

# **C O M U N E   D I   B A U L A D U**

Provincia d'Oristano

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

IL SINDACO

IL PROGETTISTA

Dott. Ing. Angelo saba

DATA.....

---



## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I NORME PRELIMINARI**

#### **Art.1 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio**

Il Piano Urbanistico Comunale ed il Regolamento Edilizio del Comune di Bauladu disciplinano tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo, ovvero opere di edilizia, per costruzioni, demolizione o trasformazione nell'ambito del territorio comunale di Bauladu (OR).

Pertanto dette attività sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e norme costituenti lo strumento urbanistico vigente.

#### **Art.2 - Requisiti e responsabilità del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori**

Il progettista e il direttore dei lavori devono essere tecnici laureati o diplomati abilitati all'esercizio della professione nella Repubblica. I limiti entro i quali essi potranno esercitare la loro attività professionale nel territorio comunale, sono quelli assegnati dalle disposizioni che li riguardano.

L'assuntore dovrà dimostrare la propria idoneità mediante l'iscrizione in apposito albo dei costruttori, oppure mediante certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed affini.

\* \* \*

### **CAPO II COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **Art.3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia dà parere al Responsabile del procedimento:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico e edilizio riguardante il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a Concessione di cui all'art.14, sulle istanze per le autorizzazioni che comportano incremento di volume e / o di superficie coperta;
- c) sugli interventi riguardanti edifici privati di particolare importanza come individuati nel P.U.C.;
- d) sugli strumenti urbanistici attuativi;
- e) in via preliminare, su progetti relativi ad opere pubbliche di particolare importanza, se richiesti.
- f) sulle proposte di varianti al presente Regolamento edilizio e sue interpretazioni;
- g) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 5 qualora il Presidente lo ritenga necessario;
- h) sulla regolare esecuzione (nel caso di contestazione) dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonché al P.U.C. eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con la concessione edilizia;
- i) sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
- l) sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma delle leggi vigenti nazionali e regionali;
- m) sulla verifica tecnica che il progetto rispetti anche le norme di cui al successivo Titolo III relativo alla fruibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.
- n) su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale ritenga di sottoporre alla Commissione Edilizia;
- o) sull'interpretazione, esecuzione ed eventuali modifiche del presente Regolamento;

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia riguarda la ammissibilità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia è obbligatorio.

#### **Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia è eletta dalla Giunta Comunale ed e' costituita, da quattro componenti di diritto, e tre elettivi che sono:

##### **A - Membri di diritto:**

- 1) dal **Sindaco** o da un Assessore suo delegato, che la presiede;
- 2) dal **Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale** competente per materia o da un suo delegato;
- 3) da un esperto in materia di paesaggio, componente effettivo, scelto dalla Giunta Comunale tra gli iscritti agli ordini professionali o fra i tecnici dipendenti delle Amministrazioni pubbliche.
- 4) da un esperto in materia di urbanistica, individuato nella figura del redattore dello strumento urbanistico.
- 5) dall'**Assessore ai LL.PP e/o Urbanistica**;

##### **B - Membri elettivi:**

- 6) da un Geometra o Perito Edile designato dalla giunta comunale, iscritto al rispettivo ordine professionale;
- 7) da un Architetto designato dalla Giunta Comunale, con particolare esperienza in restauro e pianificazione;
- 8) da un Ingegnere Civile o Edile designato dalla Giunta Comunale con particolare esperienza in strutture, geotecnica, impianti;
- 9) da un **Consigliere comunale di minoranza**;

Per le pratiche di particolare importanza inerenti l'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria ovvero quando sono trattati strumenti urbanistici generali o esecutivi, concessioni per attività estrattive, ecc., il Presidente della Commissione invita, in relazione alle specifiche competenze altri esperti di settore, essi assistono alle adunanze con un voto consultivo.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, un dipendente comunale designato dal Sindaco.

I membri elettivi restano in carica per la stessa durata del Consiglio Comunale.

Il membro di nomina, che cessa dall'ufficio prima della scadenza, è sostituito, sempre mediante **successiva** nomina, ed il sostituto resta in carica fino al completamento del periodo per il quale era stato nominato il membro sostituito.

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultano assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

Il sindaco o l'Assessore da lui delegato, nella qualità di Presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte della GC la quale procede, nella stessa seduta, alla nomina di un altro membro, in sostituzione del precedente.

Non possono contemporaneamente far parte della Commissione i coniugi, i fratelli, gli ascendenti ed i discendenti.

Altro motivo di incompatibilità con la carica di Commissario è la presenza di contenzioso con l'Amministrazione comunale di Bauladu.

#### **Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia**

La commissione Urbanistico-Edilizia si riunisce nella residenza municipale di norma una volta il mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario, **o su indicazione del Responsabile il procedimento**.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e in ogni modo con un preavviso di almeno 5 giorni.

I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti dei presenti. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati o perché parenti fino al **quarto** grado del richiedente. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

Su ciascuna domanda di Concessione **corredata del parere istruttorio del Responsabile il procedimento**, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura "Esaminato nella seduta del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_. dalla Commissione Urbanistico-Edilizia, col seguente parere \_\_\_\_\_"; le domande devono essere vidimate dal responsabile il procedimento, tutti i componenti la Commissione inoltre devono controfirmare il verbale della seduta, unitamente al Segretario ed al Presidente.

Nel caso di pareri discordi tra i commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza e sulla domanda di concessione deve essere annotata in breve anche tale relazione, nel caso la minoranza lo ritenga necessario.

Nel caso di parere non definitivo, ciò deve essere comunicato all'interessato per raccomandata o notificato a termine di Legge entro sette giorni dalla data dell'adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione devono poi essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nella adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente si intende, col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti. Comunque, la Commissione deve emettere il nuovo e definitivo parere entro trenta giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia consistono nella redazione dei verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente e dal medesimo Segretario **e dai componenti presenti**.

Il Segretario della Commissione Edilizia provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate.

\* \* \*

## **TITOLO II DEFINIZIONI DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI**

### **CAPO III NUOVI INTERVENTI URBANISTICI**

#### **Art.6 - Nuovi interventi urbanistici**

Sono definibili nuovi interventi urbanistici le modificazioni di qualunque natura comunque determinate sul territorio comunale dall'attività umana.

E' considerata nuova edificazione e non ristrutturazione la ricostruzione a seguito di demolizione totale di un'opera esistente.

E' considerata nuova edificazione anche il completamento di qualunque manufatto, esistente a qualunque titolo, che non si configura come un'entità architettonica compiuta, anche se facente capo ad un'opera autorizzata ma realizzata in modo compiuto solo in parte.

\* \* \*

### **CAPO IV TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI SULL'ESISTENTE**

#### **Art. 7 - Lavori eseguibili d'urgenza**

Si definiscono lavori eseguibili d'urgenza quelli indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, quali le opere provvisorie necessarie per far fronte a dissesti geologici (derivanti da eventi naturali) o statici di manufatti esistenti (imputabili a cedimenti strutturali dipendenti da eventi naturali o dallo stato di degrado).

#### **Art. 8 - Opere interne**

Sono opere interne gli interventi realizzati in costruzioni esistenti che non comportano modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero di unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole

unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e rispecchiano le originarie caratteristiche costruttive.

Rientrano tra le opere interne i lavori di finitura interne, gli impianti tecnologici interni, la parziale modifica di tramezzi e aperture interne (che non comportino la modifica dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare – salvo quelle connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, se mancanti o insufficienti, e dei relativi disimpegni -, né il frazionamento della stessa o la sua aggregazione a altre unità immobiliari).

**Art. 9 - Manutenzione ordinaria (Legge 5.8.1978, n.457 – art.31, lettera a)**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono *quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*

Dalla definizione di legge sopra riportata si deduce che gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le operazioni di rinnovo o di sostituzione degli elementi esistenti di finitura degli edifici, nonché tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti. Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi, **quando consentiti e con le modalità prescritte per le diverse sottozone:**

- la sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
- la riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
- rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
- rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
- rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;

- sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni
- riparazioni recinzioni;
- sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane o serrande, **quando consentiti**.

Per gli insediamenti di carattere industriale ed artigianale sono da considerarsi opere interne quelle eseguite entro il perimetro degli impianti o degli stabilimenti esistenti, purché aventi le caratteristiche indicate nella Circolare Min. LL. PP. n. 1918 del 16/11/1977.

#### **Art. 10 - Manutenzione straordinaria (Legge 5.8.1978, n.457 – art.31, let. b)**

*Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitario e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.*

La manutenzione straordinaria si riferisce ad interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio o le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tipologica preesistente, e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso. La categoria d'intervento corrisponde quindi al criterio della innovazione nel rispetto dell'immobile esistente.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi, **quando consentiti e con le modalità prescritte per le diverse sottozone**:

- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o della tipologia d'infisso **quando consentiti**;

- realizzazione e adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;
- realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitario senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;
- rifacimento vespai e scannafossi;
- sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta, **intervento comunque soggetto a D.L.**;
- rifacimento di scale e rampe;
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
- gli interventi finalizzati al risparmio energetico;

#### **Art. 11 - Restauro e risanamento conservativo**

##### **(Legge 5.8.1978, n.457 – art.31, lettera c)**

Gli interventi di restauro e intervento conservativo sono *quelli 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 conservano le destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio.*

La norma descrive due gruppi di interventi analoghi nei contenuti, ma differenti per quanto attiene le finalità e, soprattutto, riguardo alle caratteristiche degli edifici su cui tali interventi sono eseguiti.

Gli interventi di restauro consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico artistico, ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare. Gli stessi interventi, attraverso la preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo, sono effettuati principalmente attraverso la conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari d'impianto dell'edificio stesso.

Il risanamento conservativo si riferisce al complesso degli interventi finalizzati ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

A titolo esemplificativo sono ricompresi nel restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi, **quando consentiti e con le modalità prescritte per le diverse sottozone:**

- modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un'edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;
- adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- aperture di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

#### **Art. 12 - Ristrutturazione edilizia (Legge 5.8.1978, n.457 – art.31, lettera d)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono *quelli 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 e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono caratterizzati da due elementi fondamentali: il primo determinato dalla “sistematicità” delle opere edilizie e il secondo, più rilevante, riguarda la finalità della trasformazione dell’organismo edilizio che può portare ad un’edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente. Pertanto, gli effetti di tale trasformazione sono tali da incidere sui parametri urbanistici al punto che l’intervento stesso è considerato di “trasformazione urbanistica”, soggetto a Concessione edilizia, e sottoposto al pagamento di oneri concessori. Attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile aumentare la superficie utile, ma non il volume preesistente.

A titolo esemplificativo sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi, **quando consentiti e con le modalità prescritte per le diverse sottozone**:

- riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;
- mutamento di destinazione d’uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- modifiche agli elementi strutturali con variazione delle quote d’imposta dei solai;
- interventi di ampliamento delle superfici.

