



COMUNE DI SESTU

Provincia di Cagliari

PIANO URBANISTICO COMUNALE

I PROFESSIONISTI INCARICATI:

Ingegnere
Giancarlo Banchiero

Ingegnere
Igino Mura

L'AMMINISTRAZIONE:

Il Sindaco
Dott. Aldo Pili

L'Assessore all'Urbanistica
Geom. Sergio Cardia

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Luisa Orofino

L'Ingegnere Capo
Ing. Ugo Scarteddu

L'Istruttore Direttivo Servizio Urbanistica Edilizia Privata
Geom. Giovanni Antonio Mameli

ASSETTO URBANISTICO:

Ing. Giancarlo Banchiero
Ing. Igino Mura

IL COMMISSARIO AD ACTA:

Dott. Ing. Giuseppe Biggio

Regolamento Edilizio

Elaborato aggiornato ed integrato a seguito delle determinazioni del
Commissario ad acta in sede di approvazione finale in data 02/02/2009

Data
Aprile 2010

Revisione n°

Data Revisione

C

Allegato alla Delibera C.A. n° del



TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

Art. 1 - : Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Il presente regolamento contiene, ai sensi dell'art. 4 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001, la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, di ogni attività urbanistica sul suolo e sottosuolo del territorio comunale diretta alla realizzazione di nuove costruzioni, conservazione e modificazione del patrimonio urbanistico esistente, formazione di piani urbanistici e di lottizzazioni ed attuativi di iniziativa privata, realizzazione di opere di urbanizzazione ed, in genere, l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale.

Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica del suolo o sottosuolo nell'ambito del territorio del Comune deve chiedere apposita concessione o, nei casi previsti, apposita autorizzazione al Responsabile del Settore Tecnico, ovvero, nei casi prescritti dalla legge o dal presente regolamento, darne preventiva comunicazione scritta al Responsabile del Settore Tecnico.

Il rilascio della concessione comporta di norma la corresponsione all'amministrazione comunale di un contributo in relazione alle spese di urbanizzazione e in relazione al costo della costruzione come previsto dalle norme vigenti.



Art. 2 - : Richiamo a disposizioni generali di legge.

Sono norme *sovraordinate* al presente regolamento:

- legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;
- legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- legge 15 maggio 1997, n. 127;
- legge regionale n.45 del 22 dicembre 1989;
- Dlgs 152/99 e s.m.i., Dlgs 22/97 e s.m.i., Dlgs 421/99 e s.m.i;
- legge regionale n. 23 del 11 ottobre 1985 e s. m. i.;
- D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s. m. i.;
- Dlgs 192/2005 e Dlgs 276/2005 e s.m.i;
- tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia e l'urbanistica (compreso Piano di Assetto Idrogeologico di cui alla Deliberazione G.R. n° 54/33 del 30/12/2004 – BURAS n° 8 11/3/ 2005).

Sono norme *integrative* del presente regolamento:

- il Piano Urbanistico Comunale;
- i piani attuativi vigenti.

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

Art. 2 bis - : Definizioni degli interventi edilizi



Ai fini del presente Regolamento si intendono per:

- a)** "*interventi di manutenzione ordinaria*", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b)** "*interventi di manutenzione straordinaria*", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c)** "*interventi di restauro e di risanamento conservativo*", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino 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;
- d)** "*interventi di ristrutturazione edilizia*", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;



e) "*interventi di nuova costruzione*", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;



f) gli "*interventi di ristrutturazione urbanistica*", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Per la definizione di *restauro* si rimanda a quanto previsto dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Art. 2 ter - : Sportello unico per l'edilizia

L'amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, può provvedere, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del capo V, Titolo II del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, per curare tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

Tale ufficio provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di Concessioni Edilizie e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 42/2004 e s.m.i.
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle



procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

d) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;

e) al rilascio delle concessioni edilizie, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

f) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del testo unico.

Ai fini del rilascio della Concessione edilizia o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

a) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;

b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.



Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62;
- b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
- c) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- d) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- e) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- f) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA E ORGANI

Art. 3 - : Competenze Istruttorie dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Spettano al *dirigente* del servizio (cui compete l'istruttoria delle domande di concessione o autorizzazione edilizia o di abitabilità/agibilità) il rilascio di tutti gli atti di gestione ivi compresi: auto-



rizzazioni e concessioni edilizie, autorizzazioni di agibilità e ogni altro atto o provvedimento amministrativo per il cui rilascio sia necessaria una istruttoria basata su criteri predeterminati anche di natura discrezionale tecnica. In assenza, per giustificati motivi, del dirigente del servizio, le funzioni di cui sopra sono svolte dal *responsabile dell'ufficio urbanistica* a qualunque qualifica funzionale appartenga purché superiore alla 6^a q.f.

Il dirigente del servizio (ovvero il responsabile apicale dell'ufficio) deve nominare un *responsabile del procedimento* istruttorio delle richieste di concessione e/o autorizzazione edilizia e/o di abitabilità/agibilità che deve esperire l'istruttoria affidatagli in piena autonomia e responsabilità nel rispetto delle norme di legge, del presente regolamento e delle eventuali direttive formali impartite dal dirigente (o responsabile) dell'ufficio.

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

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

Le domande di concessioni, autorizzazioni o comunque inerenti il rilascio di altri atti in materia edilizia vanno indirizzati al Responsabile del Settore Tecnico.

E' del Capo dell'Ufficio Tecnico la presidenza della Commissione edilizia in quanto organo consultivo in materia edilizio-urbanistica.

Art. 4 - : Parere Sanitario dell'A.S.L.



Le domande di Concessione Edilizia, successivamente al parere favorevole della Commissione Edilizia di cui al successivo art. 13, sono trasmesse a cura del Comune al Servizio di Igiene Pubblica della competente A.S.L. ai fini dell'acquisizione del parere prescritto dall'art. 220 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27-7-1934, n. 1265. Il parere suddetto viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto.

Il suddetto parere può anche essere acquisito dal richiedente la Concessione e allegato alla richiesta di Concessione unitamente ai documenti di cui al successivo art. 12.

Detto parere ha in ogni caso natura obbligatoria e vincolante.

Art. 5 - : Attribuzioni della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia esprime parere:

- a) relativamente ai piani urbanistici attuativi e loro varianti;
- b) nei casi in cui il funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico ritenga opportuno acquisirlo, in particolare per le seguenti questioni:
 - problemi di allineamenti stradali (in particolare nelle zone di completamento);
 - problemi di tutela di ambienti urbani tradizionali (tutela di zone del tessuto edificato e/o di edifici singoli tipici della tradizione campidanese);
 - tutela di elementi architettonici (portali, archi, trabeazione, fregi etc) caratteristici del tessuto edificato esistente.
- c) nei casi in cui il procedimento abbia rilevanza, con riferimento al Dlgs N° 42/2004 e secondo le procedure e le disposizioni di cui alla L.R. N° 28 del 12.08.1998.



Nei casi di cui ai precedenti punti a) e c) il parere è obbligatorio, ma non è vincolante.

Art. 6 - : Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta:

- a) dal Capo dell'Ufficio Tecnico o da un suo delegato, che la presiede, senza diritto di voto;
- b) dal relatore della pratica, senza diritto di voto;
- c) da un agronomo;
- d) da un geologo;
- e) da un esperto in materia paesaggistica;
- f) da un ingegnere o architetto esperto nella materia urbanistica;
- g) da un ingegnere o architetto esperto nella materia oggetto della legge N. 13/89, del D.M. 37/08 e del D. Lgs 81/08.

I componenti della commissione edilizia, nominati con delibera di giunta comunale, durano in carica due anni e sono rieleggibili.

La commissione edilizia, comunque, decade con la giunta che l'ha nominata.

L'assenza ingiustificata a tre riunioni consecutive comporta la decadenza automatica dalla carica.

Art. 7 - : Funzionamento della Commissione Edilizia.

La Commissione si riunisce su convocazione del Capo dell'Ufficio Tecnico o del suo delegato.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei componenti la commissione edilizia computando a tal fine anche coloro che non hanno diritto di voto.



I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei votanti.

Qualora la commissione, regolarmente convocata, non si riunisca o non riesca ad esprimere un parere, il funzionario responsabile procederà all'adozione dell'atto, salvo che non ritenga opportuno convocarla.

Il comma 4 non si applica nei casi in cui il procedimento abbia rilevanza ai fini di cui alla L.R. N° 28 del 12.08.1998.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate da personale dell'Ufficio Tecnico opportunamente designato dal funzionario responsabile, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente.

Il segretario provvederà ad annotare il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e a sottoporre il parere così verbalizzato alla firma del presidente. Il parere sarà registrato a cura del segretario anche nel Registro dei verbali della C.E. e sarà sottoscritto dal Presidente, dai componenti che hanno espresso il parere e dal medesimo segretario.

CAPO III

ATTO DI CONCESSIONE



Art. 8 - : Interventi soggetti a concessione.

Sono soggetti a concessione onerosa o convenzionata oppure gratuita secondo quanto disposto dalle norme vigenti i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o scensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) muri di cinta e cancellate;
 - d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
 - e) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del codice Civile;
 - f) 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) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
 - i) le opere di demolizione, i rinterrati e 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 stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
 - p) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale;
2. le semplici recinzioni ed i barbecue di minime dimensioni sono opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli.

Art. 9 - : Soggetti aventi diritto alla Concessione. Caratteristiche della Concessione



La Concessione Edilizia è rilasciata al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo a richiederla. Hanno titolo a richiedere la concessione edilizia:

- 1) il proprietario dell'area edificabile;
- 2) il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del codice civile), almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
- 3) il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del codice civile);
- 4) l'enfiteuta (ai sensi dell'art. 959 e art. 960 del c.c.) il quale però ha diritto di richiedere la concessione ad edificare solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
- 5) i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, acquedotti, teleferiche ecc.) i quali ai sensi dell'art. 1065 del c.c. hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.

Tutti i soggetti elencati dal punto 1 al punto 5, per attestare il loro titolo ad ottenere la concessione edilizia, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda un certificato rilasciato dall'Ufficio immobiliare competente, ovvero idonea certificazione sostitutiva ai sensi di legge.

Può ancora richiedere la concessione edilizia:

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

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



Sono infine abilitati a richiedere la concessione edilizia:

7) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
- l'assegnatario di terre incolte;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario di miniere e di beni demaniali;
- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del codice di procedura civile;

8) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge quali:

- il tutore, che può richiedere ogni tipo di concessione;
- il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo.

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

Il rilascio della Concessione Edilizia non comporta limitazioni al diritto di terzi.

Art. 10 - : Lavori eseguibili d'urgenza.

Potranno essere eseguite, senza domanda preventiva, le sole opere provvisorie di assoluta ur-



genza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Responsabile del Settore Tecnico e di presentare sollecitamente la domanda di concessione o di autorizzazione secondo il disposto del presente Regolamento.

Art. 11 - : Domande di concessione.

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 8, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederla, deve essere indirizzata al Responsabile del Settore Tecnico. Nella domanda devono risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, dello strumento urbanistico vigente e le altre leggi vigenti in materia;
- b) il suo numero di codice fiscale;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori con indicazione dell'Albo professionale cui risulta iscritto, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti.

Art. 12 - : Documentazione a corredo delle domande. Progetto e allegati.

Per le opere edilizie, a corredo della domanda è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in cinque copie, firmati da un tecnico abilitato ai sensi della legislazione vigente:

- a) stralcio dello strumento urbanistico vigente, nella scala definita;
- b) Estesa planimetria catastale della località, in scala non inferiore ad 1:2.000;
- c) planimetria in scala non inferiore a 1:500 da cui risulti la dimensione del lotto e la situazione



dei lotti confinanti per un raggio di almeno 50 mt. con tutte le quote necessarie ad individuare la posizione reciproca dei fabbricati e la viabilità di disimpegno, nonché i punti fissi che delimitano il lotto fronte strada;

- d) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:200 da cui risulti la sistemazione prevista con le opere di giardinaggio, le recinzioni, le aree per parcheggio e le eventuali rampe di accesso ai locali interrati;
- e) i prospetti, le piante di ogni piano con le destinazioni d'uso e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, tutti in scala non inferiore a 1:100.
- f) Schemi grafico-analitici relativi al calcolo delle superfici e dei volumi occorrenti sia alla verifica degli standards urbanistico-edilizi, sia alla determinazione degli oneri di concessione di cui alla Legge n. 10/77.

