modalità stabilite dalle norme primarie e secondarie vigenti;
- di rispettare le previsioni del progetto oggetto della concessione in conformità alle norme, ai parametri, agli indici edilizi ed urbanistici prescritti dallo strumento urbanistico generale e dall'eventuale piano di intervento preventivo obbligatorio;
- di rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto consentito.

Gli obblighi relativi ai pagamenti degli oneri concessori di cui all'art. 5 non devono essere assunti in caso di concessioni non onerose.



ART. 6 - EFFICACIA DELLA CONCESSIONE / AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

- 6.1. Nel provvedimento di concessione il Dirigente, vista la relazione del responsabile del procedimento, determina il contributo da corrispondere al Comune ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 380/2001 e delle vigenti disposizioni integrative.
- 6.2. Il Dirigente notifica l'avviso agli interessati, invitandoli a corrispondere al Comune entro e non oltre 60 giorni, la prima rata del contributo per il rilascio della concessione determinata in base alle disposizioni legislative e regolamenti vigenti.
- 6.3. L'avviso deve indicare:
 - ▣ le prescrizioni a cui la concessione è subordinata;
 - ▣ l'importo del contributo per il rilascio della concessione;
 - ▣ gli importi e le scadenze delle rate del contributo suddetto.
- 6.4. Il rilascio e l'efficacia della concessione sono subordinati al versamento della prima rata del contributo di cui all'art. 16 D.P.R. 380/2001
- 6.5. In caso di ritardo od omesso versamento del contributo, si applicano le disposizioni di cui all'art. 19 della L.R. 11/10/1985 n. 23.
- 6.6. Le opere consentite da concessione edilizia devono essere iniziate entro un anno e ultimate entro tre anni dall'inizio dei lavori.
- 6.7. I suddetti termini di inizio e fine lavori possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del provvedimento autorizzativo. Decorso tali termini il titolo decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
- 6.8. La concessione edilizia e/o autorizzazione edilizia decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
- 6.9. La concessione non può essere frazionata.

ART. 7 – VOLTURA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA



- 7.1. La voltura della concessione edilizia è ammessa purché non comporti il frazionamento della concessione stessa, i cui termini di efficacia restano comunque immutati.
- 7.2. Dopo l'ultimazione dei lavori non è più ammessa la voltura della concessione.

ART. 8 – VARIANTI AL PROGETTO IN CORSO D'OPERA

- 8.1. In caso di varianti al progetto in corso d'opera gli interessati devono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario. La determinazione del Dirigente sul progetto di variante non modifica in alcun modo i termini di efficacia previsti per la concessione originaria, salvo quanto previsto dal precedente art. 6.7
- 8.2. L'esecuzione di varianti in corso d'opera, fermo restando quanto disposto agli articoli nn. 4.5 e 4.6, è subordinata al rilascio di preventiva concessione.
- 8.3. In corso d'opera possono essere eseguite senza preventiva concessione solo le modificazioni che non incidano sulla sagoma dell'edificio (intendendosi per sagoma dell'edificio il solo contorno prospettico ad esclusione delle forometrie), sul volume, sulla superficie, sulla destinazione d'uso. Anche queste varianti devono essere oggetto di concessione emessa prima della dichiarazione di fine lavori.
- 8.4. I disegni delle varianti devono indicare con campitura gialla le strutture da eliminare e con campitura rossa le nuove strutture in relazione alla concessione originaria.
- 8.5. Le varianti relative a interventi su edifici esistenti (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione) devono evidenziare le modifiche apportate sia rispetto allo stato di fatto originario, sia rispetto allo stato di progetto.



ART. 9 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

- 9.1. Ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. d del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 così come modificato dal D.Lgs n° 98/2013 tali interventi sono rivolti a trasformare un fabbricato esistente mediante un'insieme sistematico di opere che comportano la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni volte al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, desumibile da cartografia storica, dal catasto o da specifico repertorio fotografico (così come previsto dall'art. 2 comma 3 della L.R. n. 19/2013). Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
- 9.2. Al progetto di ristrutturazione devono essere allegati i seguenti elaborati:
- 9.2.1. estratto dell'azonamento del P.d.F. in scala 1: 2000 su cartografia aerofotogrammetrica in formato numerico fornita dalla Amministrazione;
- 9.2.2. rilievo quotato, almeno in scala 1:100, o comunque in scala adeguata, dello stato di fatto dell'edificio comprendente piante, alzati e sezioni relativamente a tutti i piani, anche non abitabili, alla copertura, ai volumi tecnici con l'indicazione delle destinazioni d'uso;
- 9.2.3. planimetria generale in formato numerico su cartografia fornita dalla Amministrazione con inserito l'edificio oggetto dell'intervento
- 9.2.4. Progetto almeno in scala 1:100, o comunque in scala adeguata, comprendente piante, alzati e sezioni con i necessari dettagli in scala adeguata e l'indicazione dei materiali, dei colori e delle destinazioni d'uso;
- 9.2.5. Tavole di confronto tra il rilievo e il progetto (piante, alzati, sezioni) con l'indicazione senza campitura delle murature da conservare, con campitura gialla delle murature da eliminare, con campitura rossa delle



murature da costruire, con campitura a tratteggio di quelle da rinnovare;

- 9.2.6. Titolo di proprietà o di disponibilità legale ;
- 9.2.7. Planimetria catastale;
- 9.2.8. Copia dell'istanza di parere preventivo dei Vigili del Fuoco, se prescritto;
- 9.2.9. Copia dell'istanza di nullaosta degli organi competenti per gli edifici soggetti ai vincoli imposti dal D.Lgs n. 42/2004;
- 9.2.10. Documentazione di cui al successivo art. 59.
- 9.3. Tutti gli elaborati grafici facenti parte del progetto dovranno obbligatoriamente essere presentati in formato digitale PDF-DWF. In tutti gli elaborati dovranno essere indicati gli estremi del versamento con cui il tecnico ha acquistato dalla Amministrazione la cartografia numerica aerofotogrammetrica.
- 9.4. Relativamente agli interventi ricadenti all'interno del Comprensorio del Consorzio di Porto Rotondo, al fine di prenderne visione, al momento della presentazione della pratica presso lo Sportello Unico Edilizia (SUE) o presso lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP), deve essere comprovata l'avvenuta comunicazione con invio del progetto in formato digitale PDF-DWF al Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo tramite ricevuta via PEC.

ART. 10 – INTERVENTI PER NUOVE COSTRUZIONI

- 10.1. Sono da considerarsi "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, meglio elencati dall'art. 3, lettera e) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., non rientranti nelle categorie a), b), c) e d) come definite dal medesimo articolo 3 del citato D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii...
- 10.2. Alla domanda di concessione, redatta in bollo e su prestampati predisposti dalla Amministrazione, devono essere allegati
- 10.3. Delega del proprietario o dell'avente titolo;
- 10.4. estratto dell'azonamento del P.d.F. in scala 1:2000 su cartografia aerofotogrammetrica in formato numerico;
- 10.5. per ricostruzioni: rilievo quotato, almeno in scala 1: 100, o comunque in scala adeguata, dello stato di fatto dell'edificio comprendente piante,



- alzati e sezioni relativamente a tutti i piani, anche non abitabili, alla copertura, ai volumi tecnici con l'indicazione delle destinazioni d'uso;
- 10.6. planimetria generale in formato numerico su cartografia fornita dalla Amministrazione con inserito l'edificio oggetto dell'intervento;
 - 10.7. Progetto almeno in scala 1:100, o comunque in scala adeguata, comprendente piante, alzati e sezioni con i necessari dettagli in scala adeguata e l'indicazione dei materiali, dei colori e delle destinazioni d'uso;
 - 10.8. Per ricostruzioni o varianti in corso d'opera: tavole di confronto tra il rilievo e il progetto (piante, alzati, sezioni) con l'indicazione senza campitura delle murature da conservare, con campitura gialla delle murature da eliminare, con campitura rossa delle murature da costruire, con campitura a tratteggio di quelle da rinnovare;
 - 10.9. Titolo di proprietà o di disponibilità legale;
 - 10.10. Planimetria catastale;
 - 10.11. Copia dell'istanza di parere preventivo dei Vigili del Fuoco, se prescritto;
 - 10.12. Copia dell'istanza di nullaosta degli organi competenti per gli edifici soggetti ai vincoli imposti dal D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;
 - 10.13. stralcio della tavola fondamentale dell'eventuale piano di intervento urbanistico preventivo;
 - 10.14. planimetria dello stato di fatto in scala 1: 200 con le indicazioni degli edifici sulle proprietà confinanti, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno.
 - 10.15. planimetria in scala 1:200 dove rappresentare, nelle sue linee, dimensioni e distanza dai confini, l'opera progettata. Devono altresì essere rappresentate l'andamento altimetrico dell'area ed una sistemazione della parte libera da edificazione;
 - 10.16. Documentazione fotografica puntuale e panoramica dell'area interessata dall'intervento per le aree sottoposte a vincolo paesistico;
 - 10.17. Tabella dei calcoli di verifica delle conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche dello strumento generale e del regolamento Edilizio col calcolo analitico dei volumi e la relativa dimostrazione grafica;



- 10.18. Disegni in rapporto 1:100, o comunque in scala adeguata, delle piante di tutti i piani, anche non abitabili e della copertura delle opere, con l'indicazione di:
- ❑ destinazioni d'uso dei vani;
 - ❑ quote planimetriche e altimetriche;
 - ❑ dimensioni e superfici delle aperture esterne;
 - ❑ superficie dei singoli vani;
 - ❑ strutture portanti (c. a., acciaio, muratura, ecc.);
 - ❑ pianta della copertura.
- 10.19. Disegni in rapporto 1:100, o comunque in scala adeguata, di tutti i prospetti dell'opera progettata con l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi.
- 10.20. Rilievo quotato in scala minima di 1: 200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative.
- 10.21. Autorizzazione ai sensi dell'art. 7 R. D. 30.12.1923 per le costruzioni da eseguire in zone soggette a vincolo idrogeologico.
- 10.22. Prima di intraprendere opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica il costruttore deve esibire all'ufficio tecnico Comunale, che ne prenderà nota, l'attestazione di cui all'art. 4 comma 4 Legge 05/11/1971 n. 1086 e s.m.i.;
- 10.23. Tutti gli elaborati grafici facenti parte del progetto dovranno obbligatoriamente essere presentati in formato digitale PDF-DWF. In tutti gli elaborati dovranno essere indicati gli estremi del versamento con cui il tecnico ha acquistato dalla Amministrazione la cartografia numerica aerofotogrammetrica.
- 10.24. Qualora lo sportello unico edilizia non disponga dell'autorizzazione che consente il pagamento dell'imposta di bollo in modo virtuale (art. 15 DPR n. 642/1972), l'interessato provvede a inserire nella segnalazione o nell'istanza i numeri identificativi delle marche da bollo utilizzate, nonché ad annullare le stesse, conservandone gli originali."
- 10.25. Relativamente agli interventi ricadenti all'interno del Comprensorio del Consorzio di Porto Rotondo, al fine di prenderne visione, al momento della presentazione della pratica presso lo Sportello Unico Edilizia (SUE) o presso lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP), deve essere comprovata l'avvenuta comunicazione con invio del progetto in formato digitale PDF-DWF al Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo tramite ricevuta via PEC.



ART. 11 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

- 11.1. Ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001n. 380 e ss.mm.ii., così come modificato dal D.Lgs. n° 301/2002, tali interventi riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle rifiniture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:
- 11.2. Demolizione o ricostruzione totale o parziale di pavimenti;
- 11.3. Demolizione o ricostruzione parziale o totale di rivestimenti o intonaci interni e loro coloritura;
- 11.4. Rifacimento o sostituzione di infissi interni o esterni;
- 11.5. Riparazione e sostituzione apparecchi sanitari;
- 11.6. Impianti come illuminazione, riscaldamento, ventilazione, gas, sempre che non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
- 11.7. Riparazione di recinzioni;
- 11.8. Riparazione di grondaie, pluviali e simili;
- 11.9. Riparazione di terrazze, balconi;
- 11.10. riparazione del manto di copertura e della piccola orditura del tetto.
- 11.11. Riparazione, sostituzione e rifacimento parziale con materiale avente le stesse caratteristiche di quello preesistente, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne dei cortili e cavedi;
- 11.12. Coperture stagionali destinate a proteggere le colture agricole;
- 11.13. Intonaci delle facciate e tinteggiature con ripristino del colore esistente.
- 11.14. Ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 4/2009 e ss.mm.ii. gli interventi sopra elencati non sono più soggetti all'obbligo di di comunicazione al Comune.
- 11.15. E' fatta salva la possibilità di intervento da parte dell'Amministrazione Comunale, ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti, ove le opere non appaiano coerenti con quelle elencate nel presente articolo.