E’ il caso di rilevare che gli interventi previsti in ciascuna delle categorie sopra richiamate sono, di norma, integrati o correlati ad interventi di categorie diverse; ad esempio, negli interventi di manutenzione straordinaria sono necessarie, per completare l’intervento edilizio ne suo insieme, opere di pittura e finitura ricomprese in quelle di manutenzione ordinaria. Pertanto, occorre tener conto del carattere assorbente della categoria “superiore” rispetto a quella “inferiore”, al fine dell’esatta individuazione degli interventi da realizzare e delle disposizioni da applicare.

### **Art. 13 - Ristrutturazione urbanistica**

È un complesso di operazioni consistenti nella sostituzione del tessuto urbanistico edilizio esistente con altro diverso, e può comportare la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete viaria, con un insieme coordinato di interventi sugli edifici e sulle urbanizzazioni primarie e secondarie effettuati nell'ambito di una porzione di tessuto urbano, contenente uno o più isolati o parte di un isolato, attuati nel rispetto delle norme del piano urbanistico entro cui lo stesso ambito ricade.

Tra le operazioni di ristrutturazione urbanistica possono essere comprese le seguenti.

- a) ridefinizione planovolumetrica e funzionale del tessuto esistente con il relativo risanamento igienico degli edifici ed il ripristino degli stessi;
- b) riorganizzazione ed integrazione infrastrutturale relativamente alle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- c) recupero e valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali degli edifici anche mediante interventi di demolizioni e ricostruzioni.

\* \* \*

## TITOLO III PROVVEDIMENTI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

### CAPO V CONCESSIONE EDILIZIA

#### **Art. 14 - Opere soggette a Concessione Edilizia**

E' soggetta a Concessione Edilizia ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Sono perciò soggette a Concessione Edilizia le opere sottoindicate, siano esse private o pubbliche, fatte salve quelle realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale:

- a) **nuove costruzioni**, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia coi metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) **demolizione totale o parziale**, con contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- c) **ampliamenti e sopraelevazioni** (come definiti al precedente art. 2);
- d) opere di **ristrutturazione** (così come definiti al precedente art 2);
- e) **modifiche di destinazione d'uso** se non contemplate nell'art. 11 della L.R. n. 23 dell'11.10.85;
- f) installazione di attrezzature ed **impianti produttivi** industriali, artigianali ed agricoli;
- g) costruzione di **impianti sportivi** e relative attrezzature;
- h) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- i) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;

l) realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

m) installazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

n) manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;

o) opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari quali: campeggi, asili mobili destinati ad alloggi temporanei (roulottes, case mobili, ecc.);

p) opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi di acqua, discariche;

q) trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale;

r) occupazione di suoli mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;

s) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere, qualora interessino immobili sottoposti a vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;

t) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1479 del 1939, **come modificato e integrato dalla L. n° 490/99.**

u) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, ai sensi dell'articolo 28 della legge 17-8-1942, n. 1150 e successive modificazioni;

v) installazione di distributori di carburanti, con annessi accessori sempreché non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli necessari per la distribuzione di carburante;

z) costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali di altezza superiore i ml 2,50;

w) collocamento di ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;

**y) nuove unità immobiliari originate da divisione di fabbricato esistente**

### **Art. 15 - Lavori eseguibili d'urgenza**

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione all'Autorità comunale competente e di presentare domanda per il rilascio del relativo provvedimento rispettivamente entro il termine perentorio di:

- giorni 30 se per i lavori eseguiti è prevista la Concessione;
- giorni 20 se per i lavori eseguiti è prevista l'Autorizzazione;
- giorni 20 se per i lavori eseguiti è prevista la Dichiarazione di inizio di attività.

### **Art. 16 - Domanda di Concessione**

Le domande per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere indicate all'art. 14 devono essere redatte in carta da bollo e indirizzate al Sindaco e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero del codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario della area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);

Sono equiparati al proprietario:

1)il superficiario, **con nullaosta dei nudi proprietari;**

2)l'usufruttuario, **con nullaosta dei nudi proprietari;**

3)l'enfiteuta, con nulla osta del proprietario ;

4)il titolare di diritto di uso o di abitazione, con nulla osta del proprietario.

- b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, pe-

rito industriale, nei limiti delle rispettive competenze) e iscritto al rispettivo Albo professionale;

- c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
- d) nome, cognome, indirizzo, numero del codice fiscale e firma del Costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.);
- e) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza un'impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 3) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;
- 4) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;
- 5) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titolo legittimo;

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

### **Art. 17 - Compilazione e presentazione dei progetti**

La domanda di Concessione dev'essere accompagnata dagli elaborati sottolencati, redatti in triplice copia in forma chiara e decorosa.

- a) Relazione tecnica che illustri l'opera da realizzare, i criteri di scelta seguiti per la progettazione e contenga l'indicazione dei materiali da impiegare, la quantificazione preventiva dell'entità e tipo di materiali di risulta da conferire a discarica autorizzata, e l'individuazione della medesima discarica.
- b) Documentazione fotografica dello stato attuale dei prospetti e/o della situazione al contorno, costituita da almeno due foto a colori.
- c) Planimetria catastale aggiornata con l'indicazione del lotto, le vie e l'orientamento per un raggio intorno al lotto, non inferiore a metri 150.
- d) Stralcio dello strumento urbanistico per un raggio non inferiore a metri 150 con l'indicazione del lotto, delle vie e dell'orientamento.
- e) Planimetria quotata (anche altimetricamente) del lotto in scala non inferiore a 1/200 (eventualmente 1:500 per lotti di dimensioni superiori a 1000 mq.) comprendente il fabbricato quotato in ogni lato, l'indicazione delle infrastrutture relative agli impianti di interesse pubblico, a quelli idrico e fognario esterni al fabbricato, alla situazione edificatoria al contorno con l'indicazione delle distanze, delle altezze dei fabbricati, dei nomi dei proprietari confinanti, dell'orientamento, delle vie (con l'indicazione della effettiva larghezza), delle aree di parcheggio coperto e scoperto (comunque in continuità se necessari al raggiungimento della dotazione minima prescritta), e delle eventuali rampe di accesso ai locali interrati.
- f) Elaborato grafico-numericò che illustri il calcolo analitico dettagliato della superficie del lotto, della superficie coperta e del volume (con verifica degli indici edilizi), della superficie utile e della superficie non residenziale.
- g) Tutti i prospetti significativi.
- h) Le piante di tutti i piani quotate e preferibilmente arredate, comprese quelle degli interrati, seminterrati, sottotetti (queste ultime solo nel caso in cui la superficie è asservita all'immobile) e copertura. Quando trattasi di ampliamenti o demolizione si dovranno evidenziare con diversi colori le parti da

ampliare o demolire, oppure produrre una pianta dello stato attuale ed una di progetto con gli ampliamenti o demolizioni.

- i) Tutte le sezioni significative (come scale o piani sfalsati ecc.) opportunamente quotate rispetto alla strada o marciapiede, di cui una in direzione della linea di massima pendenza.
- l) Particolari costruttivi in scala non inferiore a 1/25 con speciale riferimento al prospetto sulla via pubblica, con l'indicazione dei materiali usati.
- m) Gli elaborati tecnici (o relazione descrittiva dettagliata) necessari per garantire (sia per le nuove costruzioni che per le ristrutturazioni) la rispondenza del progetto alla normativa vigente in ordine alla sicurezza (D.Lgs. 494/96, D.Lgs 626/94), agli impianti (termici, elettrici e tecnologici – Legge 05.03.1990, n° 46, L.R. 26.05.1989, n°17), ed alle costruzioni in c.c.a. e metalliche (Legge 05.11.1971, n° 1086 e successive modificazioni).
- n) Gli elaborati tecnici necessari per garantire (sia per le nuove costruzioni che per le ristrutturazioni) la rispondenza del progetto alla normativa vigente in ordine al superamento delle barriere architettoniche (Legge 09.01.1989, n°13 e successive modificazioni ed integrazioni – Regolamento di attuazione D.M. 14.06.19989, n°236).

Gli elaborati relativi agli impianti e alle costruzioni in c.c.a e acciaio potranno essere consegnati al Comune all'atto del rilascio della concessione edilizia.

- n) Computo metrico estimativo delle opere per le quali è prescritto il calcolo del costo di costruzione sulla base del valore delle stesse.
- o) Relazione geotecnica e calcolo delle fondazioni.
- p) Relazione di calcolo delle strutture murarie secondo normativa vigente.

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

Nel caso che l'edificio si inserisca in una schiera (anche non completa e pur se arretrata rispetto al filo stradale) con altri edifici esistenti in un tessuto urbano già definito, oltre agli elaborati precedenti, il progetto dovrà essere corredato di un profilo regolatore dei fabbricati contigui con l'indicazione delle altezze dei medesimi e di

tutti quei dati che si ritenesse necessario conoscere per un adeguato giudizio sulla nuova opera.

Per le opere ricadenti in Zona A e B i materiali di finitura dovranno essere scelti tra quelli che meglio armonizzino con le preesistenze sotto l'aspetto cromatico, preferendo quelli tradizionali ed evitando l'uso di quelli eccessivamente in contrasto con le preesistenze e che possano porsi come "elementi di disturbo" del contesto. In particolare le tinteggiature (prevalentemente da scegliere tra quelle comprese nella gamma cromatica delle terre), gli infissi ed i materiali per l'esecuzione dei manti di copertura, dovranno rispettare gli "aspetti cromatici d'ambiente" dei fabbricati circostanti. Pertanto tali elementi dovranno essere specificatamente descritti nella relazione tecnica di cui al precedente comma a).

I progetti da realizzare per le nuove costruzioni e ricostruzioni devono contenere l'indicazione e i modi di reperimento dello spazio per i parcheggi.

Detti spazi possono essere ubicati anche all'interno del fabbricato, purché effettivamente fruibili anche dal pubblico, per quelli afferenti alle predette attività artigianali, commerciali e di servizi.

Per i fabbricati esistenti, in caso di progetto di ampliamento, ove possibile, dovrà essere individuato un posto macchina (coperto o scoperto) pari a 18 mq per ogni unità abitativa.

Gli elaborati indicati alle lettere f), g), h) ed i) saranno di regola, in scala 1/100 ed eccezionalmente in scale diverse, ma comprese tra 1/200 e 1/50.

Negli elaborati grafici deve essere indicato il tipo di intervento, l'indirizzo e i nomi del proprietario, del richiedente e del progettista che devono apporre la loro firma autografa.

La scala dei disegni deve essere indicata in copertina e vicino ad ogni grafico.

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

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

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

Nel caso di progetti riguardanti la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi) pubblici e/o aperti al pubblico, deve essere allegata apposita tavola illustrativa delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare le persone con limitate o impedito capacità motorie.