Per le richieste di concessione in zona agricola devono presentarsi gli elaborati ed i documenti di seguito elencati:

- 1) - stralcio dello strumento urbanistico vigente, nella scala definita, con evidenziazione del lotto d'intervento anche con riferimento alle distanze da eventuali corsi d'acqua da assoggettare al D. Lgs 42/04 e s.m.i. e da linee elettriche;
- 2) - estesa planimetria catastale, aggiornata, nella scala definita, con la specifica e la titolarità della viabilità di accesso alla proprietà dichiarata;
- 3) - planimetria generale, quotata, in scala non inferiore a 1:500, da cui risulti:



- la posizione e la dimensione del lotto di proprietà, rispetto ai lotti confinanti, con la specifica di eventuali servitù gravanti sulla proprietà;
 - l'ubicazione di eventuali recinzioni esistenti o di progetto e relativa posizione rispetto all'asse strada;
 - specifica e ubicazione delle utenze già presenti a servizio del fondo e di quelle necessarie per la struttura progettata;
 - ubicazione quotata del fabbricato rispetto ai confini;
 - ubicazione della eventuale fossa biologica;
 - il convogliamento delle acque di sgrondo provenienti dalle coperture di fabbricato serre;
- 4) - planimetria generale, quotata, in scala non inferiore a 1:500, da cui risulti lo schema della ripartizione aziendale in ordine alle colture da praticare o già esistenti;
- 5) - piante quotate, nella scala non inferiore a 1:100, di tutti i livelli della costruzione, prospetti e sezioni descrittivi della consistenza volumetrica;
- 6) - schema grafico analitico del computo della superficie utile, coperta e del volume e tabella riassuntiva degli standards di sfruttamento del lotto;
- 7) - schema grafico analitico del computo dei volumi di scavo o di riporto o di demolizione, dichiarazione del sito autorizzato per legge sul quale conferire l'entità di risulta;
- 8) - dichiarazione resa negli elaborati da cui risulti che la progettazione è conforme alle disposizioni di cui alla legge 09/01/1989, n.13 e relazione tecnica esplicativa sulle caratteristiche costruttive delle opere progettate a soddisfacimento dei requisiti di visitabilità o di accessibilità o di adattabilità;



9) - relazione tecnica, descrittiva dell'intervento, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture interne ed esterne dei fabbricati, descrittiva del funzionamento della fossa biologica;

10) - relazione tecnico-economica da cui risultino:

- consistenza aziendale e generalità completa dei titolari;
- ordinamento colturale aziendale, antecedente e conseguente il miglioramento fondiario proposto;
- giudizio di convenienza delle opere progettate, in termini di bilancio aziendale rispetto alla conduzione della stessa;

11) - estremi dell'atto rogito di proprietà del lotto d'intervento dichiarato;

12) - dichiarazione resa dal tecnico progettista, in cui si asseveri se le opere progettate sono soggette o meno a progettazione successiva a termini della legge sulla sicurezza degli impianti (D.M. 37/08);

13) - documentazione fotografica individuante il fondo d'intervento e in dimostrazione di eventuali preesistenze.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere altri elaborati (particolari costruttivi e decorativi, fotografie, plastici e quant'altro) che ritenga necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, nonché delle opere di



urbanizzazione primaria esistenti o da realizzare a norma dell'art. 31 della L.U.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21 x 29,7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi e reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

L'istanza di concessione od autorizzazione edilizia, va corredata da una relazione a firma del direttore dei lavori che contenga la stima delle quantità e del tipo dei rifiuti speciali (inerti) derivanti dall'attività edilizia, nonché l'impegno di comunicare l'avvenuto conferimento di tali residui in impianti controllati o nei soli casi di terre prive di fonti inquinanti, in altri ambiti in cui sia stato autorizzato l'intervento ricettivo di tali inerti.

La predetta comunicazione, corredata dal documento dimostrativo dell'avvenuto conferimento degli inerti, dovrà pervenire a cura della direzione lavori o dal titolare dell'autorizzazione in mancanza della figura del tecnico direttore lavori, all'ufficio tecnico comunale entro il termine di ultimazione dei lavori.

Per l'esatto adempimento degli obblighi di conferimento, all'atto del ritiro della concessione od autorizzazione edilizia, l'avente diritto dovrà prestare idonea garanzia mediante polizza fideiussoria o deposito cauzionale dell'importo di € 5,00 per ogni metro cubo di rifiuti dichiarati. Ad accertamento di avvenuto conferimento si opererà lo svincolo della garanzia prestata.

Ai sensi del D.P.R. 915/82, sono classificati in rifiuti speciali inerti:



- a) sfridi di materiale da costruzione e materiali provenienti da demolizioni, costruzioni e scavi;
- b) materiali ceramici e cotti;
- c) vetri di tutti i tipi;
- d) rocce e materiali litoidi da costruzione.

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

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al richiedente, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

Art. 13 - : Procedure per l'esame della richiesta di concessione - Pareri.

La domanda di concessione ad edificare, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi del precedente articolo 9, corredata dagli elaborati e dai documenti necessari ai sensi di quanto specificato ai precedenti articoli, nonché da una autocertificazione circa la conformità del progetto alla norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, va presentata al Comune, il quale appone su una copia della domanda il timbro con la data di arrivo.

L'ufficio incaricato del ricevimento della domanda ne verifica la completezza e comunica entro 10 (dieci) giorni al richiedente (per notifica o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) il nominativo del responsabile del procedimento e gli orari di ricevimento del pubblico a norma dell'art. 4, legge 493/93 e successive modificazioni.



Il responsabile del procedimento comunale istruisce le domande di concessione in ordine di presentazione e di regola, verifica anche mediante sopralluogo la conformità del progetto alle prescrizioni del P.U.C., del R.E. e dell'eventuale Piano attuativo. Verifica inoltre la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari generali ed a quelle che riguardano particolarmente l'intervento.

Qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta ai precedenti articoli, o comunque si renda necessaria l'acquisizione di ulteriori documenti ovvero sia reputato necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato entro 15 giorni dalla data di presentazione della domanda.

L'iter della pratica inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

Se i documenti integrativi non vengono presentati entro 90 giorni dalla data della richiesta, la domanda di concessione presentata perde ogni validità, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento conclude l'istruttoria, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta al responsabile dell'ufficio competente al rilascio della



concessione.

Sui progetti presentati, il responsabile del procedimento può richiedere, sempre entro sessanta giorni dalla data della domanda, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma precedente.

Il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto per le opere elencate all'articolo 21.

Acquisito il parere della Commissione Edilizia il funzionario responsabile comunica all'interessato la trasmissione della pratica alla A.S.L. competente per il parere obbligatorio e vincolante prescritto ai sensi del T.U.L.S. N° 1265 del 27.7.1934.

Acquisito il parere della A.S.L. il funzionario responsabile comunica all'interessato gli eventuali ulteriori adempimenti necessari per il rilascio della concessione edilizia.

Il procedimento amministrativo si conclude con la sottoscrizione, da parte del funzionario responsabile del provvedimento, dell'atto di concessione, entro quindici giorni dalla scadenza del termine previsto per l'istruttoria, maggiorato del tempo occorso per l'acquisizione del parere della A.S.L. di cui al precedente art. 4, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia. Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo in caso di varianti che giustificano un nuovo esame.

Il provvedimento di concessione è notificato all'interessato. Dell'avvenuto rilascio della concessione è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi della concessione



edilizia sono indicati nel cartello esposto in cantiere, secondo le indicazioni del Regolamento edilizio.

Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza di concessione o dalla presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti, l'autorità competente non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, per l'intervento sostitutivo.

Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica invita il responsabile del procedimento a pronunciarsi nei successivi 15 giorni.

Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un Commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di concessione, entro 30 giorni dalla data del ricevimento dell'incarico, sentita la Commissione edilizia.

Prima del rilascio della concessione, il responsabile del procedimento deve verificare, se necessaria, l'esistenza della seguente documentazione tecnica:

- 1) una copia degli elaborati di progetto dotati di nulla osta da parte del Comandante provinciale dei VV.FF.;
- 2) documentazione inerente l'isolamento termico;
- 3) autorizzazione della Soprintendenza ai beni culturali ed ambientali, necessaria soltanto per gli interventi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i;
- 4) autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, necessaria soltanto per l'eventuale apertura di accessi carrai su strade appartenenti alle rispettive competenze e nel caso di immobili ricadenti in fasce di rispetto stradale;



- 5) dichiarazione del tecnico abilitato di accettazione della direzione dei lavori;
- 6) ogni altra autorizzazione dipendente da organi esterni all'Amministrazione comunale necessaria in rapporto alle caratteristiche del progetto ed alla forma di finanziamento dello stesso.

Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio della concessione edilizia in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito della approvazione della Deliberazione consiliare di cui all'art. 27.

Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34 comma 4 del D.L. 18 agosto 2000 n. 267;
- b) opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994 n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche comunali: per esse non si procede al rilascio di concessione di autorizzazione edilizia in quanto ne tiene luogo la delibera del consiglio comunale ovvero della giunta di approvazione del progetto definitivo. Di tale progetto non si effettua una specifica istruttoria ai sensi dei commi che precedono. I progetti devono però essere accompagnati da una validazione del tecnico progettista (avente idonea abilitazione in relazione all'opera da eseguire) che, ai



sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999 n. 554, ne attestati la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie e che garantisca che sono stati acquisiti i nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Art. 13 bis - : Presupposti per il rilascio della concessione edilizia.

La concessione edilizia è rilasciata in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

La Concessione è comunque subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del Responsabile del Settore Tecnico, e per lo stesso periodo, il competente dirigente regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Art. 14 - : Determinazioni sulla domanda di Concessione - Esposti e ricorsi



Compiuti gli accertamenti ed acquisita la relazione conclusiva contenente la proposta del responsabile del procedimento, il responsabile del settore entro i successivi 15 (quindici) giorni decide sulla richiesta di concessione rilasciando oppure negando la concessione.

La decisione deve essere notificata al richiedente la concessione nei 15 giorni successivi.

Qualora il responsabile del settore decida di negare la concessione deve emettere un provvedimento motivato da notificarsi al richiedente la concessione.

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

Chiunque, ai sensi di legge, può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi elaborati della domanda e dei documenti allegati e, facendone richiesta scritta in bollo, ottenerne copia conforme.

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

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

Il rilascio della concessione ad edificare non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia.



Art. 15 - : Contenuto dell'atto di concessione.

L'atto con il quale il responsabile del provvedimento rilascia la concessione all'esecuzione di opere edilizie deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda di concessione ed il corrispondente numero di protocollo;
- 2) le generalità e il codice fiscale del titolare o dei titolari della concessione del progettista;
- 3) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione, con un riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi sono allegati e fanno parte integrante della concessione. Una copia di questi elaborati, con gli estremi del parere della Commissione Edilizia comunale e il numero progressivo di concessione, sottoscritti dal responsabile del provvedimento viene restituita al concessionario al momento della notifica della concessione e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente sottoscritta, deve essere conservata come originale presso l'Ufficio tecnico comunale;
- 4) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esista) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 5) gli estremi di legge per la determinazione degli oneri di urbanizzazione;
- 6) gli strumenti urbanistici vigenti;
- 7) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione comunale necessarie e preventive in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale. La concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi;
- 8) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio della con-



cessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa comunque entro tre anni dalla data di inizio dei lavori). Per i suddetti termini temporali, il cui mancato rispetto comporta la decadenza della concessione, sono possibili soltanto le deroghe di cui al quinto comma del successivo art. 17 del presente regolamento;

9) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977 e la sua eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;

10) l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977 l'eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;

11) il riferimento ad eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo);

12) il richiamo a eventuali successivi obblighi del concessionario e precisamente di:

- comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori (indicando l'ufficio cui tale comunicazione va diretta);
- domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico.

Alla Concessione edilizia deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente visti. L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il responsabile del provvedimento, sentiti gli organismi consultivi, decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di PUC. o di Regolamento edilizio o di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto. Le modifiche non debbono tuttavia essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto.