ART. 12 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- 12.1. Ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii., così come modificato dal D.Lgs n° 301/2002, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici, , sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino mutamento delle destinazioni d'uso. Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria:
- 12.2. apertura, chiusura o modificazione di porte, balconi, finestre e porte d'ingresso;
- 12.3. rivestimenti di prospetti esterni;
- 12.4. rifacimento di solai di calpestio e di copertura fatiscenti;
- 12.5. rifacimento di tetti senza modificare le quote di colmo e di gronda;
- 12.6. opere di consolidamento riguardanti le fondazioni e le strutture portanti verticali che non comportino alterazioni delle strutture murarie originarie dell'edificio, muri di sostegno esterni che facciano corpo col terreno o con muri preesistenti;
- 12.7. costruzione e demolizione di tramezzi interni a singoli corpi di fabbrica anche se comportino una diversa distribuzione delle unità immobiliari, sempre che non implicino modifiche alla destinazione d'uso delle unità immobiliari preesistenti o di parte di esse;
- 12.8. realizzazione ed integrazione dei servizi igienico – sanitari (bagni, cucine) o destinazione a tali funzioni di locali compresi nell'edificio;
- 12.9. impianti per servizi accessori relativi agli edifici come scale, illuminazione, riscaldamento, ventilazione, gas, accessori ed opere inerenti.
- 12.10. ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 4/2009 e ss.mm.ii., gli interventi di manutenzione straordinaria sopra elencati sono soggetti all'obbligo di comunicazione accompagnata da una relazione tecnica provvista di data certa a firma di un tecnico abilitato.
- 12.11. Relativamente agli interventi ricadenti all'interno del Comprensorio del Consorzio di Porto Rotondo, al fine di prenderne visione, al momento della presentazione della pratica presso lo Sportello Unico Edilizia (SUE) o presso lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP), deve



essere comprovata l'avvenuta comunicazione con invio del progetto in formato digitale PDF-DWF al Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo tramite ricevuta via PEC.



ART. 13 - ~~ALTRI INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE (Abrogato)~~

ART. 14 - PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO PER INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ O SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ'

- 14.1. La denuncia di inizio attività e/o SCIA dovrà essere corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed ha efficacia pari a tre anni. L'interessato ha l'obbligo di comunicare la data di ultimazione dei lavori.
- 14.2. L'interessato deve presentare, almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché da necessari elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico vigente ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, il nominativo dell'Impresa esecutrice dei lavori con le informazioni necessarie per la richiesta telematica del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC).
- 14.3. Qualora l'intervento oggetto di denuncia di inizio attività interessi immobili su aree vincolate ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004, il termine di venti giorni decorre dal rilascio del relativo nulla osta dell'Ente preposto. In mancanza di questo, la denuncia è priva di effetti.
- 14.4. Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle opere soggette a Denuncia di inizio attività, fa fede la copia della denuncia di inizio di attività dalla quale risulti la data di ricevimento della denuncia stessa, l'elenco di quanto prescritto a corredo del progetto di trasformazione, la attestazione del professionista abilitato nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
- 14.5. Il dirigente, ove entro il termine indicato al precedente punto 14.2, riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le prefissate condizioni possano essere soddisfatte modificando o integrando l'originario progetto in modo da renderlo conforme alle previsioni dell'ufficio ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nullamano, pareri, assensi comunque denominati.



- 14.6. E' comunque salva la facoltà di ripresentare o integrare la Denuncia di inizio attività con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
- 14.7. Il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

ART. 15 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

- 15.1. Sono subordinati ad autorizzazione anche gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e 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.
- 15.2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- 15.3. Negli edifici soggetti ai vincoli imposti dal D.Lgs 42/04, nonché nei fabbricati isolati di particolare pregio elencati dallo strumento urbanistico generale sono ammessi solo interventi di restauro o di risanamento conservativo.



ART. 16 - INTERVENTI ESEGUIBILI D'URGENZA

- 16.1. Possono essere eseguite senza preventiva concessione o autorizzazione le sole opere provvisoriale richieste da improrogabili e documentate necessità, a condizione che le stesse siano comunque limitate a quanto necessario per ovviare allo stato di pericolo.
- 16.2. Salva l'ipotesi di cui all'art. 10 della L.R. n. 4/2009 e s.m.i., entro 5 giorni dalla richiesta deve essere inoltrata la documentazione dei lavori eseguiti, o in corso di esecuzione, per la necessaria autorizzazione o concessione.

ART. 17 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEI PIANI DI INTERVENTO PREVENTIVO

- 17.1. I piani di intervento preventivo sono costituiti dai seguenti elementi:
- 17.1.1. Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale, su cartografia numerica fornita dalla Amministrazione, e della relativa normativa con l'individuazione delle aree interessate dall'intervento preventivo;
- 17.1.2. Studio di compatibilità paesistico ambientale, se previsto, relativo all'area interessata dall'intervento;
- 17.1.3. Relazione illustrativa circa i caratteri e la entità dell'intervento, da cui risulti altresì la compatibilità del medesimo con le previsioni del programma Pluriennale di Attuazione se prescritto;
- 17.1.4. Planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dall'intervento preventivo, con la individuazione delle quote, delle curve di livello dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche e ambientali, degli eventuali vincoli idrogeologici o paesaggistici, per un'estensione che consenta di verificare la congruità dell'intervento col contesto;
- 17.1.5. Planimetria delle aree e delle opere relative alle urbanizzazioni primarie ed eventualmente secondarie in scala non inferiore a 1: 1000;
- 17.1.6. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo;
- 17.1.7. Planimetria delle aree destinate ai nuovi insediamenti, delle costruzioni da trasformare e delle eventuali demolizioni, con la verifica di tutti gli indici urbanistici ed edilizi;
- 17.1.8. Progetto planivolumetrico dell'intera area almeno in scala 1 : 500, con la individuazione delle aree di uso pubblico e di quella da cedere in proprietà al Comune, con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- 17.1.9. Tavola delle destinazioni d'uso previste per gli edifici progettati o per quelli da ristrutturare o risanare;



- 17.1.10. Scheda di controllo dalla quale risultino gli elementi per il riscontro della conformità degli interventi preventivi alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e dell'eventuale Programma Pluriennale di Attuazione, ai vincoli eventualmente gravanti sulle aree interessate, nonché alla legislazione vigente in materia di cessione di aree e assunzione di oneri;
 - 17.1.11. Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano;
 - 17.1.12. Titolo di disponibilità legale o atti da cui risultino diritti reali, vincoli o servitù gravanti sulle aree interessate da trasformazioni edilizie (questi documenti sono prescritti solo per gli interventi preventivi di iniziativa privata).
- 17.2. Sono elementi costitutivi dei piani di intervento preventivo relativi ad aree libere, in aggiunta a quelli previsti dal 17.1 i seguenti:
 - 17.2.1. Raffigurazione fotografica a colori che documenti panoramicamente da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area, sia i rapporti paesaggistici che intercorrono tra l'area e il territorio circostante;
 - 17.2.2. Progetto urbanistico - architettonico relativo a tutte le opere sia pubbliche, sia private previste nell'area, comprendente i singoli edifici con l'indicazione delle linee di gronda, delle coperture e relative pendenze, le strade, la pubblica illuminazione, la sistemazione, piantumazione e pavimentazione degli spazi scoperti, gli accessi, i parcheggi e le relative rampe.
 - 17.3. Sono elementi costitutivi dei piani di intervento preventivo relativi a edifici esistenti, oltre a quelli previsti al 17.1, i seguenti:
 - 17.3.1. Raffigurazione fotografica di cui al 17.2.1 tale da consentire una valutazione di insieme delle caratteristiche architettoniche;
 - 17.3.2. Planimetria con l'indicazione della dotazione e della destinazione d'uso attuale degli edifici insistenti sull'area oggetto dell'intervento e di quelli in relazione visiva con la stessa, corredata da una descrizione integrativa concernente le caratteristiche storiche architettoniche e la destinazione originaria dei singoli edifici.
 - 17.4. Tutti gli elaborati grafici e gli allegati facenti parte del piano preventivo dovranno obbligatoriamente essere predisposti su cartografia numerica fornita dalla Amministrazione e presentati in formato digitale PDF-DWF. In tutti gli elaborati dovranno essere indicati gli estremi del versamento con cui il tecnico ha acquistato dalla Amministrazione la cartografia numerica aerofotogrammetria.



ART. 18 - CONVENZIONI DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

- 18.1. I Piani di Lottizzazione Comunale (PLC) sono corredati da uno schema di convenzione predisposto dall'Amministrazione e approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 12 del 27/02/2012 che conterrà:
- 18.1.1. La cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri e della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- 18.1.2. L'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il PLC;
- 18.1.3. La concessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al PLC dello strumento urbanistico generale e l'assunzione, a carico della proprietà se autorizzata dalla Amministrazione, degli oneri e della esecuzione delle opere suddette, calcolate a scempe degli oneri di cui al precedente punto 18.1.2.;
- 18.1.4. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria di cui ai punti precedenti, dovranno essere realizzati secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune. In particolare per quanto riguarda i progetti esecutivi delle reti idrica, fognaria acque bianche e per la viabilità e marciapiedi dovranno essere assunti in convenzione i seguenti impegni: realizzazione della rete idrica con tubazioni in ghisa sferoidale, della rete fognaria in gres ceramico, della rete per acque meteoriche in cemento rotocompresso. La/le carreggiate stradali della viabilità principale della Lottizzazione, intendendo per essa la/le dorsali sovracomparto, dovranno avere una larghezza minima pari a 10.00 metri ed i marciapiedi, da ambo i lati larghezza minima 1,50 m. ,dovrà essere inoltre inserita la viabilità ciclabile di larghezza non inferiore a mt. 2,00.
- 18.1.5. La distribuzione e l'ubicazione delle superfici destinate a standard all'interno del PdL potrà avvenire in relazione alle caratteristiche geomorfologiche del comparto in rispondenza a specifiche esigenze della Amministrazione.
Sono fatti salvi i Piani di lottizzazione già adottati alla data di approvazione definitiva del presente regolamento edilizio.
- 18.1.6. L'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- 18.1.7. L'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e le opere stesse entro



- l'ultimazione dei lavori oggetto del P.L.C. e comunque dieci anni dalla stipula della convenzione.
- 18.1.8. La contestuale cessione gratuita, unitamente alla firma della convenzione, delle aree a standard previste nel piano di lottizzazione.
- 18.1.9. L'impegno ad ultimare tutte le opere di urbanizzazione primaria prima della richiesta delle concessioni edilizie per la realizzazione degli edifici previsti nel PLC la cui attuazione potrà avvenire per stralci funzionali programmati. L'impegno ad ultimare comunque le opere di urbanizzazione primaria entro 10 anni dalla stipula della convenzione anche qualora in detto arco di tempo non venga richiesta alcuna concessione edilizia per la realizzazione di edifici all'interno del PLC.
- 18.1.10. I termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, se autorizzate, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro dieci anni dalla stipula della convenzione. In caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga concessa dal Comune per comprovati motivi, il PLC approvato decade automaticamente per la parte non realizzata, restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e gli oneri di urbanizzazione dovuti per la parte realizzata;
- 18.1.11. I termini stabiliti per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal PLC, anche suddivisa per fasi, ma comunque da ultimare entro dieci anni dalla stipula della convenzione; in caso di inadempienza dopo eventuale proroga concessa dal Comune per comprovati motivi il PLC approvato decade completamente per la parte non realizzata, restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e gli oneri di urbanizzazione relativi anche alla parte non realizzata;
- 18.1.12. Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- 18.1.13. L'obbligo di trasferire tutti gli impegni, gli oneri, i vincoli, le servitù incluse nel PLC agli acquirenti di lotti, edifici, immobili o unità immobiliari compresi nel PLC.
- 18.2. Entro e non oltre 90 giorni dall'esecutività della deliberazione che approva il PLC, il Dirigente invita i lottizzanti a presentarsi avanti il Segretario Comunale o un notaio per la stipulazione della convenzione di lottizzazione.
- 18.3. Ove tutti i convenzionandi non si presentino avanti il notaio o il segretario comunale nel giorno indicato, il Dirigente comunica formalmente l'avvio del procedimento per la dichiarazione di decadenza del PLC approvato. Qualora entro 45 giorni dal ricevimento della comunicazione i convenzionandi non abbiano provveduto alla firma della convenzione o non abbiano richiesto eventuale giustificata dilazione, il Dirigente



propone al Consiglio Comunale la revoca della deliberazioni di adozione e approvazione del PLC.

18.4. La convenzione, una volta stipulata deve essere trascritta a cura e spese dei lottizzanti.

ART. 19 - RICEVUTA DELLE DOMANDE

19.1. All'atto della presentazione della domanda di concessione o autorizzazione edilizia/DIA, verrà rilasciata una ricevuta che attesta la presentazione della pratica e la presa in carico da parte del sistema, previa verifica informatica automatica degli elementi minimi della stessa.

19.2. Al richiedente viene comunicato il nominativo del responsabile del procedimento entro e non oltre il quindicesimo giorno dalla data di trasmissione della pratica.