Per le parti non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del direttore dei lavori contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva di quanto prescritto, al proposito, dal presente R.E..

Tutto ciò ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e per una immediata visualizzazione dell'adeguamento dei progetti alle stesse, le prescrizioni di cui sopra valgono anche per domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

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

Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni Comunali, Provinciali, Regionali o Statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dal parere ASL, dai nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispetto-

rato Provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, dalla Sovrintendenza alle Antichità e degli uffici Regionali del Paesaggio competenti ai sensi dell'art. 82 del DPR 24-7-77, n. 616 e L.R. N° 28/98, nonché dall'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e provinciali fuori del centro abitato.

**Se richiesto**, prima del rilascio delle concessioni convenzionate deve essere prodotto lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale, redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente sulla base della tabella approvata dal Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente.

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

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera preveda un'utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione, la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

### **Zone Agricole.**

**Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori nelle zone Agricole, ai sensi della direttiva per le zone agricole, la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la presentazione di uno specifico Piano di Utilizzazione Agricola redatto da Tecnico abilitato, contenente la descrizione della situazione attuale dell'azienda e la giustificazione tecnico ed economica delle ipotesi di sviluppo e di miglioramento previste.**

Tale Piano sarà costituito da una documentazione Tecnica e corredato da una auto-certificazione del parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e funzionali all'attività dell'azienda agraria.

La documentazione Tecnica è costituita da un progetto tecnico-economico-ambientale così articolata:

a) - Relazione Tecnica contenente descrizione dello stato di fatto e indicazione degli interventi in progetto, con dettaglio progettuale comprendente:

a.1)-indicazioni catastali e proprietà;

a.2)-relazione agronomico-ambientale, contenente le indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni adottate per ridurre tali impatti, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie; relazione finale sulla fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, compresa l'eventuale indicazione di finanziamenti pubblici utilizzati;

a.3)-descrizione dettagliata di strutture, tamponature, coperture e finiture, con indicazione chiara sulla scelta dei materiali;

a.4)-indicazione e descrizione degli impianti elettrico, di illuminazione, idrico, ecc.

a.5) -eventuale inquadramento bioclimatico del progetto, con indicazioni relative al sistema di isolamento, riscaldamento e/o raffrescamento degli ambienti, con descrizione delle eventuali soluzioni adottate legate al risparmio energetico;

a.6)-descrizione dello smaltimento dei reflui;

a.7)-adeguamento a normative sovraordinate (igienico sanitarie, disabili, ecc.);

b)-Elaborati grafici contenenti:

b.1)-corografia, con indicazione chiara dell'area di intervento;

b.2)-stralcio della tavola di zonizzazione;

b.3)-planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento

b.4)-planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000)

b.5)-planimetria quotata degli interventi in scala uguale;

b.6)-eventuali disegni particolari delle opere;

b.7)-schema di visualizzazione, come previsto al successivo punto 33.4) lettera d), destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, nei casi esclusi dallo SCPA, di cui al punto c) seguente; tale schema è comunque richiesto nel caso in cui l'intervento riguardi fabbricati zootecnici con impatto ambientale rilevante (ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino non oltre 200 capi, bovino non oltre 100 capi, suino non oltre 75 capi, non oltre 100 capi altri allevamenti), negli impianti serricoli di dimensione superiore ai 5000 mq di superficie coperta, e in altri interventi di trasformazione del territorio rurale di scala o impatto ambientale/visuale rilevante.

c)-Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale, ove richiesto dalle N.A:

### **Art. 18 - Concessione Edilizia**

La concessione edilizia, a titolo onerosa e non, può essere rilasciata direttamente dal **responsabile l'UT**, secondo quanto indicato ai commi successivi, per i progetti che si riferiscono ad opere ricadenti nelle zone pianificate dal PUC e già dotate delle opere di urbanizzazione primaria. Per quelle ricadenti in zone pianificate ma sprovviste delle opere di urbanizzazione primaria, il rilascio della concessione sarà subordinato alla sottoscrizione da parte del concessionario di apposita convenzione con l'Amministrazione ed al rispetto delle clausole in essa stabilite.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n.241. L'esame delle domande si svolge, di regola, secondo l'ordine di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modificazioni, e 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, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, 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 all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 3, 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 3 e redigere una relazione scritta al Comune, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. Il regolamento edilizio comunale determina i casi in cui il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto.

La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza dei termini di cui al comma 3, 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.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, ricorrere contro il silenzio-rifiuto (ma non può comunque dare inizio ai lavori), e richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 6, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro quindici giorni successivi, un com-

missario "ad acta" che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata, ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti del titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

A seguito del parere espresso dalla Commissione Urbanistico-Edilizia, il Responsabile del **procedimento** approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro 15 giorni successivi alla adunanza della Commissione.

Per i progetti approvati viene fatta analogo comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare in Comune la relativa concessione.

In caso di mancato ritiro entro un anno la concessione si intende decaduta.

La concessione può essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

L'eventuale dissenso del Responsabile del provvedimento dal parere della Commissione Urbanistico-Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione Urbanistico-Edilizia.

In ogni caso la concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati e debitamente vistata dal Comune unitamente ad una copia della relazione tecnica, anch'essa regolarmente vistata

. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'Albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere del tipo di costruzione.

L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

Scaduto il termine della pubblicazione degli atti della Concessione, chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali previa domanda al Sindaco, in carta da bollo, della concessione e ricorrere contro il rilascio della concessione e dei relativi atti di progetto qualora essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

La concessione può essere rilasciata anche ad un solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché comprovi mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari.

#### **Art. 19 - Validità della Concessione Edilizia**

La Concessione stessa costituisce semplice presunzione di conformità delle opere alle leggi e regolamenti in vigore.

Essa non esonera le parti interessate dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la loro responsabilità, sempre salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei lavori e la ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

#### **Art. 20 - Durata della Concessione**

La Concessione edilizia ha durata di 3 anni dalla data di rilascio, e si intende decaduta quando, decorso un anno, le opere a cui si riferisce non risultino iniziate.

Il committente, all'atto dell'inizio dei lavori, dovrà presentare al Comune la dichiarazione di accettazione da parte del tecnico incaricato della direzione dei lavori, che contestualmente comunicherà la data di inizio dei lavori.

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Responsabile del provvedimento, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione Comunale, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il Responsabile del provvedimento, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

### **Art. 21 - Decadenza della Concessione**

La Concessione Edilizia decade:

- 1) quando i lavori non vengono iniziati entro i termini indicati nella concessione;

- 2) quando risulti che il direttore dei lavori indicato abbia abbandonato l'incarico e sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.
- 3) quando risulti che il direttore dei lavori indicato abbia abbandonato l'incarico e sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.
- 4) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- 5) risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- 6) sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Nel caso di lavori non ultimati nei termini la nuova concessione riguarda solamente la parte non realizzata.

#### **Art. 22 - Sospensione dei lavori per assenza della Direzione lavori**

Qualora il tecnico incaricato della direzione dei lavori abbandoni l'incarico il costruttore e il committente hanno l'obbligo di sospendere immediatamente i lavori fino al reintegro della Direzione lavori, e di darne comunicazione scritta all'Amministrazione comunale nel termine di giorni 10.

#### **Art.23 - Proroga della Concessione**

PROROGA.

La Concessione Edilizia può essere Prorogata per un periodo massimo di tre anni dalla data di scadenza della medesima, solo se l'istanza viene presentata nei termini di validità della stessa.

La proroga può essere concessa per le opere non realizzabili nei termini, previa dichiarazione del Direttore dei lavori sulla consistenza delle opere realizzate e di quelle ancora da compiere.

Per le parti da realizzare la proroga è sempre subordinata al rispetto delle norme urbanistiche in vigore all'atto della richiesta.

#### **OPERE NON ULTIMATE NEI TERMINI.**

Qualora siano scaduti i termini di validità della concessione e le opere non risultino ultimate, dovrà essere richiesta nuova concessione per il completamento delle stesse.

#### **Art. 24 - Lavori eseguibili senza progetto**

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati negli articoli relativi alle concessioni ed autorizzazioni edilizie non vige per le opere di manutenzione ordinaria, così come precedentemente definite all'art. 9, sempreché non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39; per l'abbattimento degli alberi; per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito.

#### **Zone Agricole**

Per lo svolgimento delle attività previste nelle zone E, è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in legno o altro materiale ecologico, semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al sindaco, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:

- a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;
- b) il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
- c) il rispetto delle norme di riferimento;
- d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

**Art. 25 - Deroghe e varianti.**

**DEROGHE**

Il Responsabile del provvedimento, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, e previa delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

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

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.

Con la determinazione del Responsabile del provvedimento in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario.

In assenza di una determinazione del Responsabile del provvedimento sul progetto di variante entro 30 giorni dalla sua presentazione, la ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni, è da intendersi come rinuncia alla variante stessa.

Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante s'intende accolta se il Responsabile del provvedimento non si pronuncia entro 30 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Responsabile del provvedimento del loro inizio.

La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n. 1089, e 29/6/1939, n. 1497.

### **Art. 26 - Opere illegittime**

Per le opere illegittime quali:

- le opere eseguite in difformità dalla Concessione per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione;
- l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto;
- le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali a vincolo di inedificabilità;
- le opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato, della Regione e di Enti Pubblici;
- le opere di ristrutturazione edilizia, come definite al precedente art.12 in assenza di Concessione;
- le opere eseguite senza Concessione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti;
- le lottizzazioni abusive;
- il mutamento illegittimo della destinazione d'uso;

l'Autorità comunale competente assumerà i provvedimenti ed applicherà le sanzioni previste dalla normativa vigente (Legge 47/85 e L.R 23/85) e dall'apposito Regolamento Comunale.