Con la concessione, ove sia necessario, il responsabile del provvedimento approva anche il progetto degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici. Tale approvazione deve contenere



le eventuali richieste fatte dalla Commissione regionale inquinamenti atmosferici e deve richiamare i limiti di emissione e la periodicità dei rilevamenti fissati dal medesimo comitato.

Art. 16 - : Durata, decadenza, proroga della concessione.

La concessione decade se entro un anno dalla data del rilascio (oppure entro il termine temporale fissato nell'atto di concessione stessa) non sono stati iniziati i lavori (art. 4 legge n. 10/1977).

La concessione decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con la concessione stessa, soltanto qualora i lavori non siano ancora stati iniziati ai sensi di quanto specificato al comma precedente; se, invece, i lavori sono iniziati, la concessione resta valida fino al termine stabilito nell'atto di rilascio.

La concessione decade infine qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, o comunque (se più breve) entro il termine temporale fissato nell'atto di concessione.

Prima dello scadere del termine di cui al precedente comma, il concessionario può richiedere una proroga per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, durante il corso dei lavori stessi. La proroga è concessa dal responsabile del provvedimento, con atto motivato e a condizione che non siano subentrate nuove previsioni urbanistiche confliggenti con la concessione da prorogare.

Nell'atto di concessione possono anche essere fissati termini per l'ultimazione dei lavori superiori a tre anni dalla data dell'inizio solo nel caso di opere di particolare mole o con particolari caratteristiche tecniche oppure ancora nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più eserci-



zi finanziari.

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

Il responsabile del provvedimento può rilasciare la nuova concessione previa nuova richiesta dell'avente titolo solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano e solo subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio della nuova concessione.

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

La domanda di nuova concessione (o di concessione per il completamento di opere eseguite come sopra indicate) comporta la stessa istruttoria già prevista al precedente articolo 14. Per quanto riguarda la documentazione da allegarsi ai sensi del precedente articolo 13, si potrà fare riferimento a quella allegata all'originaria concessione ove non siano intervenute (o non si intendano apportare) mo-



difiche.

La concessione è irrevocabile.

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

Art. 17 - : Trasferimento della Concessione.

La concessione non è negoziabile in sé e per sé e può essere trasferita solo per atto “mortis causa” o per atto tra vivi. In quest’ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione.

Nel caso di trasferimento per atto “mortis causa” è necessario richiedere la voltura della concessione al Comune: quest’ultimo la concederà previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione deve ugualmente essere richiesta la voltura, previa esibizione dei documenti attestanti il titolo

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi del precedente art. 16.

Art. 18 - : Varianti al progetto approvato.

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



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

Per il rilascio dell'autorizzazione di variante si seguono le medesime procedure istruttorie descritte all'art. 14 e vanno rispettati i tempi, i modi e le forme definiti all'art. 15 del presente regolamento.

Non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza, a meno che, a seguito della variante, il progetto venga a ricadere nella casistica descritta al sesto comma del precedente art. 16.

Qualora le varianti al progetto già approvato con concessione edilizia non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (altezze, distanze dai confini, indici volumetrici e/o di superficie utile e coperta), non cambino la destinazione d'uso, la categoria d'intervento (così come definita ex articolo 31, legge 457/78 e dal Piano Urbanistico Comunale), non alterino la sagoma e non modifichino eventuali prescrizioni della concessione edilizia originaria, in luogo della procedura di cui ai commi precedenti si deve effettuare una *denuncia di inizio di attività* secondo le procedure dei successivi articoli 21 e 24.

Anche in questo caso restano inalterati i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui alla concessione originaria.

CAPO IV

AUTORIZZAZIONI E DENUNCE DI INIZIO ATTIVITÀ'



Art. 19 - : Opere soggette ad autorizzazione.

Sono soggetti ad autorizzazione i seguenti interventi, previo parere del solo ufficio tecnico comunale:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e 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) muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
- f) 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) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- i) le opere di demolizione, i reinterri e 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 stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;



p) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale.

Le semplici recinzioni ed i barbecue di minime dimensioni sono opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli.

Art. 20 - : Denunce di inizio attività.

È data facoltà di attivare gli interventi di cui all'articolo 19, con esclusione degli interventi di cui alle lettere i), o) e p) del comma 1, anche con denuncia di inizio di attività alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente, fatto salvo quanto stabilito nei seguenti commi.

L'esecuzione di opere in assenza della denuncia di cui al comma 1, o in difformità da essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'articolo 14 della legge n. 23/85.

La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli espressamente volti alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.

La denuncia di inizio attività si applica solo se le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.



Art. 21 - : Interventi non soggetti ad autorizzazione né a denuncia di inizio attività

Non sono soggetti ad alcuna autorizzazione comunale né a denuncia di inizio di attività:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e cioè quelli che riguardino le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non riguardino le parti strutturali degli edifici.
- b) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Responsabile del Settore Tecnico emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- c) demolizione di opere abusive, ordinate in applicazione della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i.;
- d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 22 - : Documenti da allegare alla domanda di autorizzazione.

L'autorizzazione all'esecuzione dei lavori soggetti ad autorizzazione di cui all'art. 19 del presente regolamento deve essere richiesta dal proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o da altro soggetto aventi titolo, nei limiti fissati dal Codice Civile.

La richiesta di autorizzazione da indirizzarsi al Responsabile del Settore Tecnico, deve essere in carta legale e deve contenere le generalità e il codice fiscale del richiedente e del progettista.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo, secondo quanto specificato all'art. 7 e i relativi elaboratori tecnici, nonché l'attestato di c.c.p. del versamento dei diritti di segreteria.

Gli elaborati vanno prodotti in tre copie piegate in formato 21 x 29,7 cm.



Nel caso in cui venga modificato il sistema di smaltimento degli scarichi idrici, va richiesta anche l'autorizzazione ai sensi del Decreto Assessoriale Difesa Ambiente n. 1696 del 1997.

Nel caso in cui il territorio sia soggetto a vincolo idrogeologico e forestale va richiesta anche l'autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926.

Art. 23 - : Procedure per la presentazione della denuncia di inizio attività.

Comunicazione esecuzione opere interne.

La denuncia di inizio attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori, ovvero dalla dichiarazione che i lavori saranno eseguiti in economia.

La denuncia di inizio attività ha termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

L'esecuzione delle opere soggette a denuncia di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

Trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una *dettagliata relazione* a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che *asseveri la conformità delle opere* da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico-sanitarie e dall'attestato di c.c.p. del versamento dei diritti di segreteria. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un *certificato di collaudo finale* che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.



Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma precedente, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche nella sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni o delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Ai sensi della L.R. 11/10/1985 n. 23 (art. 15) la denuncia di opere interne può essere presentata contestualmente all'inizio dei lavori.

Il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Responsabile del Settore Tecnico una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente, e l'attestato di c.c.p. del versamento dei diritti di segreteria.

Art. 24 - : Procedure per l'esame della richiesta di autorizzazione.

Successivamente alla presentazione della domanda, nei tempi di legge, l'ufficio abilitato al ricevimento verifica la completezza della domanda e comunica al richiedente (per notifica o raccomandata con avviso di ricevimento) il nominativo del responsabile del procedimento.



Il responsabile del procedimento istruisce le domande e richiede l'eventuale ulteriore documentazione secondo le modalità fissate all'art. 13 per le domande di concessione.

Nei casi previsti dalla L. 615/66, il responsabile del procedimento trasmette la documentazione relativa agli impianti di abbattimento delle emissioni atmosferiche al Comitato regionale per l'inquinamento atmosferico, affinché lo stesso possa esprimersi ai fini del rilascio dell'autorizzazione alla costruzione degli impianti stessi.

Nel caso di abbattimento di alberi in zona soggetta a vincolo idrogeologico e forestale salvo quanto previsto dal P.U.C., il responsabile del procedimento provvede alla pubblicazione della domanda di autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926.

Art. 25 - : Caratteristiche dell'atto di autorizzazione.

L'atto con il quale il responsabile dell'ufficio competente rilascia l'autorizzazione deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il relativo numero di protocollo;
- 2) le generalità e l'indirizzo del richiedente;
- 3) una breve descrizione delle opere per le quali si rilascia l'autorizzazione e relativi elaborati grafici.

Copia di tali elaborati, con numero progressivo di identificazione dell'autorizzazione e sottoscritti dal responsabile del provvedimento, viene restituita al richiedente al momento del rilascio dell'autorizzazione e va conservata in cantiere; un'altra copia, analogamente vistata, va conservata come originale presso l'Ufficio tecnico comunale.

- 4) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esistente) o identificazione catastale



dell'immobile oggetto dell'intervento;

5) gli estremi dei nulla-osta, attestati ed autorizzazioni preventivi necessari ai sensi di quanto specificato nei due ultimi paragrafi dell'art. 22. Nel caso in cui le autorizzazioni siano condizionate, l'atto di autorizzazione dovrà riportare le condizioni imposte dagli enti competenti.

Il responsabile del provvedimento, sentiti gli organi consultivi, con il provvedimento di autorizzazione può anche adottare particolari condizioni di carattere edilizio, igienico, ambientale per il miglioramento estetico e funzionale del progetto e per il suo completo adeguamento alla vigente legislazione ed alla strumentazione urbanistica comunale. Nell'atto con il quale viene rilasciata l'autorizzazione vanno richiamati anche i successivi obblighi del soggetto attuatore:

- di domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico;
- di comunicare l'inizio dei lavori;
- di ottenere l'autorizzazione all'uso degli impianti di abbattimento delle emissioni atmosferiche prima della loro messa in funzione (solo nei casi in cui tali autorizzazioni siano necessarie).

Art. 26 - : Autorizzazioni all'esercizio di attività estrattive.

La presentazione della domanda ed il successivo rilascio della autorizzazione all'esercizio di attività estrattive, va presentata al Responsabile del Settore Tecnico dal titolare dello sfruttamento, proprietario o comunque concessionario in base a regolare titolo, secondo le prescrizioni della L.R. 7/6/89 n. 30, e successive modifiche ed integrazioni.



CAPO V

OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA

Art. 27 - : Deroghe.

Nei casi e nei modi previsti dall'art. 3 della legge 21.12.1955, n° 1357, è consentito il rilascio, previa delibera del Consiglio Comunale, della concessione edilizia in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico (specificamente a: limiti di densità edilizia, altezza massime di zona e distacchi tra pareti finestrate di edifici antistanti) limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 42/2004, e delle altre norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

La concessione in deroga può essere rilasciata nella stessa forma del comma precedente anche per le opere a finalità culturale, di spettacolo e sport, nonché le altre opere di interesse generale realizzate dagli enti o associazioni istituzionalmente competenti che non perseguono fine di lucro, sempre che sussista il requisito di pubblico interesse.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990 n. 241.

La destinazione di cui sopra deve essere garantita attraverso una convenzione tra il legale rappresentante dell'Ente richiedente ed il Comune di Sestu, nella quale sia specificato che la parte di edificio realizzata in deroga viene ceduta al Comune di Sestu all'atto di cessazione della funzione per la quale è stata concessa la deroga stessa.

CAPO V I



ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 28 - : Apertura del cantiere e inizio dei lavori.

Il titolare della concessione è tenuto a notificare per iscritto al Comune, l'inizio dei lavori.

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, idrauliche, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal D. Lgs. n. 81/08 e dalle altre norme di settore vigenti.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti ed i lavoratori.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale secondo le vigenti norme in materia di circolazione stradale dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di attuazione.

Tali segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori, responsabile del cantiere stesso.

Art. 29 - : Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.

Materiali di impiego e di risulta.

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita do-



manda al Responsabile del settore Tecnico ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

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

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nella apposita autorizzazione, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre leggi o regolamenti speciali.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il responsabile del provvedimento subordina il rilascio della autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio tecnico comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14 settembre 1931, n. 1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.

I materiali di rifiuto dovranno essere conferiti in discariche autorizzate o, dietro particolare



autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'autorità comunale.

Art. 30 - : Custodia del cantiere.

La custodia del cantiere deve essere affidata, a persona di pieno affidamento, competente e responsabile, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Ufficio tecnico comunale all'inizio dei lavori.