~~ART. 20 - COMMISSIONE EDILIZIA (organo soppresso)~~

~~20.1. La Commissione Edilizia comunale è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta dai seguenti membri:~~

- ~~▣ Il Sindaco o un suo delegato che la presiede;~~
- ~~▣ Il Dirigente del settore Urbanistica;~~
- ~~▣ Un tecnico laureato (Ingegnere civile o Architetto);~~
- ~~▣ Un tecnico diplomato (Geometra o perito)~~

~~20.2. La Commissione Edilizia è integrata da:~~

~~Un esperto per particolari aspetti tecnico edilizi, quale: Agronomo, Avvocato, Veterinario, Geologo, Archeologo, Laureato con particolare competenza in impiantistica industriale, rappresentante delle associazioni di volontariato etc. da convocare volta per volta, a cura del presidente, per progetti di una certa complessità.~~

~~20.3. La Commissione Edilizia è integrata con un membro in materia paesaggistica, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/08/1998 n° 28. La Commissione Edilizia, così integrata, esprime parere ai sensi del D.Lgs. 490/99 e successive modifiche e integrazioni e dell'art.1 della L.431/85 e successive modifiche e integrazioni in zone soggette ai vincoli paesaggistici.~~

~~20.4. Fungerà da segretario della Commissione Edilizia il responsabile del procedimento senza diritto di voto.~~



- ~~20.5. — Alla Commissione Edilizia su invito del Presidente possono intervenire esperti in particolari settori quando l'esame dei progetti lo richieda.~~
- ~~20.6. — I Commissari durano in carica tre anni e sono rieleggibili una volta scaduti.~~
- ~~20.7. — I Commissari che senza giustificato motivo non intervengano a quattro adunanze consecutive, vengono dichiarati decaduti, dal Sindaco e quindi sostituiti.~~

ART. 21 — SEDUTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (organo soppresso)

- ~~21.1. — La Commissione è convocata dal Presidente con almeno 48 ore di preavviso.~~
- ~~21.2. — La Commissione non può deliberare se non intervengano la metà dei membri più uno, compreso il presidente.~~
- ~~21.3. — Nessuna deliberazione è valida se non è approvata dalla maggioranza assoluta dei votanti.~~
- ~~21.4. — In caso di parità di voti prevale quello del presidente.~~
- ~~21.5. — Se la Commissione deve deliberare in ordine a disegni, opere, ecc., di cui fossero autori uno o più dei suoi membri, questi non potranno presenziare all'adunanza durante l'esame, la discussione, il giudizio sul relativo progetto.~~
- ~~21.6. — Il verbale della Commissione Edilizia deve essere firmato da tutti i presenti al termine della riunione.~~
- ~~21.7. — Si considerano a tutti gli effetti assenti i componenti della Commissione Edilizia che non abbiano firmato il verbale.~~
- ~~21.8. — A chi abbia presentato domanda di concessione o autorizzazione deve essere comunicato il parere espresso dalla Commissione Edilizia in cui è stata esaminata l'istanza stessa.~~



ART. 22 - COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (organo soppresso)

- ~~22.1. La Commissione esprime parere consultivo:~~
- ~~22.1.1. Sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;~~
- ~~22.1.2. Su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;~~
- ~~22.1.3. Sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia e, su formale richiesta del Dirigente, sulle opere soggette ad autorizzazione edilizia. La Commissione edilizia si esprime altresì sui progetti di lottizzazione e gli schemi di convenzione annessi;~~
- ~~22.1.4. Sui progetti di opere pubbliche;~~
- ~~22.1.5. In via preliminare sui progetti di massima relativa ad opere di particolare importanza e sulle richieste di parere preventivo;~~
- ~~22.1.6. Sulla cartellonistica pubblicitaria.~~
- ~~22.2. La Commissione Edilizia esprime parere consultivo sulla conformità urbanistica delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto dell'espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato.~~

TITOLO II - ESECUZIONE DELLE OPERE

ART. 23 - RICHIESTE E CONSEGNA DI PUNTI FISSI E DEI CAPOSALDI DI RIFERIMENTO

- 23.1. Prima di presentare domanda di concessione edilizia o di autorizzazione, laddove necessario, il proprietario deve chiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici. Nell'esecuzione dell'opera egli deve attenersi scrupolosamente ai punti fissi di linea e di livello, che gli sono comunicati e consegnati dall'Amministrazione Comunale, non oltre 30 giorni dalla presentazione della domanda relativa. Di dette operazioni viene redatto verbale da sottoscrivere dalle parti interessate. Tutte le spese sono a carico del richiedente che deve provvedere al versamento dell'atto della richiesta.
- 23.2. Il verbale di consegna dei punti fissi di linea e di livello è valido anche ai fini della determinazione definitiva della superficie fondiaria del lotto edificabile.
- 23.3. Negli elaborati di progetto devono essere indicati l'eventuale linea di confine con gli spazi pubblici, i punti fissi e i capisaldi di riferimento in aree edificabili con aree di proprietà pubblica (standard) di cui ai commi precedenti.



ART. 24 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI E VERIFICHE TECNICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE

- 24.1. Il titolare della concessione / DUAAP e il Direttore dei lavori sono tenuti a dare comunicazione scritta al Dirigente dell'inizio dei lavori.
- 24.2. All'atto della comunicazione di inizio lavori, da presentare su moduli predisposti dalla Amministrazione, il titolare della Concessione edilizia/DUAAP deve comunicare il nominativo del Direttore dei Lavori, dell'Impresa Appaltatrice e, a pena di inammissibilità della comunicazione, i dati necessari per la richiesta del D.U.R.C. dell'impresa esecutrice dei lavori.
- 24.3. Comunicazione scritta al Dirigente dell'inizio dei lavori è obbligatoria anche per i titolari di autorizzazioni edilizie.
- 24.4. Il titolare della concessione deve fornire manodopera, strumenti e mezzi necessari per la effettuazione delle visite di controllo da parte degli incaricati degli uffici Comunali. Per ogni visita si redige verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.
- 24.5. Qualora per la realizzazione dell'opera non siano previsti scavi di sbancamento, il verbale redatto al getto delle fondazioni equivale a dichiarazione di inizio lavori.
- 24.6. La conferma dell'avvenuto inizio lavori da parte dell'ufficio tecnico è subordinata alla verifica della avvenuta denuncia delle opere in cemento armato ove occorra e del deposito della documentazione prescritta dal D.M 14/01/2008. La conferma dell'avvenuto inizio lavori da parte dell'ufficio tecnico è subordinata alla verifica altresì dal deposito della documentazione prescritta dalla legge Legge 10/91 e ss.mm.ii
- 24.7. L'Amministrazione Comunale ha, in qualsiasi momento, facoltà di effettuare visita per verificare la rispondenza del fabbricato al progetto approvato.
- 24.8. Relativamente agli interventi ricadenti all'interno del Comprensorio del Consorzio di Porto Rotondo, deve essere obbligatoriamente trasmessa via PEC al Consorzio suddetto la comunicazione di inizio lavori.

ART. 25 - DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE

- 25.1. Nei cantieri, dove si eseguono gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa al pubblico una tabella chiaramente leggibile, nella quale devono essere indicati:



- ❑ gli estremi della concessione edilizia, DUAAP, autorizzazione o D.I.A.,
- ❑ il titolare della concessione edilizia o dell'autorizzazione,
- ❑ il nome dell'impresa costruttrice e il direttore dei lavori.
- ❑ Il nome del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione così come previsto dal D.Lsg. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni.

25.2. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali. La tabella deve essere predisposta secondo il fac-simile da richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'inizio dei lavori.

25.3. Nei cantieri dal giorno di inizio delle opere a quello di ultimazione dei lavori devono essere conservati: il progetto dell'opera, una relazione illustrativa da cui risultino le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali da impiegare firmata dal concessionario o dal titolare dell'autorizzazione, dal Direttore dei lavori e dal costruttore.

25.4. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di osservare tutte le cautele per evitare pericoli di danno a persone o cose e per attenuare le molestie a terzi.

25.5. Il Dirigente, quando accerti l'inosservanza della normativa in materia di sicurezza del lavoro, interviene presso organi preposti o direttamente, per l'osservanza delle predette norme.



ART. 26 - RECINZIONI PROVVISORIE E OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI AREA PUBBLICA

- 26.1. Il cantiere deve essere recintato per tutta la durata dei lavori e dotato di segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), di dispositivi rifrangenti ed integrazioni d'illuminazione stradale installate e gestite dal costruttore che né è responsabile. Il recinto non deve costituire pericolo per la pubblica incolumità, le porte di accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno.
- 26.2. Quando le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, il titolare dell'autorizzazione e della concessione edilizia deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa autorizzazione.
- 26.3. L'autorizzazione è rinnovabile ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione su spazi ed aree pubbliche ed al versamento di cauzione idonea a garantire la rimessa in pristino, sia della pavimentazione sia della vegetazione.
- 26.4. La rimessa in pristino deve essere effettuata entro il termine di scadenza dell'autorizzazione ad occupare il suolo pubblico.

ART. 27 - STRUTTURE PROVVISORIALI

- 27.1. Tutte le strutture provvisoriali (ponti di servizio, impalcatura, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità atti a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose ed essere conformi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 27.2. Le frondi dei ponti verso la strada vanno chiuse con stuoie e graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportuna difesa di trattenuta, nonché di tramogge per lo scarico dei materiali.



TITOLO III - DESTINAZIONI D'USO E LICENZA D'USO

ART. 28 - DESTINAZIONI D'USO - MUTAMENTI DELLE STESSE

- 28.1. I progetti edilizi devono indicare la specifica destinazione d'uso di ogni unità immobiliare con esplicito inquadramento nelle classi di destinazione elencate al 28.8 seguente, contrassegnate con lettera e numero. In mancanza di esplicita previsione, l'inquadramento va operato per analogia.
- 28.2. Per unità immobiliare si intende l'edificio, o la porzione di edificio, suscettibile di autonoma fruizione e/o funzione (che può essere collettiva (ad es. scuola, caserma, convento, biblioteca, ecc.) o individuale (alloggio, negozio, ufficio, officina, laboratorio, ecc.) dotato di almeno un'apertura indipendente.
- 28.3. La concessione deve determinare la destinazione d'uso di ogni unità immobiliare, inquadrandola espressamente in una delle classi elencate nell'art. 28.8. L'indicazione della funzione dei singoli vani inclusi nella unità immobiliare ha efficacia non agli effetti della destinazione ma del certificato di agibilità.
- 28.4. In caso di destinazione mista di un'unica unità immobiliare, il progetto e la concessione devono delimitare gli spazi destinati alle differenti destinazioni.
- 28.5. In caso di destinazione produttiva, occorre indicare nel progetto e nella concessione anche la specifica produzione e/o funzione che sarà realizzata nell'immobile (ad es. silos, produzione di laterizi, deposito attrezzi agricoli, ecc.).
- 28.6. Il Mutamento di destinazione d'uso si verifica solo quando un'unità immobiliare sia destinata ad una funzione inquadrabile in una delle classi - contrassegnata con lettera e numero fra quelle indicate nel presente articolo - differente da quella determinata nella concessione o nella licenza edilizia.
- 28.7. Per i mutamenti di destinazione d'uso non associati ad alcun intervento edilizio, alla domanda di concessione o di autorizzazione devono essere allegati i seguenti documenti ed elaborati:
- ❑ Inquadramento urbanistico
 - ❑ Titolo di proprietà;



- Tavole delle destinazioni d'uso attuali;
- Tavole delle destinazioni d'uso di progetto;
- Tabelle delle verifiche dei parametri urbanistici ed edilizi.

28.8. Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari devono essere riconducibili alle classi sotto elencate:

A – Destinazioni Residenziali

A1 – Destinazione urbana

A2 – Destinazione rurale

A3 – Destinazione collettiva (collegi, convitti, conventi caserme, ecc.)

B – Destinazione complementare della residenza

B1 – Commerciale (negozi, esercizi pubblici, magazzini annessi ad attività commerciali ed utilizzati esclusivamente per lo stoccaggio di derrate commerciali)

B2 – Uffici e studi privati

B3 – Artigianato di servizio (laboratori di arte e mestieri)

B4 – Uffici pubblici (poste e telegrafo, telefono, ecc.)

B5 – Banche

B6 – Autorimesse e depositi veicoli privati

B7 – Autorimesse pubbliche

C – Destinazioni per attrezzature civili e sociali

C1 - Asili

C2 - Scuole

C3 – Biblioteche, musei

C4 - Attrezzature culturali e ricreative, senza fini di lucro (partiti politici, circoli, sedi di associazioni)

C5 – Teatri, cinema, oratori

C6 – Locali di intrattenimento e di svago (sale ballo, discoteche, ecc.)

C7 – Attrezzature religiose escluso l'alloggio dei parroci

C8 – Ambulatori

C9 – Locali da adibire ad attività formativa (corsi di formazione professionale e similari)

D – Destinazioni produttive

D1 – Agricole

D2 – Artigianali

D3 – Industriali

E – Destinazioni turistiche

E1 – Turistico – ricettiva (alberghi, pensioni, locande, case – albergo)

E2 – Turistica di servizio (ristorante, pizzeria, ecc.)

E3 – Turistico – ricreativa (impianti sportivi, balneari, piscine, campi sportivi, palestre)

E4 – Turistico – residenziale (abitazioni d'uso stagionale isolate o

comprese in complessi turistici)

F – Destinazioni sanitarie

F1 – Ambulatori pubblici

F2 – Attrezzature private (cliniche, case di cura, ecc.)

F3 – Attrezzature sanitarie pubbliche (ospedali).

ART. 29 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

- 29.1. Nessun fabbricato, nuovo o trasformato o sottoposto a restauro o a risanamento conservativo può essere occupato o rioccupato totalmente o parzialmente se non previo rilascio del certificato di agibilità da parte del Dirigente competente.
- 29.2. Il certificato di agibilità, non può essere rilasciato a fabbricati o a unità immobiliari:
- privi di, titolo edilizio, ove prescritto.
 - destinati di fatto ad uso differente da quello determinato nel titolo edilizio, ove prescritto;
 - sostanzialmente difformi dal titolo edilizio, ove prescritto.
- 29.4. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alle seguenti condizioni:
- 29.4.1. che il Dirigente abbia rilasciato regolare concessione, autorizzazione o che sia efficace la DUAAP, o la DIA o la SCIA;
- 29.4.2. che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- 29.4.3. che siano rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o alla autorizzazione, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico – sanitario, in quanto tutte si devono considerare intese a rimuovere o ad evitare condizioni di salute dannose per il singolo, il vicinato e/o la comunità in genere;
- 29.4.4. che siano rispettate le destinazioni d'uso previste dal progetto;
- 29.4.5. che sia stato depositato presso gli uffici comunali copia del certificato di collaudo con l'attestazione da parte dell'ufficio del Genio Civile dell'avvenuto deposito, quando si tratti di opere di conglomerato cementizio armato, normale o precompresso e a struttura metallica;
- 29.4.6. che i Vigili del Fuoco abbiano effettuato il collaudo degli impianti ai fini della prevenzione incendi, se prescritto;
- 29.4.7. che sia stata depositata presso il Comune la dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento alla documentazione presentata in Comune;
- 29.4.8. che siano state rispettate tutte le altre norme applicabili antincendio, antinquinamento per il contenimento del consumo energetico, per garantire la stabilità delle costruzioni;



- 29.4.9. che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità sia per gli occupanti che per l'ambiente esterno.
- 29.5. Il certificato di agibilità deve essere revocata quando vengono meno le condizioni prescritte dal precedente punto 29.4 e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzata, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.
- 29.6. Nel contratto di compravendita l'alienante deve dichiarare se l'unità immobiliare sia dotata di certificato di agibilità.
- 29.7. Non può essere rilasciata licenza di esercizio commerciale per attività da insediare in unità immobiliare dotata di certificato di agibilità che consenta una destinazione d'uso diversa da quella commerciale.
- 29.8. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso di un'unità immobiliare in cui è esercitata l'attività commerciale, la licenza deve essere revocata.