\* \* \*

## **CAPO VI OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

### **Art. 27 - Opere soggette ad Autorizzazione edilizia – Domanda Rilascio dell'Autorizzazione edilizia e procedure per l'esecuzione dei lavori**

#### **OPERE SOGGETTE.**

Sono soggette ad autorizzazione comunale su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente

Regolamento e previo parere del Tecnico comunale e/o dell'ufficiale sanitario, i lavori e le attività di cui appresso:

1) manutenzione straordinaria delle costruzioni (come definita al precedente art. 10) con esclusione delle opere interne, sempreché queste ultime non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;

2) interventi di restauro e di risanamento conservativo;

3) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, purché non sottoposti ai vincoli di cui alle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939, quali:

-a) opere accessorie e complementari ad edifici esistenti e non, che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, come ad esempio recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, impianto di ascensori, ecc.;

-b) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

4) interventi di manutenzione ordinaria (così come definita al precedente art. 2), allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della legge n. 1497/39 o ricadano, secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea A;

5) occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico o privato quale:

⇒ installazione a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (pressostatiche);

⇒ installazione, a tempo determinato, di tendoni e similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali ecc. o in occasioni di festività; esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;

⇒ chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta stagionale;

⇒ macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette e articoli sanitari, ecc.;

⇒ sosta continuata di roulotte e/o di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico;

⇒ collocamento e modifica di tende, tettoie, tavoli vasi e fioriere su spazi pubblici;

⇒ occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;

6) installazione dei campeggi liberi occasionali;

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

8) costruzione di accessi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;

9) realizzazione, nei distacchi fra fabbricati esistenti, di parcheggi privati e relative rampe di accesso ove consentito dagli strumenti urbanistici comunali;

10) costruzione o demolizione di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali di altezza sino a m **2,80**;

11) modificazioni del suolo pubblico o privato di uso pubblico;

12) eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;

13) esecuzione di lavori, di modesta entità, nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzati alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche";

14) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, corpi illuminanti **prospicienti le aeree pubbliche**;

15) rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetto esterni che comportino modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali o colori;

16) installazione o spostamento di impianti di riscaldamento, acqua e gas;

17) modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;

18) abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;

19) trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, **fatte salve le competenze di altri organi iun virtù di leggi vigenti**;

20) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, qualora si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi

n. 1479 e 1089 del 1939, ovvero ricadano secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona A e B1;

21) allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, dei gas, nei casi di attrezzature di competenza comunale;

22) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;

23) opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere, qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;

24) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;

25) opere comprese nei programmi dell'art. 2 della legge 24 dicembre 1979, n. 650 e successive modificazioni, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento;

26) impianti di serra, ancorché provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, in quanto rientranti tra gli annessi agricoli.

27) interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari e in unità immobiliari residenziali se contemplati nell'art. 11 della L. R. n. 23 dell'11.10.85.

28) realizzazione di servizi di rete sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato;

29) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi qualora vengano alterati gli elementi architettonici e/o decorativi degli edifici.

30) statue, pezzi d'arte, murales, lapidi, effigi, iscrizioni **prospicienti le aree pubbliche**.

31) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali.

Le autorizzazioni che comportino sensibili modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali e orizzontali) degli edifici devono invece deve seguire l'iter della concessione.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui al precedente punto 30) dovrà essere approvato preventivamente dal Consiglio Comunale, dietro presentazione del bozzetto e/o della simulazione fotografica di inserimento dell'intervento.

### **DOMANDA**

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al presente articolo , deve presentare al Sindaco domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome, codice fiscale ed indirizzo nonché la firma del richiedente.

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto, devono risultare esplicitamente:

a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;

b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata di norma la seguente documentazione:

-1) planimetria e pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;

-2) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;

-3) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, etc.) e scarichi ( acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze), a firma di un tecnico abilitato alla progettazione e direzione dei lavori per la realizzazione delle opere di che trattasi;

- 4) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.
- 5) certificazione di avente titolo.

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

### **LOTTIZZAZIONI**

Il progetto di lottizzazione dovrà essere redatto da tecnici abilitati iscritti ai relativi albi professionali, e composto di:

- a) relazione illustrativa - calcoli - standard urbanistici e opere di urbanizzazione;
- b) stralcio dal programma di fabbricazione riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
- c) planimetrie:
  - 1) Studio urbanistico (1:500);
  - 2) Piano quotato ante e post sistemazione;
  - 3) Studio planovolumetrico (1:500);
  - 4) Piano Catastale.
- d) norme di attuazione integrative a quelle del P.U.C.;
- e) tipologie edilizie;
- f) progetti di larga massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica;
- g) schema di convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune e i lottizzanti, e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti, con allegata la dichiarazione contenente l'impegno dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente alla approvazione da parte le Comitato di Controllo degli enti Locali.

### **RILASCIO**

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

Il Responsabile del provvedimento, sentiti il Tecnico comunale e l'Ufficio sanitario, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

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

Le opere, ai sensi dell'art.13 della L. R. n° 23/85, potranno essere realizzate decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal **RP** al richiedente, e salvo che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della Legge 01.06.1939, n°1089 **come integrata e modificata dalla L. n° 490/99**.

L'inizio dei lavori dovrà essere comunicata alla competente Autorità comunale, unitamente alla designazione del Direttore dei lavori incaricato.

A lavori eseguiti, il Direttore dei lavori dovrà comunicare il termine di ultimazione delle opere.

#### **Art. 28 - Sportello unico attività produttive.**

E' istituito lo sportello unico, finalizzato alla semplificazione dei procedimenti di autorizzazione concessi per la realizzazione delle attività produttive, in attuazione delle combinate disposizioni dell'art. 20 della legge 15 Marzo 1997 n°59, e degli articoli 23÷27 del D.Lgs 31 Marzo 1998 n°112. L'attuazione avverrà secondo il regolamento di cui al D.P.R. 20 Ottobre 1998 n°447.

Le domande finalizzate all'ottenimento dell'autorizzazione allo svolgimento di attività produttive, avverrà secondo le modalità relative al rilascio della C.E., e dovranno contenere un'esauriente descrizione dell'attività prevista allo scopo di consentire al responsabile del –procedimento una corretta e tempestiva richiesta dei pareri ad altri Enti che, a vario titolo, sono dovuti per legge (VV.FF., USL, ecc.).

Allo scopo di armonizzare le procedure sopracitate ed assicurare un corretto funzionamento dello sportello unico, l'Amm.ne comunale potrà stipulare protocolli d'intesa con i vari con i vari Enti chiamati a fornire pareri preventivi od obbligatori per legge.

L'autorizzazione allo svolgimento dell'attività produttiva richiesta, comprendente l'eventuale Concessione od Autorizzazione Edilizia, dovrà essere rilasciata entro 60 giorni dalla richiesta, salvo i maggiori tempi intercorsi per l'ottenimento dei pareri preventivi dovuti per legge.

### **Art. 29 - Opere realizzabili senza specifico provvedimento – Comunicazione Dichiarazione di Inizio Attività**

**29.1)-Sono realizzabili direttamente, senza specifico provvedimento, le opere sottoelencate.**

- 1)- Le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti;
- 2) - Manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- 3)- Le opere interne, quali intonaci tinteggiature pavimenti rivestimenti;
- 4) - Recinzioni in zona agricola eseguite in assenza di opere murarie (siepi, paletti e rete metallica, muretti a secco tradizionali, ecc.) purché semplicemente infissi nel suolo senza allettamenti di materiali diversi dalla terra, escluso fronti stradali di pertinenza codice della strada, e compreso muretti a secco con altezza inferiore a m 1,80 di altezza.

#### **29.2)-Comunicazione Opere interne.**

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione (art. 15 LR n° 23/85) :

-le opere interne relative alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i Regolamenti Edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, delle superfici utili, del numero delle unità immobiliari, della destinazione d'uso, non rechino pregiudizio

alla statica dell'immobile, rispettino le originarie caratteristiche costruttive nelle sottosezione A-B1.

La precedente disposizione non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs n° 490/99.

Sono rappresentate sostanzialmente dalle opere interne comprese nelle tipologie di intervento di manutenzione ordinaria, quali intonaci tinteggiature, rivestimenti e pavimenti, riparazione di impianti, serramenti, ecc.

In tal caso contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'immobile, o l'avente diritto, deve presentare al sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti.

La mancata presentazione della suddetta comunicazione, comporta una sanzione amministrativa prevista dal suddetto art. n° 15 della LR n° 23/85.

### **29.3)-Dichiarazione di inizio attività (art. 2 comma 60L. N° 662/96)**

I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di Inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L. n° 537/93:

1) manutenzione straordinaria delle costruzioni (come definita al precedente art. 10), sempreché queste ultime non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939, ora D.Lgs N° 490/99;

2) interventi di restauro e di risanamento conservativo;

3) costruzione di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali di altezza sino a ml 2,50;

4) opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, purché non sottoposti ai vincoli di cui alle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939, ora D.Lgs N° 490/99, quali:

5) parcheggi pertinenziali realizzati nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati.

### **-Tipologie di cui all'art. 2 comma 60 della L. n° 662/96**

6)-le opere interne relative alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i Regolamenti Edilizi vigenti, non

comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, delle superfici utili, del numero delle unità immobiliari, della destinazione d'uso, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, rispettino le originarie caratteristiche costruttive nelle sottozone A-B1;

7) esecuzione di lavori, nell'ambito di edifici e/o attrezzature esistenti, finalizzati alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche";

8) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

9) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano su parametri urbanistici, volumetrie, destinazione d'uso, categoria edilizia, sagoma; non violino le eventuali prescrizioni della concessione edilizia.

La facoltà di cui al comma precedente, punti precedenti 1-9, è data esclusivamente ove sussistano le seguenti condizioni :

a)-gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni del D.Lgs n° 490/99, ovvero a disposizioni immediatamente operative di piani aventi la valenza della L, n° 431/85 o della L. n° 183/89; non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

b)-gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

La denuncia di Inizio attività di cui al primo comma del presente paragrafo 29.3), è sottoposta al termine massimo di validità fissato in tre anni, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione lavori.

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio attività, è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

Nei casi di cui al paragrafo 29.3) punti 1-9, 20 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la **denuncia di inizio 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 e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. 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 artt. 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione del comma precedente, l'amm.ne ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a Euro 500,00. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima.

Nei casi previsti, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio di attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

Nei casi di dichiarazione di inizio attività, il sindaco, ove entro il termine di 20 giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'ordine di appartenenza.

Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante notificazioni o integrazioni dei progetti, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni nulla osta pareri assenti comunque denominati; oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

Vengono di conseguenza mantenute nell'elenco delle tipologie edilizie soggette ad autorizzazione previste dall'art.27, gli interventi soggetti a DIA ( punti 1-9), stante il principio di " facoltatività" di tale procedimento, ai sensi del punto 15 della predetta L. n° 662/96 art. 2 comma 60.

\* \* \*

## **CAPO VII ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

### **Art. 30 - Inizio dei lavori - Richiesta e consegna di punti fissi**

Quando l'edificio ed opere di recinzione debbano sorgere dalle 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 Servizio Urbanistica ed Edilizia, in tempo utile, le determinazioni dei punti fissi di linea e di livello, ai quali egli dovrà poi esattamente attenersi, senza nessuna sporgenza neppure di zoccolo.

Entro 20 giorni dalla presentazione della domanda si dovrà addivenire alla consegna di detti punti fissi e alla redazione o 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 all'uopo verranno indicate dagli incaricati comunali.

Dell'avvenuta consegna verrà redatto verbale.

### **Art. 31 - Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia**

Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia del territorio comunale.

L'accertamento delle opere abusive è effettuato da:

- Funzionari degli Uffici Tecnici Comunali
- Servizio di Polizia Municipale.

L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, in collaborazione con le Amministrazioni Comunali.