Art. 31 - : Documenti da conservare in cantiere.

In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti (Comune, Ispettorato del lavoro, ecc.):

- a) la concessione edilizia, con una copia dei relativi elaborati tecnici di progetto approvati;
- b) nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, o a struttura metallica, copia del progetto con gli estremi del deposito al Genio Civile ai sensi della legge 1086/1971;
- c) i disegni esecutivi, firmati dal progettista (ingegnere o architetto), di eventuali strutture provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente;
- d) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.

Art. 32 - : Tabella da esporre all'ingresso del cantiere.

All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, il numero della concessione o autorizzazione edilizia ovvero gli



estremi di presentazione (data e n. di protocollo) della denuncia di inizio attività ed i nominativi del titolare della concessione edilizia, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore e direttore dei lavori delle opere in cemento armato, e del responsabile della sicurezza.

Art. 33 - : Direttore dei Lavori e costruttore.

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione edilizia deve notificare per iscritto al responsabile del provvedimento di concessione o autorizzazione edilizia (o, comunque, al responsabile dell'ufficio edilizia) il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare per iscritto al responsabile del provvedimento (o dell'ufficio edilizia), sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato, e firmare gli elaborati di progetto.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata con le modalità di cui sopra.

La nomina del direttore dei lavori, oltre che per tutte le opere pubbliche o costruite in appalto, è obbligatoria per tutte le opere soggette alla L. 1086/1971.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

Il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili così delle norme di legge generale e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nell'atto di concessione.



Art. 34 - : Inizio dei lavori - Richiesta e consegna di punti fissi.

Quando l'edificio od opere di recinzione debbano sorgere dalla fondamenta in confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, il proprietario deve chiedere al Responsabile del Settore Tecnico, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali egli dovrà poi esattamente attenersi, senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo. Entro 20 giorni dalla presentazione della domanda si dovrà addivenire alla consegna di detti punti fissi e alla redazione e firma del relativo verbale.

Per la consegna dei punti fissi il richiedente dovrà fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte quelle operazioni che verranno indicate dagli incaricati comunali.

Art. 35 - : Allineamenti stradali e fili fissi.

Gli allineamenti e le sezioni stradali, definiti dalla cartografia dello strumento urbanistico si intendono fissi.

Nei casi in cui la viabilità svolge un ruolo portante per la circolazione del centro urbano (zona B1 e B2) si adottano le previsioni della Deliberazione n. 20/80 del Consiglio Comunale in materia di fili edificatori da adottarsi a seguito di demolizione e ricostruzione. In tali casi il computo dell'indice di edificabilità fondiaria va fatto sull'area originaria comprendente la fascia di arretramento.

E' fatta salva, previa valutazione della Commissione Edilizia, la possibilità di mantenere il filo edificato originario in presenza di elementi di pregio ambientale e architettonico come facciate, portali di accesso, architravi, fregi, decorazioni etc.



Art. 36 - : Comunicazione di inizio lavori.

Il titolare della concessione o della autorizzazione deve comunicare al responsabile del provvedimento (o dell'ufficio edilizia) la data di inizio dei lavori, entro 5 giorni dal giorno di inizio dei lavori.

La comunicazione va inoltrata per lettera raccomandata o tramite consegna personale all'ufficio competente come indicato sulla concessione edilizia.

I lavori si dicono iniziati allorché, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale, funzionale e continuativa successione di operazioni materiali.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

Art. 37 - : Ultimazione lavori.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e del D.P.R. 380/2001.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma, della legge 17-8-1942, n. 1150.



Art. 38 - : Garanzie di incolumità da assicurare in cantiere.

In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse. In proposito si richiamano espressamente:

- le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri;
- le norme di prevenzione incendi;
- le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
- l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
- l'obbligo da parte del costruttore e del titolare della concessione di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile

Art. 39 - : Collaudi.

- a) *Collaudo statico.* Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o a struttura metallica soggette alle disposizioni della L. 1086/1971 debbono essere sottoposte a collaudo statico.
- b) *Collaudo delle opere di urbanizzazione.* Le opere ed i manufatti relativi alle urbanizzazioni che vengono acquisite al pubblico demanio sono soggette a collaudo, da eseguirsi a cura del Comune ed a spese della ditta lottizzante.
- c) *Collaudo dell'impianto termico.* Tutti gli impianti termici (sia che si tratti di nuovi impianti sia che si tratti di impianti preesistenti modificati) con potenza termica del focolare uguale o superiore alle 100.000 Kcal/h, debbono essere sottoposti a collaudo.



CAPO V II

VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ' URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. 40 - : Competenze ed attribuzioni del Sindaco.

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale tramite gli uffici a ciò preposti per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate dalla concessione o autorizzazione.

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

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 per gli usi civici, nonché delle aree di cui al D. Lgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, il dirigente (o il responsabile) dell'ufficio competente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferma restando le ipotesi previste dai precedenti commi, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il



dirigente (o il responsabile) dell'ufficio competente ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo di cui agli articoli 7 e successivi della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Art. 41 - : Agibilità delle opere.

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le ricostruzioni e le sopraelevazioni, totali o parziali, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni o restauri non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione.

La stessa autorizzazione è prescritta anche nel caso di cambiamento della destinazione d'uso del fabbricato o di parte di esse rispetto all'uso autorizzato.

La domanda di autorizzazione di agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione o dai suoi successori o aventi causa, nel momento in cui i lavori risultino ultimati. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al Responsabile del Settore Tecnico, deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione che ha realizzato l'opera;
- estremi della suddetta concessione;
- estremi di individuazione catastale.

Alla domanda vanno *obbligatoriamente* allegati i seguenti documenti in originale o copia conforme:



- a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/1971, con l'attestazione da parte del Genio Civile dell'avvenuto deposito del certificato stesso;
- b) dichiarazione di avvenuta presentazione dell'accatastamento redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del R.D.L. 13.4.1939 n. 652 e successive modificazioni e integrazioni, restituita dagli uffici catastali competenti col visto di avvenuta presentazione;
- c) dichiarazione del direttore dei lavori, attestante, sotto la propria personale responsabilità, la conformità dell'opera al progetto approvato.

Deve essere inoltre allegata (*se dovuta per legge*) la seguente documentazione:

- 1) certificato di collaudo dell'impianto termico per potenzialità superiori alle 100.000 kcal/ora;
- 2) dichiarazione congiunta di cui all'art. 17 della legge n. 373/1976 e successive modificazioni;
- 3) autorizzazione all'esercizio degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici industriali costruiti in base ad autorizzazione comunale a sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 322/1961 su parere del C.R.I.A. così come previsto dall'art. 9 del sesto comma, del D.P.R. 17 marzo 1988, n. 175;
- 4) nulla-osta dei VV.FF. ovvero certificazione ai sensi di legge di un tecnico abilitato per gli edifici soggetti al controllo per la prevenzione incendi;
- 5) dichiarazione di conformità per gli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008.
- 6) Attestazione, da parte di un tecnico abilitato, del rispetto delle "norme di buona tecnica", norme UNI-CIG 7131/72 peraltro contenute nel D.M.I. del 12 aprile 1996 e Legge n. 1083 del 6 dicembre 1971, per quanto riguarda gli impianti a gas.



Art. 42 - : Rilascio del certificato di agibilità. (D.P.R. 380/2001)

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda di abitabilità o agibilità, il responsabile dell'ufficio comunale competente rilascia il certificato di abitabilità eventualmente disponendo sopralluogo per accertare la sussistenza dei requisiti richiesti.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità è subordinato:

- a) all'esistenza di regolare concessione o autorizzazione per le opere realizzate;
- b) alla conformità della costruzione al progetto approvato;
- c) alla conformità della costruzione alle prescrizioni e condizioni apposte nella concessione;
- d) alla conformità delle destinazioni d'uso dei locali a quelle stabilite dal progetto approvato;
- e) al fatto che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità sia per gli utenti sia per l'ambiente, interno o esterno. Quanto sopra, ai punti da a) a d), é attestato nella relazione del direttore dei lavori che risulta obbligatoriamente allegata alla domanda di abitabilità.

Il silenzio assenso sulle domande di agibilità si forma secondo le vigenti disposizioni legislative regionali di settore, trascorsi 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, completa di tutti gli allegati previsti dal precedente articolo e dagli altri documenti eventualmente richiesti a norma di legge. L'agibilità si intende rilasciata tacitamente qualora il comune non abbia notificato il diniego o l'interruzione dei termini o il rigetto della domanda per incompletezza della documentazione.

Nei 180 giorni successivi il Comune può disporre sopralluogo per accertare l'esistenza dei requisiti necessari all'abitabilità/agibilità attestati nella dichiarazione del direttore dei lavori.

In caso di mancanza dei requisiti richiesti il responsabile dell'ufficio competente dichiara la non abitabilità dell'immobile.



Ove siano riscontrate false o infedeli attestazioni del direttore dei lavori nella dichiarazione allegata alla domanda si procede alla segnalazione all'autorità giudiziaria.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e il costruttore debbono essere preavvertiti delle visite mediante apposita comunicazione e potranno essere presenti.

E' ammesso anche il rilascio di un'autorizzazione di abitabilità o di agibilità limitata ad una sola parte dell'opera, purché siano rispettate le seguenti due condizioni:

- 1) le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;
- 2) sia stata fatta specifica domanda in proposito da parte dell'interessato.

Il documento con il quale il responsabile dell'ufficio competente rilascia l'autorizzazione all'abitabilità, all'agibilità o di utilizzo deve contenere:

- le generalità del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- gli estremi della concessione e delle eventuali varianti;
- gli estremi di tutti gli atti e i certificati di autorità esterna all'Amministrazione comunale presentati a corredo della domanda;
- dichiarazione di idoneità igienico-sanitaria rilasciata dalla competente A.S.L.
- la data delle visite effettuate dall'Ufficio Tecnico comunale per l'accertamento della conformità alla concessione e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico e la salubrità;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità.

In caso di diniego dell'abitabilità, il responsabile dell'ufficio competente deve notificare al



titolare della concessione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per

l'eventuale ricorso giurisdizionale.

Art. 43 - : Utilizzazione abusiva di costruzione.

I proprietari che abitano o usano personalmente oppure i proprietari o i costruttori che consentono a titolo gratuito o a titolo oneroso che altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni di cui al primo comma dell'art. 41, prive dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, sono denunciati all'autorità giudiziaria.

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

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

In assenza dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, illuminazione ecc. di effettuare le relative forniture.

Art. 44 - : Dichiarazione di inabitabilità o inagibilità.



Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti, il responsabile dell'ufficio competente, può dichiarare inabitabile un fabbricato o una parte di esso. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27.7.1934 n. 1265.

Eventuali trasgressori saranno denunciati all'autorità giudiziaria.

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI.

Art. 45 - : Indici e parametri - Destinazioni di zona.

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di zona è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 46 e dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Art. 46 - : Definizioni degli indici e dei parametri.

1 - Indice di fabbricabilità territoriale: è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, etc.) e la superficie complessiva della zona stessa, impegnata dall'inter-



vento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.

2 - Attrezzature e servizi: sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.

3 - Destinazione d'uso: per ogni zona sono definite nello strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche corredate di relative norme tecniche di attuazione. In esse non possono essere consentite altre destinazioni.

4 - Indice di fabbricabilità fondiaria: è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili), al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica dell'insediamento, e alle attrezzature e servizi di cui al numero 2 precedente.

In particolare non costituiscono volume da conteggiare in quello consentito dall'indice di fabbricabilità fondiario o territoriale:

- a) i passi carrai coperti purché la loro larghezza non superi i metri 3,50;
- b) i porticati aperti e le verande, purché la loro profondità non superi i metri 2,50 e non sussista continuità rispetto alla superficie di eventuali balconi. Il volume massimo scomputabile per i porticati aperti e le verande complessivamente non deve superare quello che compete ad una superficie in pianta di essi pari al 15% della superficie lorda dell'unità immobiliare di riferimento. Qualora venisse superata tale percentuale, il volume relativo ai porticati e verande verrebbe computato per intero;
- c) i corpi scala esterni all'edificio purché a servizio di una sola unità immobiliare e non visibili da pubblica via. In ogni caso i corpi scala esterni devono rispettare le norme sui distacchi minimi dai confini stradali e di proprietà, previsti dalla normativa specifica di zona del P.U.C.



d) i volumi tecnici come definiti dalla Circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973 (*«Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche»*).