ART. 30 - RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

- 30.1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.
- 30.2. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, il titolare della concessione edilizia, dell'autorizzazione o della DIA o SCIA deve indirizzare al Dirigente apposita domanda per ottenere il rilascio del Certificato di agibilità o, qualora nei ricorrano i presupposti la dichiarazione autocertificativa ai sensi della L.R. 3/08, utilizzando l'apposita modulistica. La richiesta di agibilità/abitabilità, o la relativa autocertificazione, qualora necessaria, può comunque essere presentata dal proprietario dell'immobile o da chi ne ha titolo, o dal Amministratore condominiale qualora si tratti di condominio.
- 30.3. La domanda o la dichiarazione autocertificativa ai sensi della L.R. 3/08 deve essere corredata della seguente documentazione:
- copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.
 - dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato,



nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

- 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, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del DPR 380/01;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, e all'articolo 82 del DPR 380/01.
- certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del D.P.R. 380/01;

30.4. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il dirigente rilascia il certificato di agibilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

30.5. In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata..

30.6. Il termine fissato all'art. 30.3, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

30.7. Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi."

30.8. Prima del rilascio della licenza d'uso l'interessato deve versare al Comune i diritti e le tasse dovute;

30.9. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 24 comma 4bis del DPR n. 380/2001, il certificato di agibilità può essere richiesto anche:

- a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e



siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

30.10. Ai sensi dell'art. 25 comma 5bis del DPR n. 380/2001 (comma aggiunto dall'art. 30, comma 1, lettera h, legge n. 98 del 2013), l'interessato, in alternativa alla domanda di agibilità come sopra disciplinata, potrà presentare la dichiarazione del direttore dei lavori o di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità. La dichiarazione dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.



TITOLO IV REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI: CONTROLLI E SANZIONI

ART. 31 - MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE AREE

- 31.1. I proprietari sono obbligati a mantenere a loro cura e spese gli edifici esistenti, le aree che ne costituiscono pertinenza e le aree inedificate nelle condizioni di abitabilità e di decoro stabilite dalle leggi e dai regolamenti Comunali di edilizia e di igiene.
- 31.2. Il Dirigente, valendosi dei funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, quando accerti l'insufficienza o la carenza delle condizioni di cui al comma precedente, può ordinare le opportune riparazioni, complementi o rifacimenti di fabbricati, di parti di essi o delle facciate e dei rivestimenti fissando a questo scopo un termine non inferiore a 30 giorni.
- 31.3. Nel caso che sussista pericolo per l'incolumità delle persone e delle cose, il Dirigente, dopo le constatazioni dell'Ufficio Tecnico, ingiunge al proprietario i necessari provvedimenti ed in caso di inadempienza provvederà immediatamente ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 267/2000, salvo rivalsa delle spese.

ART. 32 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ARBITRARIE

- 32.1. Le opere consentite dal titolo abilitativo devono essere eseguite in conformità alle norme vigenti, al progetto ed alle prescrizioni e modalità esecutive previste nel titolo e non possono essere modificate se non previa nuova autorizzazione del Dirigente. Il Dirigente, quando accerta che sono stati eseguiti o che sono in corso di esecuzione lavori non consentiti o non autorizzati, oppure, che per opere, anche se già ultimate, non sussiste la conformità di cui sopra, adotta i provvedimenti previsti dalle norme vigenti.
- 32.2. Così come previsto dall'art. 34 comma 2-ter del D.P.R. n. 380/2001, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.";

ART. 33 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

- 33.1. Il Dirigente adotta il provvedimento di sospensione dei lavori, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e



delle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo, il Dirigente ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

- 33.2. Non si procede alla sospensione dei lavori nel caso di esecuzione di varianti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modificano la sagoma, la volumetria, le superfici e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stato rilasciato il titolo.
- 33.3. Il Dirigente adotta il provvedimento suddetto altresì quando accerti che il Direttore dei Lavori non ne ha assunto l'effettiva direzione o, che, intervenuto un cambiamento dello stesso o della ditta esecutrice, non ne è stata data tempestiva comunicazione all'ufficio competente del Comune.
- 33.4. L'adempimento dell'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e funzionari all'uopo preposti che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito si procede all'immediata comunicazione al Tribunale per gli ulteriori provvedimenti penali e per l'eventuale piantonamento del cantiere.
- 33.5. Nel caso di opere difformi non consentite o non autorizzate sono responsabili in solido con il committente, il titolare dell'impresa che esegue i lavori ed il Direttore dei lavori.
- 33.6. Nel caso di opere prive di concessione o difformi dal progetto approvato, il Dirigente farà seguito all'ordinanza di sospensione con i provvedimenti previsti dalla legge.
- 33.7. Quando chi ha commesso le infrazioni sia munito di concessione o autorizzazione, entro un mese dalla notificazione dell'ordine di sospensione il Dirigente notifica i provvedimenti definitivi autorizzando la ripresa dei lavori nella parte del fabbricato non interessata da alcuna infrazione.

TITOLO V - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 34 - PARAMETRI URBANISTICI

34.1. S_t = Superficie territoriale

Un'area a destinazione omogenea di zona nella quale lo strumento urbanistico generale si attua a mezzo di intervento preventivo, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione secondaria, non indicate in planimetria, che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione. La S_t è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dallo strumento urbanistico generale e al lordo delle strade destinate al pubblico transito, previste dallo strumento attuativo.

34.2. S_f = Superficie fondiaria

Un'area a destinazione omogenea di zona nella quale lo strumento urbanistico generale si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo, comprensiva di quelle aree per l'urbanizzazione primaria non indicate dalla planimetria, ma previste parametricamente dalle norme. La S_f è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dallo strumento urbanistico generale e dalle strade realizzate o da realizzare, destinate al pubblico transito, che siano previste all'interno dell'area dallo strumento attuativo.

34.3. S₁ = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- 34.3.1. strade a servizio degli insediamenti;
- 34.3.2. strade pedonali;
- 34.3.3. spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- 34.3.4. rete fognaria, idrica, distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- 34.3.5. spazi per il verde attrezzato pubblico e condominiale.

34.4. S₂ = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- 34.4.1. asili nido;
- 34.4.2. scuole materne;
- 34.4.3. scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);
- 34.4.4. attrezzature collettive civiche pubbliche a livello comunale (centri civici, attrezzature amministrative, culturali sociali, sanitarie assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- 34.4.5. attrezzature collettive religiose;
- 34.4.6. spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;



- 34.4.7. spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.
- 34.5. **Ut** = Indice di utilizzazione territoriale
La massima superficie utile Su espressa in metri quadrati, costruibili per ogni ettaro di superficie territoriale St.
- 34.6. **Uf** = Indice di utilizzazione fondiaria
La massima superficie utile Su espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.
- 34.7. **It** = Indice di fabbricabilità territoriale
Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St.
- 34.8. **If** = Indice di fabbricabilità fondiaria
Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.
- 34.9. Le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale indicano per ogni zona i limiti minimi e massimi degli indici e i criteri di applicazione relativi.

ART. 35 - PARAMETRI EDILIZI

- 35.1. **Su** = Superficie utile
La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale e cavedi, ecc.). Dal computo della superficie utile sono esclusi i porticati pubblici e privati (qualora non superino il 50 % della superficie coperta Sc, se esterni alla stessa Sc), le logge rientranti, i balconi, i servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica di condizionamento, cabina elettrica) e gli accessori, solai, immondezzai, ecc.);
Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento sono pure esclusi dal computo della superficie utile da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate.
- 35.2. **Sl** = Superficie lorda
E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, compresi i volumi aggettanti.
Non vengono considerati agli effetti del calcolo della superficie lorda:
- le scale e ballatoi di accesso;
 - androni di ingresso per l'accesso alle unità immobiliari in edifici almeno bifamiliari;
 - vani ascensore;
 - cavedi per impianti tecnici e chiostrine;

- porticati pubblici o di uso pubblico o comunque destinati a spazi comuni
- porticati per posti auto ivi inclusi i piani pilotis;
- le superfici relative ai volumi tecnici emergenti dalla copertura piana a dalle falde del tetto destinati ad extracorsa degli ascensori, ai locali strettamente necessari per impianti serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;

35.2. **Sc** = Superficie coperta

L'area rappresentata dalla proiezione orizzontale del fabbricato compresi sporti e aggetti, verande e porticati. Ai soli fini del calcolo del volume e delle superfici verandate, per superficie coperta si intende la proiezione orizzontale dell'unità edilizia con esclusione di sporti, aggetti, verande, porticati etc.

35.3. **Rc** = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

La percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

35.4. **H** - Altezza del fabbricato

L'altezza massima a monte, misurata dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede della fronte) all'estradosso dell'ultimo solaio per edifici con copertura piana o inclinata fino al 35 %; dal piano di utilizzo alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura a inclinazione superiore al 35 %.

35.5. **V** - Volume del fabbricato

Pari alla somma dei prodotti della superficie lorda dei singoli piani comprese le verande chiuse per tre lati con profondità maggiore di 2,50 metri, anche se risultano inferiori al 50% della superficie coperta relativa all'unità edilizia ad esse annessa (esclusi sporti, aggetti, verande, porticati), per le rispettive altezze computate da piano a piano dei vari intradossi; per gli edifici con copertura inclinata superiore al 35 %, il calcolo dei volumi dovrà comprendere anche l'intero sottotetto. Le verande coperte, i porticati privati, ecc. partecipano al computo dei volumi del fabbricato per la parte eccedente il 50% della superficie coperta relativa all'unità edilizia ad esse annessa. Si specifica che qualora l'unità edilizia si sviluppa su più piani il limite del 50% di cui sopra deve intendersi riferito alla superficie coperta del singolo piano. Il computo dei volumi ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità va effettuato secondo le modalità di cui al successivo articolo 36. Limitatamente agli edifici localizzati in aree a rischio idraulico per i quali le norme di attuazione del PAI – ovvero lo studio di compatibilità idraulico approvato dall'autorità idraulica competente – prescrivano l'innalzamento della quota di pavimento rispetto alla quota del terreno, non partecipa al computo dei volumi la porzione di fabbricato compresa tra il piano naturale di campagna sul prospetto a monte e la



quota prescritta dalle predette norme di attuazione del PAI e/o dallo Studio di compatibilità idraulica.

Non partecipano altresì al computo dei volumi del fabbricato: le scale, i ballatoi di accesso e gli androni di ingresso, in edifici almeno bifamiliari vani ascensore cavedi per impianti tecnici e chiostrine; volumi tecnici ricavati nei piani intermedi mediante la realizzazione di un controsoffitto nella misura strettamente necessaria per il passaggio degli impianti; porticati pubblici o di uso pubblico o comunque destinati a spazi comuni o posti auto; i piani pilotis; le superfici relative ai volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto destinati ad extracorsa degli ascensori; i locali strettamente necessari per impianti serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie. Non partecipano al computo delle volumetrie i piani terra degli alberghi adibiti a reception, hall, sala ristorante e le aree comuni per l'altezza netta eccedente i 3 metri.

Non partecipa, in ogni caso, al calcolo dei volumi la parte destinata a vespaio, massetto e pavimento che fuoriesce dal terreno sistemato fino a un massimo di 50 cm. fuori terra; si escludono i fabbricati e/o le parti di fabbricato con sottostanti piani interrati o seminterrati.



ART. 36 - COMPUTO DEI VOLUMI

- 36.1 Per il computo dei volumi fuori terra si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:
- il punto medio della linea formata dalla intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte del piano del terreno sistemato. Qualora la quota del piano del terreno sistemato a monte sia superiore a quella del piano di campagna, sono consentite variazioni non superiori a 100 cm, fatto salvo il caso di terreni depressi e per motivi di carattere igienico sanitario;
 - il primo punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.
- 36.2 Per il computo dei volumi seminterrati non adibiti a cantina, garages, ecc. si assume come altezza il segmento verticale pari ad un mezzo della differenza di quota tra i piani di campagna naturale preesistente all'intervento edilizio.
- 36.3 L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo, dovendo essa computarsi, ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dallo strumento urbanistico, secondo i criteri prescritti dall'art. 35.4.
- 36.4. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vengono computate per singolo corpo.
- 36.5. Non si tiene conto del volume del sottotetto che abbia pendenze inferiori o uguale al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle.
- 36.6. Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche non si tiene conto del volume del tetto sempre che le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.
- 36.7. Gli elementi architettonici, i servizi tecnici dei fabbricati, i locali accessori quali cantine, locali di sgombero ecc. non concorrono a determinare volume, limitatamente alla porzione delimitata dal piano ideale posto sulla stessa quota del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte del piano del terreno sistemato a monte per una altezza massima di cm 120 esclusivamente per terreni depressi e per motivi di carattere igienico sanitario e la parte interrata; non si tiene quindi conto di quella parte di volumi interrati e/o seminterrati sottostanti al di sopra del descritto punto a), del precedente 36.1. sempre che siano adibiti a servizi tecnici o locali accessori con altezza inferiore a m 2,40.