Le procedure di accertamento, per la sospensione dei lavori fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, e per la demolizione delle opere abusive saranno quelle prescritte dalle disposizioni (Legge 47/85 e L.R 23/85).

**Art. 32 - Rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità - Inabitabilità**

Autorizzazione di abitabilità e agibilità (indicati nell'art.220 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n.1265, e del regolamento di cui al D.P.R. 22 Aprile 1994 n° 425).

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del Sindaco.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale, artigianale e agricola; l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe.

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

- certificato di regolare esecuzione o collaudo
- copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto ai sensi della legislazione vigente, con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- dichiarazione del Direttore dei lavori certificante, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- le dichiarazioni, ai sensi della legge 46 del 1990, sulla conformità degli impianti o, quando previsto, e le copie autenticate dei relativi certificati;
- le dichiarazioni, ai sensi della legge 10 del 1991, che attesta la conformità delle opere realizzate alle norme sul risparmio energetico;
- certificato di prevenzione incendi, se necessario;
- eventuale certificato di collaudo statico per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente;

Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata Responsabile del provvedimento regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o autorizzazione;
- d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- h) che siano state rispettate le norme per la fruibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie di cui al successivo Titolo II - Capitolo IV;
- i) che siano state rispettate le norme per il contenimento energetico per usi termici;
- l) che siano state rispettate le norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento.

Gli accertamenti sono svolti dal Tecnico comunale e dall'Ufficiale sanitario, secondo le rispettive competenze, entro 30 giorni dalla data del ricevimento della domanda.

Il titolare della concessione o della autorizzazione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Sindaco Responsabile del procedimento entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare dell'opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda l'abitabilità si intende attestata. In tal caso l'Autorità competente, nei successivi centottanta giorni può disporre l'ispezione ed eventual-

mente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Qualora il concessionario non richieda il certificato di abitabilità e/o agibilità entro 180 (centottanta) giorni dalla fine dei lavori o non comunichi la fine dei lavori stessi, il Responsabile del procedimento, scaduto il termine di validità della concessione, deve comunque far eseguire il sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione delle opere e della rispondenza alla concessione.

### **Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero**

Il Responsabile del provvedimento, sentito l'Ufficiale sanitario, o su richiesta dell'U.S.L., può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche ed ordinare lo sgombero.

Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art.220 del regio decreto 27 luglio 1934, n.1265, e del regolamento di cui al D.P.R. 22Aprile 1994 n° 425, possano essere utilizzati, sia ai fini abitativi che a quelli da essi distinti (produttivi, commerciali, ecc.), è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al Comune, allegando alla richiesta le certificazioni prescritte dalla normativa vigente (già richiamate alla lettera "m)" del precedente art.17) sulla conformità degli impianti, sulla sicurezza (compreso l'eventuale nulla osta dei Vigili del Fuoco), di collaudo delle eventuali strutture in c.a. o metalliche, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, l'attestato dell'avvenuto sgombero dei materiali secondo le modalità di cui al primo comma del successivo art.67, ed infine una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuto prosciugamento dei muri e la salubrità degli ambienti.

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

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità s'intende attestata. In tal caso, l'autorità competente nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine fissato dal comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

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

\* \* \*

## TITOLO IV DISCIPLINA URBANISTICA

### CAPO I DEFINIZIONE E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI

#### **Art. 33 - Destinazioni di zona – Indici e parametri**

L'utilizzazione delle aree dell'intero territorio comunale ai fini della trasformazione e dell'edificazione é disciplinata in relazione alle destinazioni di zona stabilite dal PUC, ed è regolata dagli indici e dai parametri di cui al successivo art.34, come stabiliti per ciascuna di esse dalle Norme di Attuazione.

#### **Art. 34 - Definizioni degli indici e dei parametri**

**1- Indice di fabbricabilità territoriale** : E' il rapporto ( $m^3/m^2$ ) fra volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata dallo strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, ecc...) e la superficie complessiva della zona stessa, impegnata nell'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali;

**2 - Zona** : E' una porzione del territorio comunale che ha determinata destinazione per assolvere la quale viene definita nel suo carattere e nella sua eventuale utilizzazione edilizia;

**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 possono essere consentite anche altre destinazioni, oltre quella principale qualificante.

**4 - Indice di fabbricabilità fondiaria** : E' il rapporto ( $m^3/m^2$ ) fra il volume complessivo costruibile 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 previsti nell'intervento urbanistico.

**5 - Area edificabile - Superficie minima del lotto** : E' la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico edilizio vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia; essa si ottiene deducendo dal totale del lotto:

- a) le porzioni che, per vincoli di legge e dello strumento urbanistico - edilizio, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc...) e funzioni (verde privato) di pubblico interesse;
- b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere;
- c) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino contiguo dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad un lotto confinante di altro proprietario;
- d) gli spazi pubblici finitimi esistenti.

Si possono invece considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti, anche di altro proprietario purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume ed in superficie di piano) risulti da concessione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale.

La cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono sottoedificati.

Nel caso di un lotto confinante con "cortile comune" si può considerare area edificabile anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico e di una convenzione tra i comproprietari interessati.

Si possono ancora considerare aggregate all'area edificabile nelle sottozone B2 le aree confinanti definite E agricole, in tal caso la capacità edificatoria complessiva è la somma di quelle relative alle due sub-zone, mentre per le distanze ed il rapporto di copertura si dovranno rispettare i rispettivi valori, ed ancora in tale eventualità almeno 1/3 della superficie coperta dell'edificio principale dovrà essere ubicata in Zona B2. Tali aree possono appartenere anche ad altro proprietario purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume, in superficie di piano, e posizione planimetrica) risulti da concessione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale.

Infine la superficie minima del lotto è quella minima indispensabile per consentire la edificabilità nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria di zona.

**6 - Indice di copertura** : Definisce la porzione di lotto copribile da fabbricati. E' il rapporto numerico tra l'area coperta dai fabbricati e l'area edificabile del lotto.

Per l'area coperta si intende la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali e accessori con riferimento al piano "ideale" di maggiore estensione, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo.

Sono escluse dal computo dell'area coperta:

- i balconi, le pensiline, i cornicioni con le limitazioni imposte dai distacchi (8), le verande di profondità non superiori a m 1.20;
- i loggiati, le tettoie, le verande ed in genere gli spazi aperti per almeno due lati attigui purché la loro superficie lorda non superi 1/5 della superficie complessiva dell'edificio al netto di dette annessioni;
- le parti di edificio completamente sotterranee, le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie e le serre di coltura in zona rurale; i piani caricatori in zona industriale o mista;

Sono invece incluse le scale esterne chiuse.

**7 - Altezza dei fabbricati** :E' definita dalle norme di zona individuale dal PUC.

Le altezze di cui alle disposizioni per le singole zone vanno controllate su ciascun prospetto anche se non affaccianti su via o suolo pubblico.

Per l'altezza di edificio, relativi ai prospetti con linea di terra orizzontale, si intende la differenza di quota fra il piano di sistemazione definitiva, sia pubblica (strade, piazze, ecc...) che privata (giardini, strade, ecc...) e la linea di estradosso del solaio di copertura in corrispondenza del piano di prospetto e lo spigolo superiore della costruzione in caso di copertura terrazzo.

Se il tetto ha falde con pendenza superiore al 35%, per l'altezza dell'edificio va considerata la differenza di quota fra il piano di sistemazione definitiva e la linea di intradosso suddetta maggiorata dalla differenza tra la stessa linea e quella ideale che si sarebbe formata con una falda che dal colmo discende con la pendenza del 35%.

Se l'edificio è disposto su un piano di campagna o stradale non orizzontale, fermo restando l'estremo superiore, l'estremo inferiore sarà costituito dalla media delle altezze rispetto al piano di sistemazione definitiva, sia pubblica (strade, piazze, ecc...) che privata (giardini, strade, ecc...).

E' vietato maggiorare le altezze sopra definite, comunque, in sede esecutiva con sbancamenti non previsti dal progetto.

Per gli edifici in angolo fra le strade di diversa larghezza, l'altezza massima competente della strada di maggior larghezza può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore, per una estensione non superiore a m 12,00.

Se il lotto ha pendenze superiori al 100% esso si considera come parete e quindi occorre comprendere tutta la sua proiezione verticale.

**8 -Distanze fra gli edifici e dai confini** : Verranno determinate con criteri che si applicano per le distanze previste dal Codice Civile.

Concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici od opere preesistenti e dal confine.

La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la minima distanza fra gli elementi che si considerano compresi i balconi chiusi, ma esclusi i balconi aperti, i cornicioni e le grondaie.

Gli aggetti dei balconi aperti, cornicioni e gronde, devono essere non superiori a m 1.20, e comunque inferiori al 25% della distanza del muro di fabbrica dal confine o tra gli edifici.

Le norme relative alle distanze tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni, fatta eccezione per le chiostrine sulle quali possono affacciarsi solo vani di servizio, non abitabili, come bagni, servizi, disimpegni.

I vani accessori e le tettoie al piano terra non partecipano al computo delle distanze tra edifici purchè edificati sul confine e di altezza inferiore a m 2,50, salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, rispetto agli edifici del fondo finitimo o dello stesso fondo.

**9 -Accessori** : Sono locali per lo più ad un solaio piano, adibito al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile.

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

**11 -Spazi interni agli edifici :** Si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro;

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) **Ampio cortile** : si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore alla misura minima stabilita dal Decreto P.G.R. 01/08/1977.

b) **Patio** : si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 8.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00.

c) **Cortile**: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è uguale a m 8.00 e la superficie del pavimento uguale ad 1/6 di quella delle pareti che la circondano.

d) **Chiostrina**: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima ottenuta con una normale minima davanti ad ogni parete non inferiore a m 3.00; in essa, possono affacciarsi soltanto bagni, disimpegno e servizi.

**12 -Indice di piantumazione :** Indica il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro, per le singole zone, o per ogni lotto edificabile.

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

**14 -Lavori iniziati :** I lavori si intendono iniziati quando risultano intrapresi i lavori di scavo, di sbancamento o di fondazione;

**15 -Lavori ultimati :** I lavori si dicono ultimati quando sia stato richiesto il certificato di agibilità o abitabilità a norma degli art. 220 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie (R.D. 27/07/1934 n° 1265).

**16- Volume costruibile :** E' il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base all'indice di fabbricabilità fondiario ammesso nel rispetto di tutti gli altri indici di fabbricazione.

\* \* \*

## CAPO IX DETERMINAZIONE DEI VOLUMI

### **Art. 35 - Calcolo dei volumi e delle altezze**

Al solo fine del computo dei volumi edificabili si assume come altezza la media dei segmento verticale che hanno per estremi:

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno di tutte le murature perimetrali con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, se più basso;
- b) il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio, orizzontale o inclinato, e la superficie esterna della parete;

sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza non superiore al 35%.