5 - Superficie minima del lotto: è la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria di zona. Potranno considerarsi superfici inferiori al minimo esclusivamente se esse derivano da frazionamenti in data anteriore a quella di entrata in vigore del PUC.

6 - Indice di copertura: è il rapporto tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione. Sono esclusi dalla superficie di cui sopra i soli aggetti costituiti da balconi o da pensiline la cui sporgenza sia inferiore o uguale a mt 1,20. Gli aggetti costituiti da balconi e pensiline la cui sporgenza sia superiore a mt 1,20 sono interamente conteggiati nella superficie di sedime del fabbricato.

7 - Altezza dei fabbricati: L'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal Piano Urbanistico Comunale.



8 - Altezza volumetrica: Per l'altezza volumetrica si assume il segmento che ha per estremi: a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede definito nella sua quota altimetrica; b) il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

9 - Computo dei volumi: I volumi edificabili sono definiti secondo il disposto della Circolare dell'Assessore EE.LL.FF. Urbanistica n. 2-A del 20/03/78 e successive interpretazioni e integrazioni. E' consentito detrarre dal computo dei volumi l'aliquota corrispondente allo spessore del vespaio come normato all'art. 60 del presente Regolamento.

In presenza di fabbricati aventi copertura con più falde inclinate, la volumetria viene computata secondo l'individuazione dell'altezza così come precedentemente descritto e senza considerare il volume del tetto (geometricamente definito) qualora la copertura abbia soluzione di falde disposte a capanna o a padiglione con pendenza inferiore al 35 % e linea di gronda allo stesso livello sia a monte



che a valle.

Qualora la copertura abbia soluzione con tetti sfalsati o falde asimmetriche si adotta lo stesso criterio semprechè sia rispettato il rapporto $(a-b < 1/5 a)$ dove “a” rappresenta la falda con massima estensione e “b” le rimanenti falde; in caso di mancato rispetto del rapporto suddetto, sia sul totale delle falde o parziale o, in presenza di copertura a falda, inclinata, unica, il volume viene computato tutto, secondo la risultante definizione geometrica della copertura.

E' consentito detrarre dal computo dei volumi, quando esistono, i volumi tecnici.

Il piano terreno di ogni edificio, anche se realizzato come “piano pilotis” deve esser interamente computato ai fini della determinazione della cubatura.

E' tuttavia consentito di non computare ai fini della determinazione del volume quello del piano terreno relativamente ad una altezza massima pari a mt. 2,50 se si verificano le seguenti condizioni:

- se la costruzione sorge su pilotis lasciando il piano terreno aperto su almeno i due lati maggiori e adibito in perpetuo a parcheggio di uso pubblico o spazio pedonale di uso pubblico per non meno del 75% dell'area e per un'altezza eguale, e comunque mai inferiore a mt. 2,50;
- Il piano pilotis deve essere gratuitamente ceduto in proprietà all'amministrazione comunale, che ne curerà la suddetta destinazione in perpetuo a parcheggio di uso pubblico o spazio pedonale di uso pubblico, mediante apposita Convenzione;
- L'area del piano pilotis sia aderente alla pubblica via.

Il comune si riserva di valutare di volta in volta la sussistenza o meno dell'interesse pubblico ad accettare la cessione del piano pilotis.

Per tutti gli edifici su pilotis, per i quali venga stipulata la Convenzione di cui sopra, è consentito



maggiorare le prescritte altezze di zona del valore mt. 2,50 senza che per questo conseguano distanze maggiori fra gli edifici. Per gli edifici in angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima competente alla strada di maggior larghezza può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore, per una estensione non superiore a mt. 12. In ogni caso i prospetti devono essere risolti architettonicamente.

10 - Numero dei piani: Si intende il numero di piani fuori terra, compresi gli eventuali piani in ritiro (attico).

11 - Distacco fra gli edifici: E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata ortogonalmente nei punti di massima sporgenza. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti, di cui almeno un finestrata, di un medesimo edificio.

12 - Distacco dal confine: E' la distanza fra la proiezione del fabbricato nel punto di massima sporgenza e la linea di confine. La distanza suddetta si deve misurare ortogonalmente al confine. E' fissato un minimo assoluto.

13 - Accessori: Sono locali per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare (salvo contraria specifica delle Norme di Attuazione), l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.

14 - Lunghezza massima dei prospetti: E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

15 - Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima davanti ad ogni parete non inferiore a mt. 2,00; in essa, possono affacciarsi soltanto bagni,



servizi e disimpegni.

16- Indice di piantumazione: Indica il numero di piante d'alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, o per ogni lotto edificabile.

17 - Larghezza stradale: Per larghezza stradale si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

18 – Accessi carrai: Gli accessi carrai sono consentiti con le limitazioni previste dal vigente Codice della Strada e Regolamento d'Attuazione.

19 – Parcheggi interrati: I volumi interrati, estesi sino ai confini del lotto, in aggiunta agli eventuali volumi interrati realizzati al di sotto della superficie di sedime del fabbricato, come definita al punto 6 del presente articolo, non rientrano nel computo della superficie coperta e dei volumi, se destinati a parcheggio.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTI DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 47 - : Campionatura.



E' facoltà della Amministrazione richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e di rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nell'atto di concessione.

Art. 48 - : Aspetto e manutenzione degli edifici.

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, etc.) devono essere realizzate con materiali e cura dei dettagli, tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione, canalizzazioni in genere e scambiatori di calore, a meno che non sia pervista una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricol-



ritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose il Responsabile del Settore Tecnico ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 49 - : Aggetti e sporgenze.

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 10 fino all'altezza di mt. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi.
- b) porte, persiane che si aprano all'esterno ad una altezza inferiore a mt. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a mt. 4,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a mt. 8,00.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a mt. 3,00 dal piano di marciapiede, e a mt. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco e comunque non più di mt. 1,20.



Qualora i balconi o le pensiline abbiano sporgenza superiore a 1,20 mt oppure abbiano lunghezza superiore ad 1/2 del fronte del fabbricato su cui sono realizzati (qualunque sia in questo caso la loro sporgenza) i distacchi dai confini devono misurarsi dal punto di maggior sporgenza del balcone.

La superficie lorda dei balconi può essere scomputata dalla superficie coperta sino ad un massimo del 15% della superficie lorda dell'unità immobiliare cui si riferiscono. La superficie eccedente deve comunque computarsi come superficie coperta.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), devono essere computati nella superficie coperta e nel volume dell'edificio; essi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su strade pubbliche di larghezza non inferiore a mt. 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza dal confine laterale più vicino inferiore o uguale di mt. 5,00 (da misurarsi nel punto di maggior sporgenza) e la misura frontale di essi non deve superare 1/3 della lunghezza della facciata.

Art. 50 - : Arredo Urbano - Numeri civici e Targhe.

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari etc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione comunale, nel rispetto delle norme del Codice della Strada.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'esteti-



ca, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

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

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Responsabile del Settore Tecnico potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli uffici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere una unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuociano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Sinda-



co può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione su porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di mt. 2,20 dal suolo.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati: i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi di competenza della Soprintendenza ai Monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile del Settore Tecnico potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 51 - : Chioschi, cabine telefoniche e pensiline.

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

Gli elementi di cui al presente articolo e tutti gli elementi di arredo ad essi assimilabili sono soggetti ad autorizzazione.

Art. 52 - : Antenne radiotelevisive e collettori solari.

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione



straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia. Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesta apposita autorizzazione e così anche per i collettori solari.

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

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

Art. 53 - : Parapetti, balaustre e ringhiere.

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

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

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

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



CAPO II

NORME IGIENICHE

Art. 54 - : Spazi interni agli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 46/14 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, nelle aree cortilizie sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici potranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 55 - : Uso dei distacchi tra fabbricati.

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 56 - : Convogliamento acque luride.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di licenza di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti i sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi



prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale sanitario.

Art. 57 - : Scale.

Le scale degli edifici residenziali devono sempre essere ricavate internamente al volume dell'edificio e devono rispettare tutte le norme in materia di distacco dai confini. Non è consentito disimpegnare le unità residenziali mediante scale esterne, a meno che non si tratti di scale costituite da un massimo di due rampe, a servizio di una sola unità abitativa e ubicate in posizione tale da non risultare visibili dalla pubblica via.

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a:

cm 60 per accesso a locali non residenziali (p.e. sottotetti, cantine);

cm 120 per accessi a scale condominiali;

cm 100 in tutti gli altri casi.

L'ambiente delle scale condominiali deve essere illuminato e ventilato dall'esterno.

Art. 58 - : Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 42 del presente Regolamento in tutti i casi previsti dalla legge, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti in materia.



Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 mt. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore a norma delle leggi vigenti.

Art. 59 - : Piani interrati e seminterrati.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente o parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibite ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti in materia. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. La aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 60 - : Piani terreni.



I piani terreni, a filo strada, se adibiti ad abitazione o uffici, laboratori, negozi, depositi, luoghi di riunione di uso pubblico o privato, se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno cm 15 (quindici) dalla quota della strada misurata in asse; i piani terreni interni al lotto, se adibiti ad abitazione o uffici e se privi di sottostante piano interrato o seminterrato, devono essere rialzati di almeno cm 15 (quindici) dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata. In ogni caso i fabbricati devono avere il pavimento isolato con idonei sistemi e materiali che garantiscono la slubrità del fabbricato e il rispetto delle norme sanitarie vigenti.

L'altezza utile netta dei laboratori, uffici, negozi, depositi, luoghi di riunione non deve essere inferiore a m 3.00.

Art. 61 - : Piani sottotetto.

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni e uffici, se l'altezza interna media utile è di m 2.70 e l'altezza minima interna utile è non inferiore a m 2.20 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da garantire i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti.

Art. 62 - : Norme comuni per la residenza a tutti i vani abitabili: finestre, altezza, superfici.

La soluzione planimetrica di ciascuna unità residenziale deve essere studiata preferibilmente disponendo su tutte le pareti le aperture per l'aerazione e l'illuminazione. Non sono in nessun caso ammesse soluzioni planimetriche con aperture su un unico fronte.

In tutti i vani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve es-



sere apribile.

L'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione non può essere inferiore a mt. 2,70, mentre per locali destinati a disimpegni e ripostigli, può essere ridotta sino a un minimo di mt. 2,40.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e mq. 14 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq."

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 5,00, e i vani abitabili non inferiore a mq. 8.

La comunicazione tra ambienti di servizio e vani abitabili deve sempre avvenire tramite un disimpegno.

I bagni sono di regola aerati direttamente dall'esterno. E' consentita tuttavia l'aerazione forzata, quando si tratta di migliorare le condizioni di agibilità di edifici esistenti, oppure di secondo bagno per edifici nuovi.

Il locale ripostiglio o di sgombero, realizzato a servizio di una unità abitativa, ovunque ubicato, pur nel rispetto delle norme generali e specifiche della destinazione d'uso del P.U.C., non può avere una superficie utile superiore a 20 mq.

Art. 63 - : Fabbricati in zona rurale.

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi speciali vigenti per quanto si riferisce agli accessori per il ricovero di animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione. In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale



disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di mt. 8,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai vigili del fuoco.

Fuori dal perimetro dei centri abitati debbono osservarsi nella edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada, ai sensi del D.M. 1/4/1968, e successive modifiche ed integrazioni.

Lungo le rimanenti strade, fuori dal perimetro dei centri abitati, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza inferiore alla metà della larghezza stradale misurata dal ciglio della strada con un minimo di m 5.00.

Le tipologie devono escludere volumi interrati.

Art. 64 - : Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili a giudizio dell'Amministrazione Comunale la quale può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti in materia, le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.



CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 65 - : Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici.

Le aree edificabili, fronteggianti strade, piazze o spazi aperti al pubblico devono essere chiuse con recinzioni provvisorie (assiti solidi e decorosi) o definitive, e mantenute in modo rispondente alle norme vigenti in materia di sicurezza, di igiene, e di decoro pubblico.