Ove detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili o siano adibiti a servizi tecnici o locali accessori, quali cantine, locali di sgombero, ecc. con altezza superiore a m 2,40, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi solo per la parte emergente dal piano sistemato sovrastante al piano ideale che congiunge le linee seguenti:

- la linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte del piano del terreno sistemato; Qualora la quota del piano del terreno sistemato a monte sia superiore a quella del piano naturale di campagna, sono consentite variazioni non superiori a 100 cm, fatto salvo il caso di terreni depressi e per motivi di carattere igienico sanitario;
- la linea corrispondente formata a valle.

36.8. Nelle zone F turistiche ed in quelle E agricole a distanza inferiore a metri mille dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrate per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza inferiore a mt. 2,40.

36.9. In conformità alle disposizioni di cui all'art. 11. del decreto legislativo n. 115 del 2008, come modificato dal D.Lgs. 29 marzo 2010 n. 56 e ss.mm.ii., nel caso di edifici di nuova costruzione, con una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

ART. 37 - SATURAZIONE DEGLI INDICI

37.1. La saturazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, di quello di utilizzazione fondiaria e del rapporto di copertura relativi ad un'area determinata, esclude ogni successiva richiesta di concessione ad



edificare su quell'area, indipendentemente da qualunque frazionamento di proprietà, salvo il caso di demolizione o ricostruzione.

- 37.2. L'Ufficio Tecnico all'atto del rilascio della concessione che comporta la saturazione degli indici, redige un certificato in duplice copia in cui devono essere indicati:
- ❑ la superficie e gli estremi catastali dell'area;
 - ❑ gli indici applicati;
 - ❑ il provvedimento che ha comportato la saturazione degli indici.
- 37.3. Una copia del certificato di saturazione è consegnata al titolare della concessione.
- 37.4. L'altra copia è conservata in Comune in apposito schedario.
- 37.5. In caso di frazionamento, successivo all'adozione di nuovi strumenti urbanistici generali, di un'area a destinazione funzionale omogenea in cui insistano fabbricati autorizzati o assentiti o ad ogni modo costruiti non abusivamente, la concessione per l'edificazione in uno dei lotti dal frazionamento può essere rilasciata solo previa verifica dell'osservanza degli indici in riferimento a tutta la superficie frazionata, a cui possono essere aggiunte altre superfici libere contigue non risultanti dal frazionamento, appartenenti a chi richiede la concessione. Agli effetti della superficie coperta del fabbricato progettato vanno aggiunti la volumetria, la superficie utile e la superficie coperta dei fabbricati esistenti.
- 37.6. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile tra aree a diversa destinazione di zona o di uso. Il trasferimento è invece ammesso tra aree contigue e non contigue, aventi medesima destinazione di zona, purché comprese in un raggio di ml. 700, oppure di aree non contigue incluse nelle zone agricole, senza alcuna limitazione di raggio, se interessate da opere di miglioramento fondiario eseguite esclusivamente da imprenditori agricoli a titolo principale, per opere strettamente collegate all'attività agro-zootecnica principale. Nel calcolo della distanza entro la quale si può trasferire la volumetria non si tiene conto delle soggette a vincolo di in edificabilità Hi4. Esclusivamente per gli imprenditori agricoli a titolo principale (I.A.P.), la disposizione di cui al presente comma, deve essere intesa nel senso che l'accorpamento di corpi aziendali separati, senza alcuna limitazione di raggio, è consentito anche ai fini del raggiungimento della superficie minima del lotto su cui si intende edificare, così come stabilito dal vigente programma di fabbricazione.
- 37.7. In caso di trasferimento di volumetria, così come previsto dall'art. 5, comma 3 della Legge n. 106 del 2011 (Decreto Sviluppo), per garantire**



certezza nella circolazione dei diritti edificatori, i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori, previsti da normative statali e regionali, ovvero da strumenti di pianificazione, dovranno essere registrati e trascritti con le stesse modalità del contratto di compravendita.. A tal fine, dovrà essere creato e gestito un apposito registro, in formato digitale, nel quale dovranno essere riportate tutte le informazioni e gli estremi delle concessioni rilasciate sulla base di atti di trasferimento di volumetria, al fine dei controlli preventivi nella fase istruttoria dei procedimenti di rilascio dei titoli abilitativi.

- 37.8. Nel caso di trasferimento di volumetria non è consentito usufruire della monetizzazione dei parcheggi di cui all'art. 7 delle Norme tecniche di attuazione;

ART. 38 - CRITERI DI MISURAZIONE DELLE DISTANZE

38.1. Distanze dal confine

- 38.1.1. La distanza dal confine di un fabbricato si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la linea di confine del lotto e il perimetro esterno del fabbricato segnato dall'intersezione delle pareti del fabbricato col piano di campagna senza tener conto del limite esterno dei balconi, delle scale a giorno e degli altri elementi aggettanti purché non abbiano un oggetto superiore a m. 1,50, fatto salvo il rispetto della distanza minima dal confine di mt. 1,50 prevista dal codice civile.
- 38.1.2. Gli elementi aggettanti relativi alle nuove costruzioni quali balconi, pensiline, scale a giorno, o simili, sono consentiti purché l'oggetto non superi m. 1,50, fatto salvo il rispetto della distanza minima dal confine di mt. 1,50 prevista dal codice civile. In caso di sporgenza superiore l'edificio dovrà essere arretrato in modo che la distanza minima tra il profilo dell'elemento aggettante ed il confine sia pari alla misura minima consentita dal presente Regolamento. Salvo quanto disposto per tutte le zone omogenee dal successivo art. 41 bis.

38.2. Distanze tra fabbricati

- 38.2.1. La distanza tra fabbricati si misura tra le pareti o parti di pareti fronteggianti appartenenti a edifici diversi disposte fra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto.
- 38.2.2. I criteri per la misurazione delle distanze tra edifici non si applicano alle logge rientranti di dimensioni planimetriche minime pari a metri 3.00x3.00, ed ai patii interni dello stesso edificio aventi dimensioni planimetriche minime pari a metri 6.00x6.00.
- 38.2.3. Tale distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti o parti di parete che si fronteggiano fra loro in parallelo. Nel caso in cui le proiezioni orizzontali di due pareti si fronteggiano fra loro non in parallelo e con angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le



pareti. Salvo quanto disposto per tutte le zone omogenee dal successivo art. 41bis.

38.3. Distanza di un fabbricato dal ciglio della strada

38.3.1. La distanza di un fabbricato dal ciglio della strada si misura dal perimetro esterno del fabbricato alla perpendicolare alla linea di ciglio della strada.

38.3.2. Si definisce ciglio della strada la linea limite dalla sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture non transitabili (parapetti, arginelle e simili). Salvo quanto disposto per tutte le zone omogenee dal successivo art. 41bis.

ART. 39 - DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI

39.1. Nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 05/08/1978 n. 457 le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

39.2. In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti prospicienti entrambe finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00, con esclusione delle Zone A e B.

39.3. Questa norma si osserva anche quando una sola parete sia finestrata solo se gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a m. 12.

39.4. Quando gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a m. 12 tra una parete finestrata e una non finestrata si deve osservare solo la distanza minima di m. 6.

ART. 40 - DISTANZE MINIME DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

40.1. Per i nuovi edifici è prescritta una distanza dai confini dei fondi altrui di almeno 5 metri, salvo quanto previsto per tutte le zone omogenee dal successivo art. 41bis.

40.2. La costruzione in aderenza al confine con proprietà altrui è ammessa se:
a) preesistente al confine una parete di fabbrica, ovvero una porzione di parete senza finestre. In questo caso è possibile costruire in aderenza solo in corrispondenza della porzione di confine su cui preesiste il fabbricato



- b) preesistente al confine un muro esistente regolarmente autorizzato più alto di metri 3, sempre nel rispetto della distanza tra edifici e dal confine per la parte di fabbricato eccedente i tre metri di altezza;
- c) il lotto attiguo è ineditato, previo assenso del confinante ovvero presentazione di un piano di utilizzo proposto dai proprietari dei lotti interessati, per modificare la prescrizione di cui al punto 40.1
- d) il lotto attiguo è edificato in aderenza non su tutto lo sviluppo del lato, fatto salvo quanto prescritto alla lettera a), previo atto di assenso del confinante ovvero predisposizione di un piano di utilizzo proposto dai proprietari dei lotti interessati, per modificare le prescrizioni di cui al punto 40.1.

Nel caso che la distanza fra fabbricati sia inferiore a metri 10 la distanza dal confine interposto non dovrà essere inferiore a ml 5.00.

- 40.3. In un fabbricato esistente alla data di adozione del Presente regolamento è consentito creare aperture che consentano la vista verso terzi, purché vengano rispettate le distanze previste dal Codice Civile.
- 40.4. Nelle zone "B", esclusivamente per edifici uni o bifamiliari, per lotti aventi uno dei due lati inferiore a m. 24, quando l'osservanza delle distanze di cui agli articoli precedenti comporti l'impossibilità di utilizzare l'area o una soluzione tecnica inaccettabile sotto l'aspetto funzionale o estetico, la distanza minima fra fabbricati potrà essere ridotta a m. 3,00 e quella dal confine a m. 1,50, con l'obbligo del rispetto della distanza di metri 1.50 dal confine.
- 40.5. Nelle zone "B" sono consentite sopraelevazioni di volumi esistenti, nei limiti stabiliti dalla normativa specifica di zona, purché le stesse non fuoriescano dalla superficie coperta esistente, esclusa quella di balconi, tettoie, verande, ecc..

ART. 41 - DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI FRA I QUALI SIANO INTERPOSTE STRADE

- 41.1. Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - ▣ m. 6,50 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
 - ▣ m. 7,50 per lato, per le strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
 - ▣ m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.
- 41.2. Quando le distanze fra fabbricati computate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto tali distanze devono essere aumentate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.



- 41.3. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente articolo e nel caso di intervento preventivo con previsione planivolumetrica.
- 41.4. Le nuove costruzioni nelle zona B e nelle zone servizi dovranno sorgere arretrate rispetto al filo strada di almeno 1,50 metri purché la loro distanza dall'asse stradale non sia inferiore a 6,50 metri, se trattasi di strada aperta da destinarsi a pubblico transito.
- 41.5. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

ART. 41-bis - DEROGA ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE

In tutte le zone omogenee del territorio comunale la disciplina delle distanze, fatte salve le disposizioni minime previste dal Codice Civile, non si applica:

a) ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti, linde e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m, agli elementi di sostegno di balconi e/o terrazzi sporgenti dal filo dell'edificio se finalizzati all'eliminazione dei ponti termici, purchè venga rispettata la distanza minima di m. 1,50;

b) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità e per quelli a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione, della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature e simili);

c) alle strutture aperte di arredo di facile rimozione (gazebo, pensiline pompeiane, opere artistiche e simili);

d) ai manufatti completamente interrati, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza e/o a confine;

e) alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;

f) ai muri di recinzione di altezza fino ai 2,40 m e relativi manufatti a protezione di ingressi (es. Bussole);

g) alle strutture di sostegno di tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;

h) alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici e dei solai intermedi e/o di copertura, qualora comportino un ispessimento delle predette strutture superiore a 30 cm;

i) agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3m prevista dal Codice Civile);

j) agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, depositi R.S.U., sfiati per locali tecnici in muratura e/o profilati metallici ed elementi similari);

k) alle scale aperte sporgenti dalla sagoma dell'edificio per non più di 1,50 m;



- l) alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi;
- m) ai barbecue e simili ubicati al confine con le pubbliche vie ;
- n) alle fontane e vasche d'acqua d'arredo e piscine private scoperte;
- o) ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- p) per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori, sfiati di locali tecnologici e simili che necessitino di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed altri elementi simili e/o assimilabili.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, e' permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, , alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.



TITOLO VI - CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE

ART. 42 - TIPOLOGIA DEI LOCALI

- 42.1. Sono locali di abitazione e di lavoro quelli destinati alla permanenza o all'attività delle persone e si distinguono nelle seguenti categorie:
- 42.1.1. **A1** - soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto, uffici, studi privati, gabinetti medici, locali da adibire ad attività formativa (corsi di formazione professionale e similari);
- 42.1.2. **A2** - negozi di vendita, sale da esposizione, sale da riunione, sale da gioco, Uffici pubblici;
- laboratori scientifici – tecnici;
 - officine meccaniche, laboratori industriali o di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
 - parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico - scarico e pulizia.
- 42.2. Sono locali accessori o di servizio quelli in cui la permanenza delle persone è limitata al tempo necessario per eseguire determinate operazioni:
- 42.2.1. **S1** - servizi igienici e bagni;
- 42.2.2. **S2** - scale che collegano più di due piani;
- corridoi e disimpegni quando superano i mq. 12 di superficie o m. 8 di lunghezza;
 - magazzini, depositi e archivi, cantine di pertinenza di edifici residenziali;
 - autorimesse di solo posteggio;
 - salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
 - lavanderia e stenditoi;
 - stalle, porcilaie, ecc.
- 42.2.3. **S3** - disimpegni inferiori a mq. 12 o corridoi minori di m. 8;
- ripostigli o magazzini ;
 - vani scala colleganti solo due piani;
 - salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.
- 42.3. I locali non espressamente indicati nell'elenco devono essere inclusi per analogia nelle classi di categoria S.