Il volume costruibile comprende le parti fuori terra delle costruzioni principali e accessorie esistenti e/o realizzande sul lotto, computato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di sistemazione a monte descritta al comma 1, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza non maggiore del 35%.

Nel caso di tetto con pendenza superiore al 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti su piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

L'altezza è determinata per fabbricato o per porzioni di fabbricato la cui superficie sia contenuta entro un quadrato di m 12,00 di lato.

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

**Si escludono dal volume:**

-i volumi tecnici, cioè quelli esterni alla copertura (piana, a falde o mista) dell'edificio come il vano scala, il vano ascensore ecc. , sino al limite del 2% del volume totale;

-i vani interrati o seminterrati solo per la parte sottostante la quota di sistemazione a monte, solo se destinati a cantine, deposito, locali di servizio in genere (schemi n° 19-20).

Si definisce seminterrato la parte di scantinato che sta al di sotto del piano di sistemazione esterna almeno per tre lati in caso di edifici isolati (di cui due anche con pendenza di raccordo tra la quota massima a monte e la minima a valle), su due lati per case terminali di una schiera e sul lato a monte per case interne alla schiera, purché almeno il 30% del volume sia situato sotto il piano di campagna di contorno.

-la parte di sottotetto oltre il piano della linea di gronda, da intendersi quale piano orizzontale passante per l'intradosso dell'ultimo solaio, per coperture a una o due falde di cui agli schemi allegati (dal n° 5 al n° 15).

-le parti aperte dell'edificio per almeno due lati adiacenti come balconi, verande, porticati, costruzioni di servizio sino a profondità di m 4,00; gli stessi ambienti quando aperti da un solo lato ed aventi una profondità massima di m 1,50; i piani terreno a pilotis, con l'esclusione delle parti chiuse, se privati, purché abbiano un'altezza libera massima di m 2,50, per una maggiore altezza viene conteggiata l'eccedenza.

-le tettoie al piano terra quando siano aperte per almeno 2 lati adiacenti sino a profondità di m 4,00, e la loro superficie non sia superiore complessivamente al 10% della superficie coperta dell'edificio.

-i volumi tecnici (corpo vano scala o ascensore, corpi impianti tecnologici) sino ad un massimo del 2% del volume complessivo, ubicati al di sopra dell'ultimo solaio degli edifici.

Si esclude infine il volume del vespaio e del massetto, reso obbligatorio dal presente regolamento edilizio al piano terra dei fabbricati appoggiati sul piano di campagna, privi cioè di scantinati e seminterrati, fino allo spessore massimo complessivo di cm 30 (schema n° 21).

Per ulteriori riferimenti vedere la tabella A allegata, di cui alla circolare dell'Assessorato EE.LL. N° 2/A del 20.03.78.

\* \* \*

## **CAPO X DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI**

### **Art. 36 - Autorizzazione delle attività produttive e commerciali**

#### **36.1)-Sportello unico.**

E' istituito lo sportello unico, finalizzato alla semplificazione dei procedimenti di autorizzazione concessi per la realizzazione delle attività produttive, in attuazione delle combinate disposizioni dell'art. 20 della legge 15 Marzo 1997 n°59, e degli articoli 23÷27 del D.Lgs 31 Marzo 1998 n°112. L'attuazione avverrà secondo il regolamento di cui al D.P.R. 20 Ottobre 1998 n°447, integrato con il DPR 7 dicembre 2000, n° 440 (G.U. n. 33 del 9.2.2001).

Le domande finalizzate all'ottenimento dell'autorizzazione allo svolgimento di attività produttive, avverrà secondo le modalità relative al rilascio della C.E., e dovranno contenere un'esauriente descrizione dell'attività prevista allo scopo di consentire al responsabile del –procedimento una corretta e tempestiva richiesta dei pareri ad altri Enti che, a vario titolo, sono dovuti per legge (VV.FF., USL, ecc.).

Allo scopo di armonizzare le procedure sopraccitate ed assicurare un corretto funzionamento dello sportello unico, l'Amm.ne comunale potrà stipulare protocolli d'intesa con i vari con i vari Enti chiamati a fornire pareri preventivi od obbligatori per legge.

L'autorizzazione allo svolgimento dell'attività produttiva richiesta, comprendente l'eventuale Concessione od Autorizzazione Edilizia, dovrà essere rilasciata entro 60 giorni dalla richiesta, salvo i maggiori tempi intercorsi per l'ottenimento dei pareri preventivi dovuti per legge.

#### **36.2)-Attività commerciali.**

-Sono disciplinate dal DLgs n° 114 del 31 marzo 1998 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4 dalla Legge 15 Marzo 1997

n° 59", dal D.P.C.M. 6 ottobre 2000, dalla deliberazione della Giunta Regionale 29 Dicembre 2000, n° 55/108.

Si dovrà predisporre apposito piano di dettaglio comunale, compatibile con detta normativa e con il PPUC (Piano Provinciale di Urbanistica Commerciale) da essa prevista. Nel frattempo l'attività commerciale farà riferimento al disposto combinato tra le norme del comma precedente già eseguibili (più avanti riepilogate al punto 28.3), al Piano Commerciale Comunale vigente se ed in quanto compatibile con la predetta normativa, e al Piano Commerciale dell'Area Programma n°5 di Oristano vigente (pubblicazione nel B.U.R.A.S. N° 32 del 22.10.1996).

### **36.3)-Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale.**

I criteri normativi riferiti al settore commerciale, in attuazione dell'art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98, hanno lo scopo di :

- a) dettare regole per l'individuazione delle aree destinate agli insediamenti commerciali;
- b) definire i limiti a cui sono sottoposti:
  - gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali, nonché dell'arredo urbano,
  - le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- c) fissare i vincoli di natura urbanistica, con particolare riguardo alla disponibilità di spazi pubblici o ad uso pubblico ed alla dotazione di parcheggi;
- d) regolamentare la correlazione dei procedimenti di rilascio delle autorizzazioni commerciali ed edilizia (laddove si prevedano interventi edilizi).

Nomenclatura:

- CI commercio all'ingrosso;
- CD commercio al dettaglio;
- SV superficie di vendita;
- EV esercizi di vicinato;
- MSV medie strutture di vendita;
- GSV grandi strutture di vendita;
- CC centro commerciale.

**a)-Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali.**

I criteri sono differenziati sulla base di:

- settore merceologico (alimentare o non alimentare);
- tipologia di struttura commerciale (Esercizio Singolo o Centro Commerciale);
- superficie di vendita della struttura commerciale;
- dimensione demografica del Comune (Comuni con meno di 10.000 abitanti; Comuni con più di 10.000 abitanti);
- zonizzazione prevista negli strumenti urbanistici vigenti (zone omogenee di cui al D.A. del 20 dicembre 1983 n°2266/U; a tale riguardo si precisa che alle zone A ex D.M. 1444/1968, sono equiparate "le aree, gli immobili o il complesso di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale", individuate dai Comuni in applicazione dell'art 7, comma 1 del D.P.C.M. 6/10 2000.

I criteri definiscono la "compatibilità" tra:

- le caratteristiche delle strutture commerciali (definite in base a: settore merceologico, tipologia, superficie di vendita)
- e le caratteristiche urbanistico/insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione delle strutture commerciali (zona omogenea, dimensione demografica del Comune).

Nella tabella 1 (Allegato D) sono riepilogati i criteri in forma di "abaco delle compatibilità".

Alla verifica di compatibilità è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui al comma 3 art. 10 D. Lgs 114/1998;
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

A chiarimento ed integrazione delle regole fissate nell' "abaco delle compatibilità" si precisa quanto segue.

- **Zone A-B1**

Nelle Zone A ed assimilate è consentito l'apertura, il trasferimento e

l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" ) esclusivamente di:

- EV; è prevista un'ulteriore limitazione di superficie di vendita massima pari a 100 mq per gli esercizi esclusivamente alimentari;
- MSV (nella forma di esercizi singoli o centri commerciali) non alimentari al cui interno possano coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori ai 100 mq realizzate in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

I criteri riguardano i seguenti obiettivi (modello di rete):

- (a) salvaguardare e valorizzare l'offerta commerciale di tipo diffuso, cui si riconosce alta valenza sociale sotto i profili occupazionale, delle relazioni sociali, della valorizzazione ed animazione del tessuto urbano;
- (b) impedire la realizzazione di medi e grandi attrattori di mobilità veicolare, quali si qualificano le Medie e GSV Alimentari; ciò anche in relazione alla struttura viabilistica nelle zone A ed all'oggettiva difficoltà di rispettare in esse gli standard di dotazione di parcheggio per la clientela previsti per tali tipologie di strutture;
- (c) favorire la riqualificazione di immobili di pregio, grazie all'insediamento in essi di MSV esclusivamente non alimentari; si rileva che, diversamente dalle Alimentari, queste strutture di vendita non implicano necessariamente una prevalente modalità di accesso del cliente "con auto": pertanto, qualora esse risultino localizzate in zone pedonali o a traffico limitato, non è richiesta una dotazione di parcheggi alla clientela né di aree pertinenziali per la movimentazione delle merci.

Le limitazioni riferite a:

- obbligo di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto in immobili di pregio,
- possibilità di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto mediante trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti,

costituiscono i soli criteri (riferiti alle zone A) aventi carattere di indirizzo.

• **Zone B2**

Nelle Zone B è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" ) esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non

alimentari, nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.

Il modello di rete sotteso a tali criteri esclude la presenza di:

- GSV Alimentari, poiché la natura di zone residenziale sature delle Zone B non configura l'esistenza di condizioni ottimali (sotto il profilo topologico e viabilistico) per la realizzazione di tali grandi attrattori di traffico; la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della grande distribuzione) in tali zone è conseguibile mediante supermercati di idonea potenzialità
- GSV Non Alimentari, poiché obiettivo centrale in tale comparto è raggiungere obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale non alimentare, mediante suo insediamento in specifiche aree attrezzate (Distretti Commerciali e zone D e G).

Tutti i criteri riferiti alle zone B hanno carattere vincolante.

- **Zone C e Zone F**

Per le zone C e per le zone F si ripropongono gli stessi criteri e le stesse considerazioni riferite alle zone B;

Tutti i criteri riferiti alle zone C ed F hanno carattere vincolante.

- **Zone D e Zone G**

Nelle Zone D e nelle zone G è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" ) esclusivamente di:

- strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli, con una SV massima di 2.500 mq, nei Comuni fino a 10.000 abitanti, e di 7.000 mq, nei Comuni con oltre 10.000 abitanti.

Il modello di rete sotteso a tali criteri prevede che:

- (a) nelle zone D e G (o, più correttamente, in zone a specifica destinazione commerciale quale si qualificano i Distretti Commerciali) sia concentrata l'offerta non alimentare di grande dimensione, al fine di raggiungere obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta

commerciale;

- (b) nelle zone D e G sia localizzata la nuova offerta alimentare di grande dimensione (ipermercato), preferibilmente nella forma di esercizio singolo ovvero di centro commerciale fortemente connotato da tale presenza; in esse è esclusa la presenza di MSV alimentari, poiché è opportuno che esse siano localizzate nelle zone (le B e le C) a forte carico di residenza.