I proprietari devono preventivamente presentare domanda di autorizzazione di cui agli articoli 19 e seguenti nei modi stabiliti dal presente Regolamento.

Il tipo di recinzione da adottare deve essere adeguato alla zona sia per forma che per aspetto.

Art. 66 - : Depositi su aree scoperte.

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione.

L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.



CAPO IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 67 - : Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità con particolare riferimento alle norme antisismiche e a quelle del conglomerato cementizio nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 68 - : Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro stesso, sotto comminatoria della esecuzione di ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.



CAPO V

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 69 - Rinvenimenti e scoperte.

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi in materia sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

Le disposizioni di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 70 - : Uso di acque pubbliche.

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.



CAPO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 71 - : Ponti e scale di servizio.

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In ogni caso devono essere rigidamente osservate le norme di legge in materia infortunistica.

Art. 72 - : Scarico dei materiali - Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.



Qualora si verifici intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 73 - : Rispetto della quiete pubblica nell'esecuzione dei lavori edili.

L'esecuzione dei lavori edili deve rispettare le disposizioni dell'art. 51 comma 1 del vigente regolamento di polizia urbana per quanto attiene l'orario di inizio e sospensione giornaliera dei lavori.

Inoltre nella pausa pomeridiana di cui al medesimo art. 51 devono essere effettuati esclusivamente lavori che non comportino rumori tali da causare molestie o incomodi agli abitanti vicini.

Art. 74 - : Responsabilità degli esecutori di opere.

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 75 - : Rimozione delle recinzioni.

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione



dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO IV

PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

CAPO I

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Art. 76 - : Piano di lottizzazione convenzionata.

La domanda per ottenere l'approvazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata (P.L.C.), redatta in carta bollata, deve essere presentata al Comune e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del proprietario richiedente (o dei proprietari richiedenti) e del progettista con timbro e numero di iscrizione all'albo professionale.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Relazione illustrativa del progetto e della sua conformità alle norme urbanistiche vigenti;
- 2) Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala adeguata (1:200 o almeno 1:500) con



l'indicazione dei capisaldi di riferimento o di orientamento;

- 2a) Indagine idrogeologica;
- 3) Planimetria di progetto nella stessa scala con l'indicazione degli usi previsti per le varie zone e delle relative tipologie edilizie;
- 4) Schemi e progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 5) Tavola numerica dei parametri urbanistici ricavati dal progetto;
- 6) Norme tecniche con le prescrizioni edilizie e le eventuali indicazioni dei materiali da impiegare, dei tipi di recinzioni, dei colori, delle essenze arboree da porre a dimora nelle aree verdi ecc.;
- 7) Estratto del piano regolatore generale per la zona interessata alla lottizzazione;
- 8) Estratto catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione nonché eventuale progetto di frazionamento dei fondi;
- 9) Planimetria su mappa catastale, riportante i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni d'uso del suolo, previste dello strumento urbanistico vigente;
- 10) Indicazioni della disposizione planivolumetrica degli edifici.

I documenti allegati alla domanda, debitamente firmati dal proprietario o dai proprietari e dai tecnici che li hanno redatti nei limiti delle proprie competenze professionali, devono essere presentati in 4 copie.



Art. 77 - : Proposta di convenzione.

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della legge n. 847/1964 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e del versamento della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati sulla base delle tabelle parametriche deliberate dal C.C.;
- c) il termine, non superiore ai 10 anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) impegno a effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria, vincolato a favore del Comune per un valore pari al costo stimato a preventivo delle opere di urbanizzazione. Il suddetto importo sarà soggetto ad aggiornamento ogni biennio, con conseguente aggiornamento della fideiussione.

Art. 78 - :Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione.

Il responsabile del procedimento, acquisiti i pareri dell'Ufficio tecnico comunale e della Commissione edilizia, sottopone all'approvazione del Consiglio comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

Qualora la lottizzazione non risulti conforme alle norme del P.U.C. il Consiglio comunale ne delibera il diniego.



La deliberazione di Consiglio comunale costituisce autorizzazione alla lottizzazione, fermo restando che per la realizzazione delle singole opere edilizie, ivi incluse quelle di urbanizzazione, il lottizzante dovrà richiedere specifiche concessioni edilizie.

Art. 79 - : Validità dell'autorizzazione per la lottizzazione.

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di dieci anni.

Può convenirsi anche un termine più breve.

Art. 80 - : Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del responsabile dell'ufficio competente in concomitanza con la realizzazione, anche per fasi funzionali, delle opere di urbanizzazione e dopo il collaudo delle stesse. Non si possono rilasciare certificati di abitabilità o agibilità in assenza del positivo collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 81 - : Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione.

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

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

Il Sindaco è tenuto a disporre la lottizzazione d'ufficio, nei modi stabiliti dai due ultimi commi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, entro il termine di 60 giorni dalla data in cui un numero



di proprietari corrispondenti almeno alla metà dell'estensione dell'ambito da lottizzare ne abbia fatto richiesta.

CAPO II

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA (P.R.I.P.)

Art. 82 - : Proposta di Piano di Recupero.

Ai sensi dell'art. 30 della L. n. 457/1978, i proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate in base all'art. 27 della citata legge 457/1978, possono presentare piani di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone.

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

Alla domanda vanno allegati:

- a) stralcio del P.U.C. con le zone di recupero e con l'indicazione dei limiti del piano di recupero;
- b) planimetria catastale aggiornata dello stato di fatto dell'edificazione e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) elenchi catastali delle proprietà (edifici ed aree) comprese nel piano;



- e) documentazione dello stato di fatto, relativo agli elementi costitutivi del tessuto edilizio, attraverso un congruo numero di piante, sezioni, prospetti, fotografie ed altri opportuni sistemi di rappresentazione, atto ad evidenziare gli elementi fisici delle costruzioni, le loro condizioni statico-igieniche, le modalità d'uso in atto ai diversi livelli, gli indici di affollamento, la distribuzione delle proprietà, il titolo di godimento per ciascuna destinazione d'uso;
- e) schemi progettuali, in scala adeguata, che illustrino in maniera dettagliata con riferimento all'art. 31 della legge n. 457/1978, i tipi di intervento previsti per ciascun edificio e gli usi dei nuovi spazi conseguenti agli interventi, con i relativi dati dimensionali. Negli elaborati progettuali si devono esplicitare: gli edifici di proprietà degli Enti pubblici nonchè gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- f) schemi progettuali relativi agli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica illustranti il nuovo assetto infrastrutturale, la sistemazione spaziale e dimensionale dei lotti di fabbricazione per i quali si prevedono modifiche;
- g) planimetria catastale con l'indicazione delle unità minime di intervento di cui all'art. 28 della legge n. 457/1978;
- h) relazione illustrativa comprendente un programma, anche temporale, di attuazione del piano;
- i) estratto e certificato immobiliare dei terreni interclusi nel piano, nonchè eventuale progetto di frazionamento;
- l) norme tecniche di attuazione;
- m) bozza di convenzione sottoscritta dai proprietari contenente le previsioni stabilite dall'art. 28, 5° comma della legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.



Art. 83 - : Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del P.R.I.P.

La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, corredata da tutti gli elaborati e documenti specificati nel precedente articolo 102 va presentata al Comune.

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

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

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

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

Il responsabile del procedimento dispone anche l'invio del P.R.I.P. alle autorità esterne all'Amministrazione comunale alle quali compete di rilasciare autorizzazioni, nulla-osta o pareri in



rapporto ai vincoli eventualmente gravanti sull'area di intervento.

Ottenuto il parere della Commissione edilizia comunale, il responsabile del procedimento trasmette il P.R.I.P. e la relativa bozza di convenzione corredati dei suddetti pareri, al Consiglio comunale.

Il consiglio comunale adotta il P.R.I.P. e la relativa convenzione, tenuto conto dei pareri consultivi degli organi comunali.

TITOLO V

CAPO I

TUTELA DELLE AREE AGRICOLE E DEL VERDE URBANO

Art. 84 - Progettazioni in zona agricola. - Edifici in zona agricola.

Deve essere redatto un organico piano aziendale che giustifichi e dia valenza agli interventi edificatori nell'area rurale.

La residenza nelle zone agricole delimitate dal P.U.C. sarà unicamente quella connessa all'uso produttivo. Per questo motivo l'edificazione residente deve essere giustificata da un piano tecnico economico dell'azienda redatto da un tecnico abilitato.

Il piano di miglioramento aziendale deve comprendere almeno i seguenti elementi: 1) la descrizione della situazione iniziale; 2) l'indicazione dettagliata delle misure e degli investimenti previsti; 3) la descrizione della situazione a piano ultimato stabilita in base al bilancio di previsione; 4) l'analisi della situazione finanziaria di avvio dell'azienda che accerti le condizioni di equilibrio e la capacità di sopportare gli investimenti.



Il piano di miglioramento deve discendere da un approfondito studio della realtà aziendale e deve svilupparsi attraverso l'esame e la valutazione degli aspetti fisico e strumentale.

Per quanto concerne l'aspetto fisico devono valutarsi la collocazione paesaggistica e territoriale, l'inquadramento geomorfologico e pedologico, la valutazione della suscettività d'uso dei suoli in funzione degli ordinamenti produttivi futuri, il microclima negli elementi rilevanti ai fini delle produzioni in atto e di quelle ipotizzabili.

Riguardo all'aspetto strumentale deve aversi riguardo ai servizi e alle infrastrutture esterne che influenzano il processo produttivo, al regime fondiario, alle relazioni fra i diversi corpi costituenti l'azienda, all'indirizzo produttivo e colturale in atto, alle strutture fondiarie ed al loro stato d'uso, alla loro importanza ai fini della conservazione del patrimonio rurale ed ai fini produttivi, agli impianti, alle macchine ed infine al capitale bestiame.

La Relazione sulla situazione iniziale deve essere corredata ed integrata dalla seguente cartografia: a) corografia in scala 1:25.000; b) stralcio della planimetria catastale con indicazione dei dati censuari e catastali; c) stralcio della carta geo-pedologica in opportuna scala; d) carta dell'ordinamento colturale, opportunamente quotata, con precisa indicazione delle tare di coltivazione; carta delle strutture fondiarie, con stralcio 1:500 dei fabbricati esistenti ed indicazione della precisa destinazione d'uso e dei dati plano-volumetrici; f) carta delle risorse idriche e della irrigabilità dei suoli, con indicazione precisa dei punti di attingimento, delle condotte e delle strutture di distribuzione dell'acqua, nonché delle superfici irrigue.

Il progetto di intervento dovrà altresì contenere la giustificazione tecnico-analitica di ciascuna opera proposta, corredata degli opportuni calcoli di dimensionamento, con particolare riferimento ai



seguenti aspetti: a) per i fabbricati dovrà essere opportunamente dimostrata la connessione funzionale e dimensionale con l'ordinamento aziendale, privilegiando il recupero di quelli esistenti. Tali edifici, da realizzarsi in armonia con il paesaggio, verranno sempre dotati di rifiniture adeguate. b) I fabbisogni alimentari del bestiame e la valutazione delle capacità nutritive degli alimenti zootecnici si avvarranno di modalità di calcolo basate su moderni parametri. c) Razionalizzazione del sistema di smaltimento dei reflui, attraverso idoneo piano, secondo le indicazioni del decreto Ass. Difesa Ambiente n° 34 del 21.01.1997.

I progetti di recinzione in zona agricola, in assenza di confini certi e conosciuti da tempo congruo, dovranno essere accompagnati da una relazione di riconfinamento appoggiata alla rete trigonometrica IGM redatta da tecnico abilitato. Nel caso di ripristino di recinzioni preesistenti ed in presenza di elementi probatori quali siepi, alberature, fossi, canali ecc., il tecnico dovrà certificare la corrispondenza con la situazione catastale.

CAPO II

REGOLAMENTO DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE

Art. 85 - Finalità

Il presente Regolamento costituisce lo strumento contenente le norme generali da seguire per la razionale, efficace ed economica tutela e conservazione del verde presente sul territorio comunale e per la coerente progettazione di nuove realizzazioni.