42.4. Sono fatta salve le disposizioni di legge e regolamenti che disciplinano l'edilizia speciale (scuole, ospedali, case di cura, palestre scolastiche).

ART. 43 - REQUISITI MORFOLOGICI DI ABILITÀ PER GLI EDIFICI IN GENERE

43.1. La superficie utile minima per unità residenziale deve essere maggiore di 28 mq. nel monocale e mq. 38 nel caso di bilocali.

43.2. L'altezza interna minima dei locali, anche ai fini della loro agibilità, è stabilita come segue:

- m. 2,70 per le categorie A1;
- m. 2,40 per la categoria S, con esclusione dei locali non destinati a permanenza delle persone: cantine, autorimesse private, locali di sgombero, lavanderie, per i quali è prevista un'altezza interna minima di m. 2,20
- m 3.00 per la categoria A2 e per tutte le altre categorie diverse dalla A1
m. 2,00 per i locali tecnici da utilizzare per l'alloggio di impianti e quadri elettrici, pompe di sollevamento, rastrelliere di irrigazione, filtri, caldaie e simili.

43.3. Nel caso di soffitti inclinati, si terrà conto solo della media delle altezze del locale; la minima di tali altezze interne non potrà peraltro essere inferiore a m. 1,90 per i locali di categoria A.

43.4. I locali destinati a "camera da letto" devono avere una superficie minima di mq. 9,00 ad eccezione della stanza di soggiorno e della stanza da letto per due persone che non possono scendere sotto i mq. 14; nel caso delle cucine la misura minima è di mq. 6,00.

43.5. I soppalchi nei locali abitabili sono conteggiati nella superficie utile e sono ammessi quando:

43.5.1. la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda $\frac{1}{2}$ della superficie del locale;

43.5.2. l'altezza minima del locale inferiore ottenuto col soppalco, sia nelle unità abitative che commerciali, dovrà essere non inferiore a metri 2,40 , mentre la parte superiore, nel caso di tetto inclinato, dovrà avere altezza minima di metri 1,90 con altezza media sempre pari a metri 2,40,

43.5.3. le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore sia munita di balaustra;

43.6. il rapporto aeroilluminante del locale è calcolato sulla base delle superfici spettanti alla parte del locale libero e alle superfici superiori e inferiori al soppalco.



- 43.7. Possono essere realizzati soppalchi anche in difetto della superficie aeroilluminante se esiste il condizionamento integrale del locale rispondente alle prescrizioni del regolamento comunale di igiene.
- Sono ammesse cucine in nicchia, in unità edilizia fino a 100 mq di superficie netta, purché siano collegate a locali regolamentari.
- 43.8. Tutti i locali di categoria A1 devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni ad esclusione degli uffici qualora siano dotati di idonei impianti di areazione. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente e devono aprirsi agevolmente. La loro altezza deve permettere a una persona seduta di guardare fuori. Il rapporto tra la superficie delle finestre apribili e quella del pavimento non dovrà essere inferiore ad 1/8.
- 43.9. Tutti i locali di cat. A2 possono essere illuminati e aerati artificialmente. In questi locali è consentito un rapporto minimo tra superficie delle finestre e quella del pavimento di 1/10. Qualora il rapporto sia inferiore a 1/10, dovrà essere previsto idoneo impianto di ventilazione e illuminazione.
- 43.10. I locali di categoria S possono anche essere aerati (ad eccezione della centrale termica), da cavedi oppure con aspirazione forzata. In questi locali il rapporto tra la superficie delle finestre e quella del pavimento non dovrà essere inferiore a 1/12).
- 43.11. Fatte salve le disposizioni di cui alle Leggi Regionali n. 4/2009 e 21/2011, i sottotetti non abitabili non possono avere finestre, abbaini o lucernari che superino in superficie 1/15 di quella del locale.
- 43.12. I locali di categoria S3 possono essere senza luce ed aria diretta.
- 43.13. Per i locali adibiti a ricovero animali sono ammesse anche diverse prescrizioni per superfici finestrate, previo parere del veterinario comunale, in relazione alle diverse tecniche di allevamento e alle consuetudini agricole.
- 43.14. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale in edifici residenziali dovrà essere non inferiore a m. 0,80 netti. Per le scale ad uso condominiale o al servizio di più unità abitative la larghezza minima è fissata in metri 1,20 .
- 43.15. Ogni scala può servire una superficie massima di piano pari a:
- mq. 350 per edifici di abitazione;
 - mq. 300 per edifici speciali (Uffici edifici commerciali, industriali, scuole, alberghi, collegi, ecc.).



ART. 44 - REQUISITI MORFOLOGICI DI AGIBILITA' PER GLI EDIFICI SOGGETTI AD INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO E AMPLIAMENTO

- 44.1. Nel restauro, nell'ampliamento, ai sensi della normativa di settore, e nel risanamento degli edifici, regolarmente assentiti, ricompresi nella zona omogenea A di Olbia e San Pantaleo e nel Piano Particolareggiato di Porto Rotondo, per i quali si attuano interventi di carattere conservativo e/o di ampliamento come sopra, i nuovi locali classificati come A1 - S e A2 nell'art. 42 sono considerati agibili quando l'altezza interna non sia inferiore a m. 2,40, qualora si dimostri l'impossibilità tecnica di adottare altezze conformi al Decreto Ministero della Sanità del 05/07/1975.
- 44.2. Quando venga effettuato il recupero dei sottotetti a fini abitativi l'altezza minima riferita all'altezza media, è soggetta alle prescrizioni dettate all'art. 43 del presente regolamento.
- 44.3. Il recupero di sottotetti su edifici esistenti può avvenire secondo **la normativa di settore**. Le scale di collegamento su edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, possono essere mantenute nelle dimensioni originarie anche quando le rampe risultino di larghezza inferiore a m. 0,80 . Sono consentite scale non illuminate ed aerate direttamente dall'esterno, purché provviste di idonei sistemi di areazione ed illuminazione indirette ed artificiali ai sensi dell'art. 19 della legge n. 166/1975.

ART. 45 - CARATTERI DISTRIBUTIVI E COMPOSITIVI

- 45.1. Ogni unità edilizia d'abitazione deve essere fornita di almeno un servizio igienico. In caso di uffici, negozi, laboratori, ecc., possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antibagno con lavabi.
- 45.2. I locali di cat. S1 non possono avere accesso diretto da locali di cat. A, con esclusione dei bagni secondari annessi alle camere da letto per i quali non è richiesta la realizzazione del disimpegno.

ART. 46 - PRESENZA DI ATTREZZATURE E SERVIZI

- 46.1. Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:
- 46.1.1. distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;



- 46.1.2. raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami dei rifiuti solidi e liquidi;
- 46.1.3. riscaldamento;
- 46.1.4. trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio oltre il piano terreno; il numero e le caratteristiche degli impianti dovranno essere proporzionati in base alle destinazioni dell'edificio, alle presenze, ai tempi di smaltimento e di attesa, al numero delle fermate;
- 46.1.5. protezione dei rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;
- 46.1.6. protezione dagli incendi.
- 46.2. Gli alloggi devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare almeno i seguenti altri servizi:
 - 46.2.1. Espulsione dei gas combustibili.
- 46.3. Gli impianti ed il loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati in luoghi appositi, opportunamente dimensionati, finiti, accessibili alle persone autorizzate.
- 46.4. Gli impianti e la loro installazione devono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane e i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la condotta, per la manutenzione, per la sostituzione, per la rimozione. I comandi e gli interruttori per la luce, per il riscaldamento, per l'allarme, il gas, i citofoni, ecc. devono essere sistemati in luogo accessibile e protetto.
- 46.5. Gli edifici con impianto di riscaldamento centrale alimentato da oli combustibili dovranno essere dotati di canna fumaria innalzatesi oltre il tetto secondo le disposizioni di cui al D.P.R. n. 152/06 e ss.mm.ii..
- 46.6. Tutti i complessi di abitazione, individuale e collettiva, gli edifici produttivi, gli uffici o studi, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per la raccolta della corrispondenza.
- 46.7. In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento e sistemazione delle aree pertinenziali, è obbligatorio prevedere nei relativi progetti, un'area di idonee dimensioni (locale deposito rifiuti) specificamente destinata alla collocazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.



- 46.8. In ogni condominio individuato secondo il vigente RE, ai fini della individuazione del soggetto responsabile dello stabile e alla sicurezza pubblica, deve essere apposto sul lato esterno fronte strada in prossimità della colonna citofonica, una targa identificativa del condominio riportante i seguenti dati:
- Nome del Condominio (es. Condominio via Olbia 1);
 - Numero di Unità Immobiliari;
 - Recapiti dell'amministratore del condominio (Nome e Cognome e/o Ragione Sociale, sede, numero di telefono);



TITOLO VII - NORME PER LA FRUIBILITA' DEGLI SPAZI DI USO PUBBLICO E DEGLI EDIFICI DA PARTE DI PERSONE CON RIDOTTE O IMPEDITE POSSIBILITA' MOTORIE

ART. 47 - DISPOSIZIONI GENERALI

- 47.1. Le seguenti norme sono vincolanti per tutti gli edifici pubblici e di uso pubblico di una nuova costruzione in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili e per gli interventi su edifici pubblici e di uso pubblico esistenti.

ART. 48 - ACCESSO ALLE COSTRUZIONI

- 48.1. I varchi e le porte esterne delle strutture edilizie, i disimpegni verticali, le scale e gli ascensori, sia interni che esterni agli edifici, quando gli stessi non sono alla quota del percorso pedonale devono essere ad esso raccordati con rampe (o rampe abbinata a scale) di pendenza non superiore all'8 %. Ogni m. 10 di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di m. 1,50. La larghezza delle rampe non deve essere inferiore a m. 1,50 e la pavimentazione deve essere eseguita con materiale antisdrucchiolevole.
- 48.2. Gli accessi alle costruzioni devono avere una luce netta minima di m. 1,20. Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano ed allo stesso livello, estendendosi ciascuna per almeno 1,50 di profondità. La zona antistante deve essere protetta dagli agenti atmosferici. Nel caso di soglia essa deve essere arrotondata, il dislivello non deve superare i cm. 2,5.

ART. 49 - SPOSTAMENTO ALL'INTERNO DELLE STRUTTURE EDILIZIE

- 49.1. All'interno delle strutture edilizie il passaggio dai principali percorsi orizzontali ai principali percorsi verticali deve essere mediato da "piattaforma di distribuzione" con superficie minima di mq. 6 e lato minore non inferiore a m. 2. Queste piattaforme devono permettere l'accesso ai vari ambienti con percorsi orizzontali e/o servo - assistiti (ascensori). I corridoi e i passaggi devono avere larghezza minima di m. 1,50 e non presentare variazioni di livello non raccordate tramite rampe.
- 49.2. Le scale devono presentare andamento regolare in tutto il loro sviluppo. I gradini devono avere pedata minima di cm. 30, alzata massima di cm. 16 e pavimentazione antisdrucchiolevole. Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano. Quest'ultimo deve avere sezione atta ad



assicurare buona prensilità, essere presente da ambedue i lati, essere posto ad un'altezza di m. 0,90, prolungarsi dalla parte delle pareti almeno di cm. 30 oltre il primo e l'ultimo gradino, ed essere continuo dalla parte del parapetto. Qualora la larghezza della scala sia uguale o superiore a m. 3 occorre predisporre un corrimano centrale. Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini occorre un secondo corrimano ad altezza proporzionata.

- 49.3. Le porte all'interno degli edifici devono avere luce netta minima di m. 0,80, con dimensione ottimale di m. 0,90. Nel caso di porte a due battenti deve essere garantito il passaggio con luce minima predetta o con unico battente a manovra unica. Nel caso di porte successive deve essere garantito uno spazio intermedio di almeno m. 1,50. Le porte interamente trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurarne l'immediata percezione. L'altezza massima delle maniglie (possibilmente a leva) deve essere di m. 0,90.
- 49.4. Gli uffici pubblici, i negozi, i bar, le sale di riunione e di gioco, i laboratori, gli edifici industriali e sportivi, i cinema, i teatri, le scuole, devono essere forniti di almeno un servizio igienico con le seguenti caratteristiche:
- ▣ dimensioni minime di m. 1,80 x m. 1,80 con porta di accesso apribile verso l'esterno;
 - ▣ la tazza del WC situata nella parete opposta all'accesso e in una posizione tale da garantire all'interno dell'ambiente uno spazio utile per la rotazione di una carrozzina;
 - ▣ il lavabo deve essere posto ad altezza di m. 0,80 ed essere a mensola;
 - ▣ sulle pareti a lato del WC e del lavabo vanno posti corrimano orizzontali.
- 49.5. In deroga a quanto stabilito ai commi precedenti, in caso di ristrutturazioni di edifici esistenti relativamente ai locali adibiti a uffici pubblici, negozi, bar, sale di riunione e di gioco, laboratori, edifici industriali e sportivi, cinema, teatri e scuole, gli stessi devono essere dotati di un servizio igienico per disabili avente dimensioni minime di m. 1,50 x m. 1,40 con porta di accesso scorrevole o apribile verso l'esterno, nel rispetto delle indicazioni del punto 8.1.6 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236.