I criteri definiti escludono la possibilità di realizzare grandissimi centri commerciali caratterizzati dalla contestuale presenza di ipermercato e galleria di notevole dimensione.

Tali operazioni sono giudicate:

- Di scala assolutamente non coerente con le caratteristiche del territorio e dei fenomeni di sua antropizzazione.
- Di impatto negativo sotto i profili urbanistico e commerciale: alla penalizzazione dell'offerta commerciale diffusa da esse indotta (cui conseguirebbe un diradamento della presenza commerciale -a volte anche la scomparsa della funzione di "presidio"-, soprattutto nei centri minori e nelle periferie), si accompagnerebbe, infatti, la creazione di attrattori "artificiali" estranei al tessuto delle città e che a queste sottraggono motivi di interesse.

Esse, nel traguardare interessi (immobiliari prima ancora che commerciali) del privato possono creare, infatti, danno sociale:

- √ l'interesse del "cittadino in quanto consumatore" si sostanzia, infatti, nell'aver a disposizione un'offerta commerciale differenziata; ad esempio, nel comparto alimentare:
  - il piccolo esercizio commerciale vicino alla propria abitazione, ovvero di tipo specializzato in cui trovare un servizio "personalizzato" e prodotti particolari;
  - il supermercato di quartiere, grazie al quale razionalizzare il modo di effettuare la spesa quotidiana o temporalmente ravvicinata;
  - il discount, particolarmente conveniente quanto a politica di prezzo;
  - l'ipermercato, il cui mix di offerta e la cui competitiva politica di prezzo meritano "l'effettuazione di uno spostamento in automobile a volte

di non trascurabile durata;

- √ l'interesse del "cittadino in quanto persona che vive sul territorio" si sostanzia, infine, nel vivere in un tessuto urbano quanto più possibile vitale e ricco di funzioni.

In tutte le zone omogenee, ivi comprese le zone A, e' consentita la realizzazione di *centri commerciali urbani di via o di strada* non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100.

Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilita', purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar etc) non superino il 5% della superficie complessiva di via.

L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'articolo 21 della L.R. n. 45/89.

**b) definizione dei limiti a cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali.**

**b.1)-gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali, nonché dell'arredo urbano,**

Nella zona omogenea A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in essa presenti, previsti dallo strumento urbanistico vigente.

**b.1.1) In particolare:**

-sono proibiti gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti sulla muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati, salvo quanto diversamente disposto dallo strumento urbanistico attuativo.

Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purché rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte alla valutazione dell'Amministrazione Comunale in coerenza con gli indirizzi del Piano attuativo. A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontali.

-le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte nel Regolamento Edilizio del Piano Particolareggiato del centro storico; nel caso di mancanza di regolamentazione devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con il periodo di realizzazione dell'immobile interessato alla modifica.

-negli allacciamenti dei servizi, quali acqua, luce, telefono e simili, non sono consentiti vani per contatori con sportelli prospicienti la pubblica via.

-sono vietati corpi luminosi con diffusore verso l'alto;

**b.1.2) specifiche deroghe:**

-nel rispetto delle disposizioni vigenti, ai requisiti igienico-sanitari ed edilizi relativi all'attività commerciale, al fine di consentire la permanenza di un esercizio;

-ai contributi tributari comunali;

**b.1.3) vocazione merceologica**

-si conferma la vocazione storica di esercizi alimentari in prevalenza, ma anche non alimentari;

**b.2)-le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;**

-all'intorno di alcuni monumenti quali chiese e le rispettive piazze, non sono consentiti esercizi con SV > 150 m<sup>2</sup>.

-possibilità di conferma o apertura dei esercizi di entrambe le categorie merceologiche, nel rispetto della TAB 1 (Allegato D).

**b.3)-programma di valorizzazione commerciale**

1. Per le aree comprese nelle zone A-B- ove è rilevata la necessità di interventi di riqualificazione della rete commerciale finalizzati alla realizzazione di infrastrutture e servizi adeguati alle esigenze dei consumatori, i comuni adottano un programma di valorizzazione commerciale.

2. Il programma di valorizzazione commerciale è adottato, previa consultazione dei soggetti pubblici e privati interessati, le associazioni del commercio mag-

giormente rappresentative, le associazioni dei consumatori e le organizzazioni sindacali.

3. Il programma di valorizzazione prevede la realizzazione di opere infrastrutturali e di arredo urbano, l'attivazione o la modifica dei servizi urbani, l'attuazione di azioni di promozione, l'incentivazione della riqualificazione delle attività esistenti, nonché di forme di associazionismo.

4. L'individuazione delle aree oggetto del programma di valorizzazione, da effettuarsi sulla base di specifiche valutazioni circa l'impatto dei nuovi esercizi sull'apparato distributivo e sul tessuto urbano in relazione agli obiettivi del progetto di valorizzazione, costituisce il presupposto per la sospensione o la inibizione degli effetti della comunicazione all'apertura degli esercizi di vicinato.

5. La sospensione o la inibizione degli effetti della comunicazione di apertura degli esercizi di vicinato può essere stabilita fino all'attuazione del progetto.

**c) fissazione dei vincoli di natura urbanistica, con particolare riguardo alla disponibilità di spazi pubblici o ad uso pubblico ed alla dotazione di parcheggi.**

**c.1) Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela.**

Sono definiti valori di minima dotazione (standard) di parcheggi differenziati per:

- *settore merceologico* (alimentari, non alimentari), distinguendo inoltre il caso delle strutture di vendita miste (ossia autorizzate a commercializzare prodotti sia alimentari che non alimentari),
- *superficie di vendita* della struttura di vendita,
- *zona di insediamento*, come definita ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Per ciascuna combinazione *settore merceologico*, *superficie di vendita*, *zona di insediamento* sono definiti due distinti valori di soglia riferiti a:

- PA = n° di stalli di parcheggio riservati alla clientela,
- SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra).

Tali distinti valori di soglia sono, in effetti, tra di loro correlati, nell'assunzione che 1 PA = 25 mq di SP.

Si precisa che sono considerate le sole "combinazioni possibili" (tra *settore merceologico*

*logico, superficie di vendita, zona di insediamento*) coerentemente con i criteri di cui al punto a)- (abaco di tabella 1).

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4),
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare,

è subordinato al rispetto degli Standard di dotazione di parcheggi per la clientela.

Devono essere verificati entrambi gli standard, ossia:

PA struttura \_ di \_ vendita  $\geq$  PA standard

S Pstrutture –di vendita  $\geq$  SP standard

La superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi. Detta dotazione di parcheggi potrà, in riferimento alle zone B, essere oggetto di riduzione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui la struttura di vendita sia soltanto di tipo alimentare o soltanto di tipo non alimentare si utilizzano gli standard base definiti al punto c.1.1).

Nel caso delle strutture commerciali miste (in cui è autorizzata la vendita sia di alimentari che di non alimentari) si applicano i criteri specificati al punto c.1.2).

Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal DA. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Essi hanno valore di indirizzo e possono essere modificati, sulla base di idonee motivazioni, dal Comune in sede di Strumento Urbanistico Generale o di sua Variante.

Ha invece carattere vincolante il seguente ulteriore criterio: i parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

**c.1.1) Gli standard base, ossia riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentare.**

Gli standard base sono specificati nella tabella 2 di cui all'allegato E.

Nei grafici seguenti, di cui allegato F, sono riportati i corrispondenti valori di:

- mq di area di parcheggio per mq di superficie di vendita,
- n° di stalli di parcheggio in funzione della superficie di vendita, per tutti i casi previsti negli abachi di tabella 2.

Si rileva che alcune delle ‘combinazioni’ segnalate come “possibili” negli abachi di tabella 2 potrebbero sembrare, ad una prima lettura, incoerenti con i criteri di tabella 1 riferiti alle ‘compatibilità’ tra insediamenti commerciali e zone ex D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983. Ad esempio nel caso delle superfici alimentari in zona D e G sono previsti standard di parcheggio anche per le MSV, quando, invece, nelle zone D e G non possono essere realizzate MSV alimentari.

Tali apparenti incongruenze risultano superate quando si consideri il criterio di calcolo dello standard di parcheggio per le strutture miste esposto al successivo punto **c.1.2).**

Si precisa che:

- alle zone A ex D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983, sono equiparate “*le aree, gli immobili o il complesso di immobili ... di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale*”, individuate dai Comuni in applicazione dell’art 7, comma i del D.P.C.M. 6 ottobre 2000;
- nelle zone A si distingue il caso di MSV di tipo non alimentare localizzate in zone pedonali o a traffico limitato (ossia il cui ingresso pedonale principale si affacci su viabilità solo pedonale o a traffico limitato): per queste strutture è richiesta la dotazione di parcheggi solo per l’ampliamento;
- per le zone B sono definiti due distinti blocchi di standard, differenziati in funzione del ‘livello di dipendenza (dell’attività di acquisto) dall’automobile”; le zone B ad ‘alta dipendenza da auto’ ed a “media dipendenza da auto” sono individuate dal Comune in sede di Strumento Urbanistico Generale (o di sua Variante); nelle more di tale individuazione si assume il valore di 20.000 residenti a kmq, come soglia che discrimina l’alta dipendenza (zone in cui tale indice assume valori inferiori a detta soglia) dalla media dipendenza (zone in cui tale indice assume valori superiori a detta soglia) dall’auto.

**c.1.2)-Il caso delle strutture miste alimentari + non alimentari.**

Per una struttura commerciale mista sono configurabili due casi:

**c.1.2.1) L ‘autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di a-**

**alimentari e non alimentari.**

In questo caso, gli standard di parcheggio (8) da applicare (sia per i posti auto [S=PA] che per l'area destinata a parcheggio [S=SP]) è dato dalla formula

$$S = \frac{SALIM \times SVALIM + SNONALIM \times SVNONALIM}{SVTOT}$$

dove:

- **SALIM** = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare;
- **SNONALIM** = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare;
- **SVALIM** = Superficie di Vendita Alimentare
- **SVNONALIM** = Superficie di Vendita Non Alimentare
- **SVTOT** = Totale Superficie di Vendita

Ogni modifica degli originali valori di **SVALIM** e **SVNONALIM** richiede la verifica (e l'eventuale adeguamento) degli standard.

**c.1.2.2) L'autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari <ossia in essa è specificata solo la globale SV).**

Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula

$$S = \frac{2 \times SALIM + SNONALIM}{3}$$

3

**c.2) Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.**

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita SPmov) ad essa pertinenziale, ad eccezione delle MSV non alimentari localizzate in zone A in aree pedonali o a traffico limitato.