Art. 86 - Ambito di applicazione



Il presente Regolamento si applica alle seguenti porzioni di territorio:

- a* - aree di pubblica proprietà o di pubblico accesso;
- b* - aree che sono state destinate a pubblico servizio o a verde pubblico dagli strumenti urbanistici vigenti;
- c* - altre aree espressamente indicate dagli strumenti urbanistici vigenti;
- d* - parchi e giardini privati (e singoli elementi vegetali) soggetti a qualche vincolo di legge.

Esso si applica altresì a elementi vegetali singoli o in gruppi che si trovino in aree di pubblica proprietà o accessibilità.

Il presente Regolamento si applica nelle seguenti occasioni:

- a* - a tutti i nuovi interventi;
- b* - a tutte le situazioni esistenti nel caso vengano intrapresi interventi di ampliamento, restauro o straordinaria manutenzione.

Per le aree verdi private destinate a verde produttivo, a giardini o ad altre destinazioni analoghe, esso ha solo valore di indicazione generale finalizzata alla riqualificazione complessiva del paesaggio locale.

Art. 87 - Classificazione delle aree verdi

All'interno del territorio comunale, possono essere riconosciuti (e/o previsti dagli strumenti di pianificazione) elementi o aree rientranti in diverse tipologie di verde individuate dalla prassi operativa corrente e riportate nel seguente elenco:

- A - Verde di conservazione di risorse naturali;



- B - Verde di salvaguardia ambientale;
- C - Verde agricolo e di attività produttiva;
- D - Verde per l'igiene urbana;
- E - Verde di recupero ambientale;
- F - Verde per infrastrutture;
- G - Verde di servizi sociali, ricreativi e produttivi,
- H - Verde per ricreazione e tempo libero;
- I - Arredo urbano;
- L - Campi gioco e attrezzature sportive non agonistiche;
- M - Verde a valenza culturale e musei all'aperto;
- N - Verde speciale.

Art. 88 - Normativa per le varie tipologie di verde

In funzione della classificazione di cui al precedente articolo, per ognuna delle tipologie vengono date le seguenti indicazioni di carattere generale:

A - Verde di conservazione di risorse naturali

B - Verde di salvaguardia ambientale

Non sono permesse attività incompatibili con la destinazione né interventi architettonici diversi da strutture effimere e leggere eventualmente richieste per operazioni di studio e controllo.

Gli interventi sul materiale vegetale si devono limitare alla pulizia, alla reintegrazione ed alla buona conduzione botanica e agroforestate.

Le fasce tagliafuoco devono essere mantenute in efficienza funzionale.



C - Verde di attività produttiva

Sono permesse tutte le attività connesse alla buona conduzione produttiva in conformità alla vigente legislazione, ove esistente. (Regolamenti CEE 797/85, 1760/87, 1034-1036-1272-1273/88. 591 - 1609/89 e DL. n. 34 del 16.1.1989). Per le attività producenti impatti negativi, si preveda la sistemazione di quinte vegetali che minimizzino ogni forma di inquinamento visuale, sonoro o atmosferico.

Nella formazione dei filari e delle siepi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti lungo i fossi di adduzione e scolo e le strade poderali, si usi materiale vegetale scelto fra quello idoneo per le specifiche funzioni.

I complessi di orti urbani previsti su aree di pubblica proprietà dovranno essere organizzati su schemi progettuali atti a razionalizzarne la formazione e ad impedire impatti visuali negativi .

D - Verde per l'igiene urbana

E - Verde di recupero ambientale

La sistemazione di queste aree dovrà essere effettuata secondo i migliori criteri progettuali a seconda della destinazione di ogni caso nel più completo rispetto delle valenze ambientali.

Di ogni sistemazione dovrà essere eseguito un dettagliato progetto.

F - Verde per infrastrutture

Queste aree dovranno essere gestite in sintonia con le loro destinazioni.

Come politica generale, la loro sistemazione e la loro gestione dovranno essere semplificate al massimo.

Le sistemazioni delle rive dei corpi e dei corsi d'acqua dovranno essere per quanto possibile di tipo naturalistico.



Attenzione specifica deve essere posta nella sistemazione delle aree a posteggio che dovranno essere alberate con materiale adatto.

Gli alberi dovranno essere posti ad interassi adeguati, ad una giusta distanza dai cordoli ed essere protetti dal contatto con i mezzi a motore.

G - Verde di servizi sociali, ricreativi e produttivi

L'estrema varietà funzionale e formale di queste aree impone una progettazione specifica per ogni caso ed impedisce la formulazione di indicazioni generali che non siano quelle legate alla qualità e congruità dei materiali impiegati e alla bontà della loro manutenzione.

La libertà progettuale si dovrà articolare all'interno di queste indicazioni e di quelle relative al tipo di essenze da impiegare.

H - Verde per ricreazione e tempo libero

Per parchi urbani, extraurbani e giardini pubblici si intendono complessi unitari, distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione all'interno dei quali siano riconoscibili i criteri che hanno presieduto alla loro progettazione e che ne regolano lo specifico utilizzo.

L'utilizzo ottimale di queste aree è soggetta alle successive prescrizioni.

A nessuno, senza previa autorizzazione della Autorità competente, deve essere consentito di:

- a) sostare nel parco in un'ora in cui esso non sia aperto al pubblico;
- b) permettere a un animale in proprio affidamento la libera circolazione nel parco;
- c) inquinare l'acqua contenuta in fontane, stagni o laghi;
- d) condurre veicoli di qualsiasi genere.

Nei punti di accesso alle aree destinate a parco devono essere posizionati elementi di segnaletica



ca che inquadrino con chiarezza ed immediatezza la situazione topografica generale ed il posizionamento di percorsi, servizi e punti di interesse.

È anche opportuno dare indicazioni tassonomiche mediante appositi cartigli.

Per giardini privati si intendono complessi unitari distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione, di proprietà non pubblica e destinati ad un uso esclusivamente privato.

Il diritto di proprietà dell'utente non lo esenta dall'adoperarsi in favore della conservazione del patrimonio vegetale e culturale presente all'interno del giardino, anzi pone a suo carico tutti gli interventi di manutenzione.

Qualora il giardino privato venga dichiarato di notevole interesse pubblico, il proprietario può sottoscrivere una convenzione con l'Amministrazione comunale al fine di garantirne la fruizione pubblica alle condizioni che verranno stabilite concordemente e ai sensi di legge.

L'impianto di nuovi giardini o il rifacimento anche parziale di un giardino esistente (che comporti abbattimenti o impianti di alberi di alto fusto, costruzione o ricostruzione di opere architettoniche di qualsiasi tipo e dimensione) richiede la presentazione di un progetto che deve essere approvato dalle competenti Autorità comunali.

I - Arredo urbano

La gestione del materiale vegetale concorrente alla formazione dell'arredo urbano deve essere eseguita in coerenza con le immagini ambientali che si vogliono affermare e con le norme di buona condotta di ecologia urbana.

L - Campi gioco e attrezzature sportive non agonistiche

Dovranno essere realizzati secondo le specifiche necessità ed in ottemperanza alle leggi esistenti.



Il materiale vegetale non deve presentare elementi di pericolosità per l'utenza come spine, etc.

Uguale attenzione va posta nella scelta dei materiali architettonici e nelle pavimentazioni.

Art. 89 - Competenze per la gestione delle aree a verde.

La gestione del verde di proprietà pubblica, comprendente tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è affidata all'Ufficio tecnico dell'Amministrazione comunale.

Gli interventi vengono eseguiti direttamente da addetti comunali oppure vengono appaltati a imprese specializzate nella cura e costruzione del verde e del paesaggio, dotate di mezzi e personale idonei che dovranno attenersi alle norme contenute nel capitolato d'appalto redatto a cura dello stesso Ufficio Tecnico.

Alla vigilanza e al controllo della corretta esecuzione dei lavori è preposta l'Amministrazione comunale con l'impiego di personale idoneo opportunamente preparato nelle discipline dell'agronomia e della botanica applicata al verde ornamentale.

È opportuno prevedere la possibilità che gruppi di privati cittadini interessati alla valorizzazione del verde di quartiere, costituiscano forme associative regolate da apposite convenzioni con l'ente pubblico per la gestione e la eventuale realizzazione di interventi finalizzati a questo scopo.

La gestione del verde privato è a carico del proprietario, che ha l'obbligo di seguire le disposizioni che gli competono contenute nel presente regolamento.

Art. 90 - Normativa per la gestione delle aree a verde

Gli interventi di manutenzione si distinguono come segue:



MANUTENZIONE ORDINARIA

Per manutenzione ordinaria sono da intendere tutte le operazioni periodiche indispensabili al mantenimento del patrimonio vegetale e precisamente:

1. Potature di specie arboree arbustive

Sono considerate potature di ordinaria manutenzione quelle di rimonda che consistono nella ripulitura da rami secchi spezzati o comunque pericolanti.

Va eseguita prima della ripresa vegetativa.

Per gli arbusti potranno rendersi necessari interventi di contenimento da eseguirsi anche più volte all'anno.

2. Concimazioni

Il piano delle concimazioni annuali dovrà essere affrontato sulla base delle analisi chimico-fisiche del terreno.

Verranno utilizzati concimi minerali ed organici distribuiti in superficie per piante e arbusti relativamente giovani; per esemplari di grandi dimensioni dovranno essere praticati fori da 5-10 cm di diametro in cui introdurre ad una profondità di 30-40 cm il fertilizzante più idoneo a cessione controllata.

Interventi particolari, quali concimazioni fogliari con prodotti a rapido assorbimento, dovranno essere impiegati in casi eccezionali di sofferenza della parte epigea o dopo gelate tardive su esemplari in cui sia già in atto la ripresa vegetativa.

Per i tappeti erbosi dovranno essere utilizzati fertilizzanti a lento effetto, studiati in relazione alle caratteristiche chimico-fisiche del terreno e distribuiti in modo uniforme dopo ogni taglio.

3. Taglio dei tappeti erbosi



Il piano annuale dei tagli dei tappeti erbosi deve essere affrontato in modo da conferire un aspetto decoroso agli spazi erbosi durante tutto l'arco stagionale.

Il numero dei tagli è commisurato al tipo di tappeto erboso in oggetto e al livello di fruizione che su esso insiste.

Nei giardini privati e nelle aree comunali extra-urbane si può accettare un prato agricolo che non deve essere calpestato se non saltuariamente e che pertanto può essere tagliato secondo le consuetudini agricole 3 - 4 volte all'anno.

Al contrario, i tappeti erbosi situati nel contesto urbano devono essere assoggettati a cure molto più intensive onde conferire loro una validità estetico-ricreativa anche se soggetti ad intenso calpestio.

Per questi tappeti erbosi ricreativi è necessario prevedere 12-15 tagli all'anno.

Un trattamento particolare spetta ai tappeti erbosi sportivi che, escludendo il periodo di riposo vegetativo invernale, devono essere tagliati con cadenza settimanale.

4. Irrigazioni

La quantità d'acqua da distribuire per ogni adacquamento è funzione dei seguenti fattori:

- evapotraspirazione;
- volume di terra esplorata dalle radici;
- apparato radicale delle specie presenti;
- costipamento del terreno.

Sarà comunque più opportuno distribuire l'acqua in un numero limitato di volte in quantità mai inferiore a 50 mc/ha (corrispondenti ad un livello di precipitazioni di mm 5).

Nella programmazione degli interventi dovrà essere valutata la distribuzione della piovosità nella zona



interessata, la capacità di infiltrazione e la specifica capacità di campo (quantità d'acqua contenuta nel terreno a disposizione della pianta) e l'eventualità di adozione di impianti fissi.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. *Potature*

La potatura deve essere effettuata solo da personale specializzato con sufficienti competenze botaniche, fisiologiche ed ecologiche.

La potatura deve essere praticata durante il riposo vegetativo della pianta con la sola eccezione delle piante ornamentali da fiore che dovranno essere potate dopo la fioritura.

Potatura di formazione: si effettua solo in casi particolari, nella fase giovanile e solo su branche di diametro inferiore ai 10 cm; è applicabile, anche in relazione ai costi, solo in caso di carenza di spazio sufficiente per il buon sviluppo della pianta.