ART. 50 - ASCENSORI

- 50.1. Negli edifici con oltre 3 piani fuori terra, ad eccezione del quarto piano comunicante con scala interna, si deve prevedere almeno un ascensore, preferibilmente tale da garantire il servizio a tutte le unità immobiliari, deve avere le seguenti caratteristiche:
- ▣ cabina con dimensioni minime di m. 1,50 x m. 1,30, con l'apertura delle dimensioni minime di 90 cm.;



- porta della cabina di luce libera minima pari a m. 0,90 con porte interne e corrimano laterale. Se automatiche esse devono restare aperte almeno 8 secondi ed il tempo di chiusura non deve essere inferiore ai 4 secondi;
- le bottoniere interne ed esterne, preferibilmente orizzontali devono avere il tasto più alto (allarme e stop compresi) ad altezza massima di m. 1,20;
- inizio corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione;

- meccanismo di autolivellamento tra pavimento della cabina e quello della fermata;
- presenza di luce libera sul ripiano di fermata di fronte all'apertura della cabina di almeno m. 1,50.

ART. 51 - EDIFICI RESIDENZIALI

51.1. Tutti gli edifici di edilizia pubblica residenziale di nuova costruzione, con un numero di alloggi superiore a venti unità, devono rispettare le norme contenute negli articoli 48 – 50 precedenti.

51.2. Per i suddetti edifici inoltre, 1/10 delle unità immobiliari dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- 1) i corridoi e passaggi devono avere la larghezza minima di m. 1,20 e non presentare variazioni di livello non raccordate tramite rampe;
- 2) Le porte devono avere luce netta minima di m. 0,85 con dimensione ottimale di m. 0,90; nel caso di porte a due battenti deve essere garantito il passaggio con luce minima predetta o con un unico battente o con battenti a manovra unica; nel caso di porte successive deve essere garantito uno spazio intermedio di almeno m. 1,50; l'altezza massima delle maniglie (possibilmente a leva) deve essere di m. 0,90;
- 3) Devono essere fornite di un servizio igienico con le seguenti caratteristiche:
 - dimensioni minime di m. 1,80 x m. 1,80 con porta di accesso apribile verso l'esterno;
 - la tazza del WC situata nella parete opposta all'accesso e in una posizione tale da garantire, all'interno dell'ambiente, uno spazio utile per la rotazione di una carrozzina;
 - il lavabo deve essere posto ad altezza di m. 0,80 ed essere a mensola;
 - sulle pareti a lato del WC e del lavabo vanno posti corrimano orizzontali.

Nelle tavole di progetto le suddette unità immobiliari dovranno essere indicate con apposito segno grafico.



- 51.3. In deroga a quanto stabilito ai commi precedenti, in caso di ristrutturazioni di edifici esistenti relativamente ai locali adibiti a uffici pubblici, negozi, bar, sale di riunione e di gioco, laboratori, edifici industriali e sportivi, cinema, teatri e scuole, gli stessi devono essere dotati di un servizio igienico per disabili avente dimensioni minime di m. 1,50 x m. 1,40 con porta di accesso scorrevole o apribile verso l'esterno, nel rispetto delle indicazioni del punto 8.1.6 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236.



ART. 52 - SIMBOLO DI ACCESSIBILITÀ

- 52.1. Gli edifici e le strutture che tengono conto delle norme per l'abolizione delle barriere architettoniche devono recare in posizione agevolmente visibile il simbolo di accessibilità secondo quanto previsto dall'art. 2 del D.P.R. n. 503/1996.
- 52.2. Le presenti norme sono integrate dalle disposizioni della Legge n° 13 del 09/01/1989.



TITOLO VIII - PRESCRIZIONI IGIENICO – EDILIZIE E DI SICUREZZA

ART. 53 - ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ

- 53.1. Prima dell'edificazione il terreno deve essere bonificato da eventuali materiali inquinanti.
- 53.2. Gli edifici devono essere isolati dall'umidità del suolo. Nei locali di nuova costruzione di categoria A1 e S1, l'elevazione del piano terreno sulla quota del punto più alto del terreno circostante dovrà essere di almeno m. 0,50 che verrà utilizzato a vespaio. La sopraelevazione suddetta può essere ridotta a m. 0,10 allorquando nel sotterraneo siano previsti scantinati, o locali d'altro genere, oppure quando in tutto o in parte l'intero edificio sia realizzata un'intercapedine aerata della larghezza non inferiore a cm 60 ed aventi una profondità, rispetto alla quota del terreno, non inferiore al sottostante vespaio da ricavarsi per un'altezza di almeno cm 30. Potranno essere prese in considerazione tecniche diverse di isolamento che non comportino la realizzazione di intercapedini, purché ritenute idonee dall'Ufficiale Sanitario, in tal caso dovrà essere allegata al progetto specifica documentazione tecnica.
- 53.3. Non può essere usato per abitazione anche nelle case esistenti alcun locale che in tutta la sua altezza sia sotterraneo. Può essere usato per abitazione qualsiasi locale seminterrato che presenti almeno un fronte libero interamente fuori terra. Nei lati contro terra dovrà essere prevista una intercapedine aerata di larghezza minima pari a 60 cm.
- 53.4. Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A2 purché l'altezza netta non sia inferiore ai m. 3,00, la quota del soffitto in tutti i punti sia almeno di m. 0,20 più alta della quota del marciapiede circostante l'edificio, previo nulla osta da parte dell'Ufficio di igiene pubblica della ASL.
Qualora i locali siano completamente interrati la loro utilizzazione per destinazioni di categoria A2, in deroga al D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni, è ammessa previo nulla osta da parte dell'Ufficio di igiene pubblica della ASL.



ART. 54 - CARATTERISTICHE DI RESISTENZA AL FUOCO E REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

- 54.1. Sono soggetti a nullaosta preventivo e al collaudo successivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco:
- 54.1.1. edifici in genere con altezza superiore ai 18 m. ;
 - 54.1.2. edifici destinati ad attività pubbliche quali alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, case albergo, grandi magazzini di vendita, od esposizioni, ecc.;
 - 54.1.3. edifici destinati allo spettacolo, allo sport e al tempo libero quali cinema, teatri, palazzi per lo sport, palestre, piscine, sale da ballo ecc.;
 - 54.1.4. autorimesse pubbliche;
 - 54.1.5. ascensori e montacarichi;
 - 54.1.6. edifici in cui avvengono detenzione o manipolazione di materiale radioattivo;
 - 54.1.7. edifici adibiti ad attività produttive industriali od artigianali e quelli adibiti a magazzino o deposito (artt. 36 – 37 D.P.R. 27.04.1955 n. 547; D.P.R. 26.05.1959 n. 689; D.M. 25.09.1965 n. 1973);
 - 54.1.8. edifici civili con impianto di riscaldamento di potenzialità superiore a 30.000 calorie o comunque con impianto che richiede l'uso di cisterne interrate per il combustibile;
 - 54.1.9. edifici civili provvisti di autorimessa con più di 9 autorimesse anche singole ma aperte su un unico spazio di manovra non a ciclo libero.
- 54.2. La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi deve essere in cemento armato o in materiale di analoghe caratteristiche di resistenza al fuoco. Strutture diverse saranno consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno fra due piani.
- 54.3. Le autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluripiano e meccanizzati di superficie complessiva coperta superiore a 300 mq. sono soggette a parere preventivo dei Vigili del Fuoco; l'altezza minima per i nuovi locali è fissata in 2,20 , salva diversa prescrizione dei Vigili del Fuoco,
- 54.4. Le canne fumarie devono essere costruite con materiale resistente al fuoco ed impermeabile, stuccato sui giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate o modalità di impiego particolarmente intense (pizzerie, rosticcerie, ecc.) le canne, se attraversanti locali abitati, dovranno essere sufficientemente isolate per evitare i danni o disagi a persone e a cose.
- 54.5. Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale interni ed esterni non debbono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdrucchiolevoli, illuminazione insufficiente.



- 54.6. L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico e dei passaggi deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete.
- 54.7. L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone e, in genere quella degli spazi comuni interni degli edifici debbono essere assicurate anche di notte.
- 54.8. L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini ed in generale, quella degli spazi esterni degli edifici debbono essere permanentemente assicurate anche di notte.
- 54.9. Per gli impianti elettrici di telecomunicazione, ecc., debbono essere rispettate, in particolare, le norme CEI.
- 54.10. Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione.
- 54.11. I parapetti non debbono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a m. 1,00.
- 54.12. Il vano scala delle unità condominiali deve essere aerato direttamente, salvo che vengano rispettate le condizioni fissate dall'art. 19 della legge n. 166/1975 per la realizzazione di scale senza finestrate sull'esterno. Il vano scala deve inoltre comunicare direttamente con strade o con spazi aperti o idonei androni di ingresso, è esclusa ogni diretta comunicazione con locali del piano terreno adibiti a officine, o con locali del seminterrato o del sotterraneo ospitante centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione, ecc.
- 54.13. Il pozzo degli ascensori, quando non sia nella gabbia di scala deve essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco.
- 54.14. Le strutture portanti (colonne, travi, incastellature, ecc.) negli edifici destinati ad uso abitazione o di ufficio, quando siano metalliche o di materiali combustibili, debbono essere rivestite con materiale resistente al fuoco o coibente (cemento, terracotta e simili), dello spessore di almeno 2 cm.
- 54.15. I locali destinati al deposito od alla lavorazione di materie infiammabili che presentano pericolo di scoppio debbono essere costruiti con materiale incombustibile (esclusa ogni struttura in cui entri il legno) e chiudersi con serramenti in cemento oppure in legno, ma in assenza



forte non resinosa e rivestito di lamiera metallica sulle due facciate; debbono inoltre avere un'apertura dalla quale entri luce diretta ed uniformarsi a tutte le prescrizioni di leggi e dei regolamenti vigenti.



TITOLO IX - NORME PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO

ART. 55 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

- 55.1. Le norme per il contenimento del consumo energetico che seguono si applicano a tutti gli impianti termici, destinati sia al riscaldamento degli ambienti, sia alla produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari alimentati da combustibili solidi, liquidi e gassosi da installare in fabbricati, in un'insieme di locali, in un locale isolato di una nuova costruzione ovvero preesistenti, con esclusione di quelli adibiti ad attività industriali o artigianali.
- 55.2. Sono regolati dalle norme del presente titolo i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione del presente titolo è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia individuata dal DPR 380/01.

ART. 55-bis - PROGETTAZIONE, MESSA IN OPERA ED ESERCIZIO DI EDIFICI E DI IMPIANTI.

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 le disposizioni di cui all'articolo 6 e 17 DPR 380/01 nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 10/91 e ss.mm.ii. in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui all' articolo 3 DPR 380/01 e ss.mm.ii.

L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 10/91 e ss.mm.ii., individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli interventi in assemblea.

Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e



messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile.

Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia, sia rilasciata dopo la data di entrata in vigore della legge 10/91 e ss.mm.ii., devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

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 salvo impedimenti di natura tecnica od economica. A tal fine progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

ART. 55-ter - RELAZIONE TECNICA SUL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI E SANZIONI

Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in comune, in doppia copia insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori il progetto degli impianti di cui agli articoli 25 e 26 della Legge 10/91 e ss.mm.ii., corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della citata legge. La seconda copia della documentazione di cui al comma 1, restituita dal comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito, deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio, o di chi ne ha titolo, al direttore dei lavori ovvero, nel caso l'esistenza di questi non sia prevista dalla legislazione vigente, all'esecutore dei lavori. Il direttore ovvero l'esecutore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione in cantiere.

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al punto precedente non siano state presentate al comune prima dell'inizio dei lavori, il Dirigente, previa diffida a provvedere, irroga una sanzione amministrativa pari a € 516,00 per edifici a destinazione residenziale mono o bifamiliari, e pari a € 2.000,00 per edifici trifamiliari e oltre o a destinazione mista, e ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.

ART. 55-quater - ESERCIZIO E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI

Durante l'esercizio degli impianti il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, deve adottare misure necessarie per



contenere i consumi di energia, entro i limiti di rendimento previsti dalla normativa vigente in materia.

Il comune provvederà ad effettuare i controlli di cui all'art. 31 della legge 10/91 con cadenza almeno biennale verificando l'osservanza delle norme relative al rendimento di combustione, anche avvalendosi di organismi esterni aventi specifica competenza tecnica. L'onere dei controlli sarà a carico degli utenti e la sua entità sarà stabilita con delibera della Giunta Comunale. Sono fatti salvi gli altri controlli e verifiche previsti dalla normativa vigente.

I contratti relativi alla fornitura di energia e alla conduzione degli impianti di cui alla legge 10/91 e ss.mm.ii., contenenti clausole in contrasto con essa, sono nulli. Ai contratti che contengono clausole difformi si applica l'articolo 1339 del codice civile.

ART. 56 - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

- 56.1. Gli impianti per il riscaldamento degli ambienti da installare nei fabbricati nuovi o preesistenti devono essere dimensionati in modo da fornire una temperatura dell'aria nell'ambiente non superiore a 20 °, tenendo conto delle condizioni climatiche locali e del coefficiente volumico globale di isolamento termico fissati per il Comune nel D.M. 10.03.1977 pubblicato sulla G.U. 06/02/1978 n. 36 (Supplemento).
- 56.2. Gli impianti suddetti possono essere dimensionati per una temperatura maggiore, soltanto se siano installati in fabbricati destinati ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili, piscine, saune e assimilabili. In tal caso nella relazione di cui all'art. 60 successivo la temperatura prescelta dovrà essere giustificata con elementi di carattere oggettivo.
- 56.3. Gli impianti per il riscaldamento degli ambienti la cui potenza termica al focolare sia uguale o superiore a 50.000 Kcal/h devono essere dotati di un sistema automatico di regolazione del calore fornito all'impianto di utilizzazione funzionante in relazione alle variazioni della temperatura esterna.

ART. 57 - IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ACQUA CALDA

- 57.1. Gli impianti centralizzati di produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari da installare devono essere previsti e condotti in modo che l'acqua sia erogata a temperatura non superiore a 48 ° C; devono inoltre essere dotati di contatori divisionali quando siano al servizio di due o più unità immobiliari.



ART. 58 - ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI

58.1. La concessione per la costruzione di nuovi edifici può essere rilasciata solo se le caratteristiche di isolamento termico siano comprese nei limiti fissati nell'art. 21 D.P.R. 28/06/1977 n. 1052 e s.m.i.

ART. 59 - DOCUMENTAZIONE

59.1. Al fine del rilascio della concessione o della autorizzazione di cui all'art. 48 L. 05/08/1978 n. 457 il richiedente deve allegare all'istanza relativa:

- a) il progetto dell'impianto di riscaldamento e, se previsto, dell'impianto centralizzato di produzione d'acqua calda;
- b) la relazione tecnica di cui all'art. 14 D.P.R. 28/06/1977 n. 1052 corredata da calcolo di previsione del consumo energetico. In caso di sostituzione o modifica di impianti esistenti il calcolo suddetto è necessario solo per gli impianti di potenza tecnica al focolare superiore a 100.000 Kcal/h (116.000 W);
- c) la documentazione inerente l'isolamento termico prescritta dall'art. 19 D.P.R. 28/06/1977 n. 1052;
- d) Autorizzazione allo scarico.

59.2. Tutti gli atti suddetti devono essere firmati dal richiedente e dal progettista degli impianti.

59.3. Ogni variante ai progetti originali deve essere concordata da atti integrativi o sostitutivi di quelli depositati originariamente e dai documenti necessari per dimostrare l'osservanza delle prescrizioni di legge.

59.4. Nel caso che il Dirigente adotti i provvedimenti di cui all'art. 58.2. la documentazione di cui alla lettera c) deve essere presentata solo prima del rilascio della concessione o dell'autorizzazione;

59.5. È obbligatorio presentare al Comune il progetto, corredato dalla relazione tecnica, degli impianti tecnici costituiti almeno da:

- generatori di calore, rete di distribuzione e apparecchi di utilizzazione, per gli impianti ad acqua o a fluido diatermico;
- generatore di aria calda o generatore di acqua calda con termoventilatore e circuiti di distribuzione per gli impianti ad aria.

59.6. Il Comune all'atto del ricevimento della documentazione di cui all'art. a, b, c, del primo comma del presente articolo rilascia attestazione dell'avvenuto deposito, convalidando copia della documentazione che rimane al richiedente il quale deve esibirla in occasione del collaudo o del controllo.



ART. 60 - CONTROLLI E VERIFICHE

- 60.1. Il Comune può procedere al controllo della conformità degli impianti, sia in corso di esecuzione dei lavori stessi, valendosi eventualmente di enti con specifica competenza tecnica.
- 60.2. Quando in corso d'opera siano accertate difformità rispetto al progetto e alla documentazione e violazione di prescrizioni, il Dirigente sospende l'esecuzione dei lavori di costruzione e informa il Prefetto per l'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. 18 della legge 30.04.1976 n. 373; ordina, quando sia possibile l'esecuzione delle modifiche necessarie per conformare gli impianti alle caratteristiche progettate e alle prescrizioni legislative e regolamentari.
- 60.3. Il certificato di agibilità d'uso può essere rilasciato solo se il progettista, il costruttore e il direttore dei lavori abbiano rilasciato una dichiarazione congiunta con cui - ciascuno per gli obblighi che gli competono - certifica la rispondenza degli impianti eseguiti alla documentazione presentata al Comune.
- 60.4. Il Comune può procedere alla verifica degli impianti entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori dichiarata dal committente di propria iniziativa o su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile e del conduttore.



TITOLO X – NORME PER L'ESTENSIONE SPERIMENTALE DELLA FRUIBILITA' DELL'ENERGIA SOLARE NEGLI EDIFICI

ART. 61 - DISPOSIZIONI GENERALI

- 61.1. Nelle lottizzazioni delle aree di espansione, ove siano previste case a schiera od unifamiliari, l'asse delle strade sarà preferenzialmente quello est – ovest, in modo che l'asse maggiore degli edifici sia parimenti quello est – ovest; ove il progetto planivolumetrico preveda ai due lati di una strada con asse est – ovest edifici a schiera da una parte ed edifici alti (in linea o a torre) dall'altra parte, questi ultimi devono essere previsti dalla parte nord della strada.
- 61.2. Nella redazione di piani planivolumetrici nelle zone di espansione, sarà da evitare la possibilità che vi siano ombre proiettate sul fronte sud degli edifici, considerando l'incidenza del sole nel periodo invernale, comunque dovranno risultare esposti al sole i tetti o i terrazzi

ART. 62 - SISTEMI SOLARI PASSIVI

- 62.1. Nella realizzazione di edifici unifamiliari progettati in base a criteri dei sistemi solari passivi, qualora per motivi preesistenti lungo il fronte sud del lotto l'esposizione solare invernale risulti impedita, si potrà collocare l'edificio in prossimità del confine nord, derogando eccezionalmente dalle norme previste per le distanze dal presente Regolamento, nel rispetto tuttavia delle norme del Codice Civile.
- 62.2. Nella realizzazione di edifici progettati in base ai criteri dei sistemi solari passivi sarà possibile derogare dalle norme sui rapporti aeroilluminanti, per adeguarsi ai criteri peculiari di detti sistemi.
- 62.3. Per questi edifici, le verifiche ai sensi della L. 10/1991 terranno conto dei guadagni solari, e comunque la sola verifica vincolante sarà quella che l'eventuale impianto di riscaldamento integrativo non abbia potenzialità superiore a quella prevista dall'applicazione del coefficiente volumetrico, calcolato secondo i dispositivi della legge.
- 62.4. Le cosiddette serre addossate non sono considerate agli effetti della superficie utile, del volume, delle distanze.



ART. 63 - PANNELLI SOLARI

- 63.1. Negli impianti di captazione dell'energia mediante pannelli solari, i pannelli stessi, se disposti su tetti inclinati, dovranno essere ubicati parallelamente alla linea di colmo.



TITOLO XI - PRESCRIZIONI VARIE

ART. 64 - TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI

- 64.1. Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici e sulle recinzioni senza che i proprietari possano fare opposizione o chiedere indennizzi. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
- 64.2. Quando per l'installazione di tabelle stradali o indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici sono necessari uno o più pali di sostegno, essi non devono essere d'ingombro rispetto al marciapiede, riducendone la larghezza minima o essendo di ostacolo alla viabilità pedonale.

ART. 65 - INDICATORI E APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI

- 65.1. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e far collocare, previo avviso agli interessati e senza indennizzo, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni, i segnali e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici ed alla viabilità. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

ART. 66 - ELEMENTI AGGETTANTI

- 66.1. Sui prospetti a filo degli spazi pubblici sono vietati:
- 66.1.1. aggetti o infissi ad altezza minore di m. 2,50;
 - 66.1.2. serramenti che si aprono verso lo spazio pubblico al di sotto di m. 2,50, se per ragioni di sicurezza sono prescritti, devono essere opportunamente arretrati;
 - 66.1.3. balconi aperti, pensiline e insegne a bandiera ad altezza netta inferiore a m. 3,50 dal piano del marciapiede sopraelevato e a m. 4,50 da quello non sopraelevato.
 - 66.1.4. Le unità esterne facenti parte di impianti di condizionamento a pompa di calore non possono essere installate sul fronte degli edifici che si affacciano su pubbliche vie o piazze, salvo che siano inserite su apposite nicchie idoneamente mascherate e che non sporgano dal filo della parete.



ART. 67 - INTERCAPEDINI

67.1. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di areazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota da automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

ART. 68 - RECINZIONI

68.1. Le aree non edificate fronteggianti spazi pubblici possono essere delimitate o recintate. Qualora lo ritenesse opportuno, il Dirigente può ordinare che le aree libere vengano recintate con rete metallica al fine di mantenerle nelle condizioni di decoro, sicurezza e di igiene.

68.2. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione. In particolare in prossimità degli incroci potranno essere prescritte delle condizioni e modalità di esecuzione al fine di garantire la sicurezza della circolazione.

68.3. Le recinzioni interne ed esterne devono essere realizzate con muro pieno di altezza non superiore a m. 1,80 o in alternativa anche in prossimità di incrocio stradale senza adeguati marciapiedi, ai fini della visibilità, la recinzione può essere realizzata parte con muro fino a mt. 1,00 oltre a sovrastante ringhiera o similare. Sui confini interni le recinzioni possono essere realizzate con muro pieno fino a una altezza massima di metri 2,50 da misurare nel lato a quota inferiore.

68.4. Nelle sole zone industriali, sono consentite anche su strade recinzioni piene con altezza non superiore a m. 2,20 purché il Comune riconosca la loro compatibilità con l'ambiente e la loro necessità.

68.5. Nelle recinzioni di aree pertinenziali a complessi residenziali e/o commerciali costituiti da un numero maggiore di 2 unità immobiliari, è ammessa la realizzazione di un unico vano/nicchia, per l'installazione di apparecchiature che raggruppino varie funzioni quali il citofono, il videocitofono, i campanelli e la cassetta delle lettere, alloggi contatori ecc; detti locali, contenenti l'ingresso pedonale all'immobile, dovranno essere aperti su due lati, avere dimensione ridotta e fare parte integrante della recinzione (tipologia, materiali, colori); gli stessi potranno essere opportunamente coperti al fine di proteggere dalle intemperie gli impianti tecnologici.



68.6. In alcun caso dovrà essere impedita o comunque disturbata la visibilità per la circolazione.

ART. 69 - CHIOSCHI E VARIE

69.1. L'impianto di chioschi per la vendita di giornali e fiori a carattere permanente è subordinato a concessione edilizia. I chioschi a carattere stagionale sono subordinati ad autorizzazione edilizia.

69.2. Nel caso che i chioschi insistano su area pubblica, presupposto per il rilascio della concessione è il possesso di autorizzazione all'occupazione di area pubblica.

69.3. Le concessioni e/o le autorizzazioni relative ai chioschi a carattere permanente sono onerose salvo quelle relative ad aree pubbliche concesse in diritto di superficie nei casi previsti dalla normativa urbanistica generale.

ART. 70 - DEPOSITI DI MATERIALE

70.1. Nelle zone residenziali sono vietati i depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati. Sono ammessi invece nelle zone produttive purché contornati da alberi, quando sia comunque palese ed evidente che non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo o per l'incolumità delle persone.

ART. 71 - AUTORIMESSE PRIVATE

71.1. La costruzione di autorimesse private, unicamente ai fini della distanza tra fabbricati e della distanza del ciglio stradale di cui agli art. 39, 40 e 41 dovrà rispettare la distanza minima di m. 1,50 oppure andare a confine di proprietà, purché l'altezza delle autorimesse non sia superiore a m. 2,50.

ART. 72 - ANTENNE TV

72.1. Nei nuovi fabbricati è prescritta un'antenna TV unica per ogni edificio. Le antenne TV, anche satellitari, dovranno essere opportunamente mimetizzate di colore simile a quello dell'edificio.

ART. 72-bis - UNITA' ESTERNE DI IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO



La unità esterne di trattamento aria connesse ad impianti di condizionamento non potranno essere posizionate a vista sulle pareti dell'edificio. In tutti i nuovi edifici si dovrà prevedere già in fase di progettazione l'alloggiamenti di dette unità che non potranno più essere a vista ma opportunamente mascherate.

La mascheratura e mimetizzazione dovrà essere già verificata in fase di istruttoria dal Responsabile del Procedimento.



TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 73 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

- 73.1. Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della concessione rilasciata e le opere vengano ultimate entro tre anni dalla data del rilascio della concessione stessa.
- 73.2. Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento devono, in caso di ricostruzione o riforma sostanziale, adeguarsi alle presenti norme.

ART. 74 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento entrerà in vigore dopo la pubblicazione sul B. U. R. A. S. , che sarà effettuata successivamente alla approvazione regionale secondo la normativa vigente. Si applicano le norme di salvaguardia-

ART. 75 - INOSSERVANZA DELLE NORME DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- 75.1. La violazione alle norme contenute nel vigente Regolamento Comunale comporta l'irrogazione delle sanzioni previste dal DPR 380/2001, dalla L.R. n. 23/85 e dal Testo Unico Leggi Sanitarie 27/07/1934 n. 1265 e da ogni altra disposizione legislativa o regolamentare vigente in materia, per quanto applicabili;
- 75.2. Nel caso di non ottemperanza agli ordini del Dirigente (o suo delegato) emanati per l'osservanza del presente Regolamento, oltre alla comunicazione dell'art. 650 Codice Penale, potrà procedersi d'ufficio alla esecuzione a spese degli intimati, salvo e riservato ogni altro provvedimento.

ART. 76 - DEROGHE

Il Dirigente, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, rilascia Concessione edilizia in Deroga alle norme del presente Regolamento ed a quelle generali dello strumento urbanistico, con le procedure di legge, nel rispetto della disciplina sovraordinata statale e regionale.



La deroga viene accordata per edifici, impianti o interventi edilizi pubblici o di pubblico interesse.

Per edifici, impianti o interventi edilizi di pubblico interesse sono da intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti proponenti – enti pubblici o privati – siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc.: quali ad esempio: conventi, scuole di carattere religioso o assimilabili, strutture sanitarie, R.S.A., alberghi e case albergo, impianti turistici, bagni pubblici, cinema e teatri, impianti di distribuzione di carburante, impianti sportivi e simili.

Fermo restando quanto prescritto dal D.M. 02.04.1968 n. 1444, può essere concessa la deroga ai limiti di altezza e distanza, agli indici massimi di utilizzazione e di fabbricabilità e al rapporto massimo di copertura.