Potatura di contenimento: va limitata alle branche laterali di quella centrale che viene mantenuta. E' sconsigliata la mutilazione drastica di grosse branche in quanto il successivo risveglio di gemme latenti e avventizie produce la formazione di densi agglomerati di rami epicamici con scarso apparato anatomico di connessione al tronco, perciò fragili e quindi pericolosi.

Potatura di mantenimento e riforma: lo scopo dell'intervento è la restituzione della forma naturale o l'adeguamento a manufatti prossimi o, infine, la modellazione di un. insieme (viali ecc.); si provvede nel contempo all'asportazione delle parti deperienti o pericolose.

Le operazioni comprendono:

1. eliminazione dei rami di ostacolo;
2. eliminazione di rami interni sottili o sbilanciati o in sovrannumero;



3. eliminazione di monconi residui di precedenti potature mal eseguite;

4. cura delle ferite superficiali.

La potatura dei grossi rami dovrà essere sempre effettuata per gradi, procedendo dall'apice verso l'attaccatura secondo il metodo detto del «taglio di ritorno»; la sezione dei rami di sostituzione mantenuti in prossimità del taglio dovrà essere simile a quella del ramo asportato; la superficie del taglio dovrà risultare liscia, aderente all'attaccatura dei rami secondari per evitare ristagni d'acqua.

Si dovrà aver cura di realizzare tagli di forma ovoidale allungata nel senso della circolazione linfatica e rispettosi del collare della corteccia del ramo.

Tutte le attrezzature utilizzate per la potatura dovranno essere disinfettate con prodotti antisettici prima e dopo l'intervento su ogni singola pianta (ad es. sali d'ammonio quaternari).

Tutti i prodotti e gli strumenti per la distribuzione dei cicatrizzanti dovranno essere preservati dal contatto con segature e residui delle operazioni di potatura.

Alla potatura dovrà sempre seguire un trattamento ai rami e ai tronchi con fungicidi.

Il rilevamento dalla presenza di malattie (cancro colorato o altro) dovrà sempre comportare l'immediata sospensione dei lavori di potatura.

Potatura di risanamento: si effettua per eliminare parti di pianta che presentano alterazioni di natura infettiva e che possono divenire possibili focolai di contagio.

Di norma prima di effettuare gli interventi occorre effettuare una diagnosi fitopatologica accurata e le conseguenti operazioni di cura da affidare a personale specializzato e dotato di attrezzature apposite.

2. *Diradamenii*

L'intervento è reso indispensabile:



- per soggetti malati in modo incurabile;
- quando la chioma di alberi in accrescimento si sovrappone per più di 1/3 alla chioma confinante.
- quando siano presenti esemplari sottoposti e non sia stato previsto un opportuno piano di assestamento;
- quando essenze vicine dimostrino fenomeni di concorrenza idrica e nutrizionale.

3. *Abbattimenti*

Al manifestarsi di una eventuale malattia e quando questa abbia già invaso 1/5 dell'altezza del tronco (dal colletto alla diramazione delle prime branche principali) è necessario procedere al tempestivo abbattimento delle piante anche se esse presentano ancora parti vitali; l'operazione va comunque effettuata prima che l'agente patogeno si diffonda alle piante sane attraverso l'apparato radicale (anastomosi radicale).

L'abbattimento della pianta malata dovrà avvenire durante periodi asciutti e/o freddi: dovrà preferibilmente effettuarsi durante l'inverno o eventualmente in periodo asciutto estivo.

Dovrà essere evitata (o comunque contenuta) la diffusione della segatura derivata dal taglio, utilizzando teloni stesi sul terreno e aspiratori.

Dovrà essere sospeso il traffico limitrofo durante le operazioni di abbattimento.

Sulle parti recise e sulla segatura dovranno essere ripetutamente distribuite soluzioni con fungicidi appropriati.

Il materiale di risulta dovrà essere allontanato su mezzi chiusi, per evitarne la dispersione, e distrutto al più presto - se possibile - bruciandolo.

Le ceppaie degli alberi infetti tagliati dovranno essere asportate, il terreno sostituito con un volume



idoneo di terreno da coltivo trattato con prodotti fungicidi.

Dopo l'asportazione di una pianta infetta dovrà essere esercitato un controllo mensile - per tutta la stagione estiva seguente - sulle piante limitrofe allo scopo di individuare precocemente l'inizio d'un nuovo focolaio.

TITOLO VI

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 91 - : Sanzioni.

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

In particolare si applicano il disposto della legge 28.1.1977, n. 10 e il disposto della legge 28.2.1985, n.47 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 92 - : Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti la sede stradale ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento della indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, la-



trine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, etc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

TITOLO VII

ESECUTIVITÀ' DEL REGOLAMENTO

Art. 93 -: Esecutività del Regolamento.

Il presente Regolamento sarà esecutivo il giorno della pubblicazione nel BURAS del provvedimento di approvazione della deliberazione del Consiglio Comunale di adozione definitiva del P.U.C. e da tale data si intendono abrogate tutte le disposizioni e i regolamenti comunali precedentemente emanati in materia.

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa riferimento alle norme legislative e regolamentari vigenti, generali e speciali, in materia di Urbanistica, Edilizia, Igiene, Istruzione e Tutela del patrimonio paesistico e monumentale.



INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I Norme preliminari

Art. 1 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio-----	pag.	1
Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge-----	“	2
Art. 2 bis – Definizioni degli interventi edilizi.....”	”	2
Art. 2 ter – Sportello unico dell’edilizia	”	5

CAPO II Commissione Edilizia e Organi

Art. 3 - Competenze istruttorie dell’Ufficio Tecnico Comunale-----	“	7
Art. 4 - Parere sanitario dell’A.S.L.-----	“	8
Art. 5 - Attribuzioni della Commissione Edilizia-----	“	9
Art. 6 - Composizione della Commissione Edilizia-----	“	10
Art. 7 - Funzionamento della Commissione Edilizia-----	“	10

CAPO III Atto di concessione

Art. 8 - Interventi soggetti a concessione-----	“	12
Art. 9 - Soggetti aventi diritto alla concessione-----	“	12
Art.10- Lavori eseguibili d’urgenza-----	“	14
Art.11- Domande di concessione-----	“	15
Art.12- Documentazione a corredo delle domande. Progetto e allegati-----	“	15
Art.13- Procedure per l’esame delle richieste di concessione- Pareri-----	“	20
Art. 13 bis- Presupposti per il rilascio della concessione edilizia.....”	”	25
Art.14- Determinazioni sulla domanda di concessione- Esposti e ricorsi-----	“	25
Art.15- Contenuto dell’atto di concessione-----	“	27
Art.16- Durata, decadenza, proroga della concessione-----	“	29
Art.17- Trasferimento della concessione-----	“	31
Art.18- Varianti al progetto approvato-----	“	31



CAPO IV

Autorizzazioni e denunce di inizio attività

Art.19- Opere soggette ad autorizzazione-----“	33
Art.20- Denunce di inizio attività----- “	34
Art.21- Interventi non soggetti ad autorizzazione né a denuncia di inizio attività-----“	35
Art.22- Documenti da allegare alla domanda di autorizzazione----- “	35
Art.23- Procedure per la presentazione della denuncia di inizio attività - Comunicazione esecuzione opere interne-----“	36
Art.24- Procedure per l'esame della richiesta di autorizzazione----- “	37
Art.25- Caratteristiche dell'atto di autorizzazione----- “	38
Art.26- Autorizzazioni all'esercizio di attività estrattive----- “	39

CAPO V

Opere da eseguire in deroga

Art.27- Deroghe----- “	40
------------------------	----

CAPO VI

Attuazione degli interventi

Art.28- Apertura del cantiere e inizio dei lavori----- “	41
Art.29- Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico- Materiali di impiego e di risulta----- “	41
Art.30- Custodia del cantiere----- “	43
Art.31- Documenti da conservare in cantiere----- “	43
Art.32- Tabella da esporre all'ingresso del cantiere----- “	43
Art.33- Direttore dei Lavori e costruttore----- “	44
Art.34- Inizio dei lavori - Richiesta e consegna dei punti fissi----- “	45
Art.35- Allineamenti stradali e fili fissi-----	45
Art.36- Comunicazione di inizio lavori----- “	46
Art.37- Ultimazione lavori----- “	46
Art.38- Garanzie di incolumità da assicurare in cantiere----- “	47
Art.39- Collaudi----- “	47

CAPO VII

Vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia

Art.40- Competenze ed attribuzioni del Sindaco----- “	48
Art.41- Abitabilità e agibilità delle opere----- “	49
Art.42- Rilascio del certificato di abitabilità o agibilità----- “	51
Art.43- Utilizzazione abusiva di costruzioni----- “	53
Art.44- Dichiarazione di inabitabilità o inagibilità----- “	53



TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

Criteria per la determinazione di indici e parametri

Art.45- Indici e parametri - Destinazioni di zona-----	“	54
Art.46- Definizione degli indici e dei parametri-----	“	54

TITOLO III DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

Aspetti dei fabbricati ed arredo urbano

Art.47- Campionatura-----	“	60
Art.48- Aspetto e manutenzione degli edifici-----	“	61
Art.49- Aggetti e sporgenze.....	“	62
Art.50- Arredo urbano - Numeri civici e targhe-----	“	63
Art.51- Chioschi, cabine telefoniche e pensiline-----	“	65
Art.52- Antenne radiotelevisive e collettori solari-----	“	65
Art.53- Parapetti, balaustre e ringhiere-----	“	66

CAPO II

Norme igieniche

Art.54- Spazi interni agli edifici-----	“	67
Art.55- Uso dei distacchi tra i fabbricati-----	“	67
Art.56- Convogliamento acque luride-----	“	67
Art.57- Scale-----	“	68
Art.58- Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie-----	“	68
Art.59- Piani interrati e seminterrati-----	“	69
Art.60- Piani terreni-----	“	69
Art.61- Piani sottotetto-----	“	70
Art.62- Norme comuni per la residenza a tutti i vani abitabili: finestre, altezza, superfici	“	70
Art.63- Fabbricati in zona rurale-----	“	71
Art.64- Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti-----	“	72

CAPO III

Norme relative alle aree scoperte



Art.65- Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici-----	“ 73
Art.66- Depositi su aree scoperte-----	“ 73

CAPO IV

Norme di buona costruzione

Art.67- Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni-----	“ 74
Art.68- Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti-----	“ 74

CAPO V

Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

Art.69- Rinvenimenti e scoperte-----	“ 75
Art.70- Uso di acque pubbliche-----	“ 75

CAPO VI

Garanzie della pubblica incolumità

Art.71- Ponti e scale di servizio-----	“ 76
Art.72- Scarico dei materiali - Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri---	“ 76
Art.73- Rispetto della quiete pubblica nell'esecuzione dei lavori edili-----	“ 77
Art.74- Responsabilità degli esecutori di opere-----	“ 77
Art.75- Rimozione delle recinzioni-----	“ 77

TITOLO IV

PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

CAPO I

Piani di lottizzazione

Art.76- Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.)-----	“ 78
Art.77- Proposta di convenzione-----	“ 80
Art.78- Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione-----	“ 80
Art.79- Validità dell'autorizzazione per la lottizzazione-----	“ 81
Art.80- Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione-----	“ 81
Art.81- Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione-----	“ 81

CAPO II

Piano di recupero di iniziativa privata (P.R.I.P.)

Art.82- Proposta di Piano di recupero-----	“ 82
Art.83- Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del P.R.I.P.-----	“ 84

TITOLO V



CAPO I

Tutela delle aree agricole e del verde urbano

Art. 84- Progettazioni in zona agricola - edifici in zona agricola	“ 85
--	------

CAPO II

Regolamento del verde urbano e territoriale.

Art.85- Finalità	“ 87
Art.86- Ambito di applicazione.....	“ 87
Art.87- Classificazione delle aree verdi.....	“ 88
Art.88- Normativa per le varie tipologie di verde.....	“ 89
Art.89- Competenze per la gestione delle aree a verde.....	“ 93
Art.90- Normativa per la gestione delle aree a verde.....	“ 93

TITOLO VI

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art.91- Sanzioni.....	“ 99
Art.92- Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.....	“ 99

TITOLO VII

ESECUTIVITA' DEL REGOLAMENTO

Art. 93- Esecutività del Regolamento.....	“ 100
---	-------