Per le strutture di vendita con SV <= 2.500 mq, deve essere verificata la seguente relazione: **SPmov** >= 0,18 x SV + 48 [mq].

Alfine di evitare che il conteggio di SPmov comprenda prevalentemente spazi residui non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione, SPmov, deve avere una forma tale da consentire di potere inscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a 5x10 [ml].

Per esercizi con SV > 2.500 mq, SPmov, deve essere comunque maggiore di 500

mq.

SPmov deve essere:

- contigua all'esercizio commerciale,
- adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.

Solo nel caso di MSV con  $SV \leq 600$  mq è consentito l'utilizzo (a fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate entrambe le seguenti condizioni:

- la Superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione  $SP \geq SP_{standard} + 50$  [mq];
- il numero di posti auto (PA) deve soddisfare la relazione  $PA \geq PA_{standard} + 2$ .

L'accesso ad SPmov dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merc.

Per esercizi con  $SV > 2.500$  mq è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di sosta e movimentazione dei Veicoli commerciali.

I criteri esposti hanno carattere vincolante.

Al loro rispetto è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazione dovute"). In ogni caso, per la verifica del rispetto dei criteri proposti, occorre sempre riferirsi alla totalità della superficie di vendita.

### **c.3)-Parametrazione tra Superficie di Vendita (SV), e Superficie Lorda di Pavimento (SLP).**

Il termine SV (Superficie di Vendita) è tipico della regolamentazione commerciale. Esso è estraneo alla pianificazione urbanistica, che, invece, si esprime nei termini di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) o in quelli equivalenti di SLA <Superficie Lorda Agibile) o SU (Superficie Utile).

Gli Strumenti Urbanistici, nell'individuare le aree a specifica destinazione commerciale, utilizzeranno un rapporto di parametrazione tra SV e SLP pari ad un valore

non superiore a 0,75. In altri termini a 1.000 mq di SLP a destinazione d'uso commerciale potrà corrispondere un valore di SV non superiore a 750 mq.

#### **c.4) Verifica delle condizioni di compatibilità'.**

Sono previsti tre distinti livelli di verifica, da espletarsi per le strutture di vendita che, per la loro dimensione, si qualificano come importanti attrattori di mobilità:

- verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- verifica di impatto trasportistico a livello di rete;
- verifica della compatibilità' ambientale.

Il riferimento normativo è individuato nell'art. 6, comma 1, punto c) del D.Lgs. 31/3/98 n° 114.

I criteri definiti per l'espletamento delle verifiche sono anche funzionali all'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali da parte degli strumenti urbanistici (riferimento art. 6, comma 2, punto a)].

##### **c.4.1 Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.**

La verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale deve essere prodotta per tutte le MSV e GSV.

La superficie di vendita assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella totale della struttura di vendita.

La verifica di impatto trasportistico a livello di rete deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 100 posti auto. Il Comune ha la facoltà di abbassare la soglia di 100 posti auto in sede di Strumento Urbanistico.

La dotazione di parcheggi assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella che corrisponde al maggiore valore tra dotazione effettiva e dotazione a standard come definita al punto c.1).

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità. Le verifiche devono accompagnare la richiesta di autorizzazione per:

- l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di autorizzazioni dovute");
- la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di

superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

Le verifiche, nei casi previsti, devono essere prodotte dal richiedente l'autorizzazione all'atto della richiesta e devono essere autocertificate da un ingegnere o architetto o dal responsabile di una società di ingegneria, iscritto all'albo professionale e che, in virtù di precedenti studi e progetti, si qualifichi come esperto di pianificazione e regolamentazione del traffico.

#### **c.4.2) Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.**

Le aree di sosta (parcheggio per la clientela ed area di movimentazione delle merci) della struttura di vendita devono essere opportunamente raccordate alla viabilità in modo tale da non determinare, nelle situazioni di massimo utilizzo delle aree di sosta, condizioni di intralcio alla circolazione sulla viabilità (ad esempio la formazione di code sulla sede stradale destinata alla circolazione).

In particolare, nel caso strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela maggiore di 100 posti auto è richiesta una specifica regolamentazione dell'immissione/uscita al/dal parcheggio, con la verifica della/delle intersezioni.

Il Comune in sede di strumento urbanistico ha la facoltà di abbassare la soglia di 100 posti auto.

#### **c.4.3) Verifica di impatto trasportistico a livello di rete.**

La verifica di impatto deve prendere in considerazione tutta la rete stradale compresa entro un'area di raggio pari ad almeno 1,5 km, incentrata sul punto di accesso al parcheggio per la clientela della struttura di vendita.

La metodologia da assumere a riferimento è quella del HCM (Highway Capacity Manual).

La verifica preliminarmente individua le sezioni, poste sugli itinerari principali di accesso alla struttura di vendita, maggiormente caricate, ovvero quelle che presentano le più pesanti situazioni di criticità del traffico.

Il flusso orario veicolare a tale fine considerato è dato dalla portata oraria di servizio, stimata sulla base di rilievi di traffico relativi alla situazione "attuale" (ossia senza struttura di vendita).

La verifica è sviluppata con riferimento a queste sezioni (sezioni monitorate).

Il flusso orario veicolare a tale fine considerato è dato dalla somma di:

- portata oraria di servizio, come sopra definita,
- quota parte, attribuita alla sezione, del totale traffico orario addizionale generato dalla struttura di vendita, convenzionalmente posto pari al doppio dei posti auto del parcheggio riservato alla clientela; il riparto del totale traffico orario addizionale tra le sezioni monitorate è definito sulla base di ipotesi di indirizzamento dei flussi tenuto conto delle caratteristiche del bacino di mercato della struttura di vendita.

La verifica deve dimostrare che, tenuto conto della capacità delle sezioni monitorate, in nessuna si determina il livello di servizio E "Flusso instabile", come definito dall' HCM.

#### **c.4.4) Verifica della compatibilità ambientale**

L'individuazione di nuove aree da destinare a medie e grandi strutture di vendita da parte delle Amministrazioni Comunali, deve essere accompagnata da uno studio di compatibilità ambientale riferito al circostante territorio.

#### **d) regolamentazione della correlazione dei procedimenti di rilascio delle autorizzazioni commerciali ed edilizia (laddove si prevedano interventi edilizi).**

In relazione alla necessità di correlazione e di contemporaneità nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale di una MSV e di una GSV, l'interessato deve farne richiesta contestualmente alla domanda per l'apertura dell'esercizio. I comuni devono predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale, ed il rilascio di concessione e di autorizzazione è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

#### **e) Criteri riferiti alle concentrazioni ed agli ampliamenti. Casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D. Lgs. 114/1998.**

- 1) L'autorizzazione all'apertura o ampliamento di una MSV a seguito di concentrazione costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui al successivo punto 5.

L'autorizzazione potrà riguardare strutture di vendita con superficie solo alimentare o solo non alimentare o con entrambe tali merceologie (strutture di vendita miste).

La superficie di vendita alimentare della nuova struttura potrà essere al massimo pari alla somma delle superfici di vendita alimentare "utili" degli esercizi portati in concentrazione. La superficie di vendita alimentare "utile" di ogni esercizio portato in concentrazione è data dal maggiore tra i seguenti valori:

- a) superficie di vendita alimentare autorizzata ai sensi dell'art. 24 della L. 11 giugno 1971, n°426;
- b) superficie di vendita alimentare facente parte della consistenza dell'esercizio all'atto della domanda di concentrazione, a condizione che l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e, qualora tale superficie risulti da un ampliamento, che tale ampliamento sia stato realizzato da almeno tre anni; qualora l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e l'eventuale ampliamento sia stato realizzato nel corso dell'ultimo triennio, si assume come superficie alimentare utile per la concentrazione quella che risultava attivata al 1.095 giorno antecedente alla data di domanda di concentrazione (ossia a 3 anni da questa data); qualora l'esercizio sia attivo da meno tre anni, la superficie alimentare utile (SVutile) è data dalla relazione:

$$SV_{\text{utile}} = \frac{SV_{\text{originaria}} \times NG_{\text{esercizio}}}{1095}$$

con:

- **SV**originaria superficie di vendita alimentare dell'esercizio alla sua attivazione
- **NG**esercizio = n" giorni decorsi dalla data di attivazione dell'esercizio.

Per l'individuazione della superficie di vendita non alimentare massima autorizzabile della nuova struttura si procederà in forma analoga a quanto specificato per la superficie alimentare.

Quanto sopra specificato vale per tutte le strutture di vendita (solo alimentari,

solo non alimentari, miste).

2) L'autorizzazione all'ampliamento di una MSV o di una GSV costituisce atto dovuto a condizione che:

- siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui al punto 5.
- l'ampliamento sia contenuto entro il limite del 20% del maggiore tra i seguenti valori:

a) superficie di vendita autorizzata ai sensi dell'art. 24 della L. 11/6/1971, n° 426,

b) superficie di vendita autorizzata all'atto della domanda di ampliamento, a condizione che la struttura di vendita sia attiva da almeno tre anni; qualora essa sia attiva da meno tre anni, la superficie utile per il calcolo della superficie incrementale;  $SV_{\text{utile}}$  è data dalla relazione:

$$SV_{\text{utile}} = \frac{SV_{\text{originaria}} \times N_{\text{esercizio}}}{1095}$$

con:

—  $SV_{\text{originaria}}$  = Superficie di Vendita della MSV o GSV autorizzata alla sua attivazione;

—  $N_{\text{esercizio}}$  = "N" Giorni decorsi dalla data di attivazione della MSV o GSV.

Così come per le concentrazioni, la superficie incrementale di ampliamento dovrà essere computata separatamente per l'alimentare ed il non alimentare.

Sia nel caso sub 1) che nel caso sub 2), l'autorizzazione è dovuta, subordinatamente al rispetto dell'ulteriore condizione che il richiedente l'autorizzazione si impegni al reimpiego del personale occupato negli esercizi oggetto di concentrazione o ampliamento.

Non costituisce atto dovuto l'ampliamento (anche a seguito di concentrazione) di una MSV che determini la sua trasformazione in GSV; l'autorizzazione di una tale struttura segue, infatti, le procedure previste per qualunque nuova GSV.

Non è consentito l'ampliamento di una MSV o di una GSV di cui sia stato autorizzato un ampliamento nel triennio precedente la domanda di ampliamento.

Il rilascio dell'autorizzazione nei casi sopra esposti comporta la revoca dei titoli auto-

rizzativi preesistenti.

Nel caso in cui l'ampliamento o la concentrazione riguardi autorizzazioni commerciali riferite alla Tabella VIII, il richiedente l'autorizzazione commerciale è tenuto a specificare il riparto di questa originaria superficie tra superficie alimentare e non alimentare. La nuova autorizzazione rilasciata distinguerà pertanto, il riparto tra superficie alimentare e non alimentare conseguente all'intervento di ampliamento o concentrazione.

## **TITOLO V DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

### **CAPO XI ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO**

#### **Art. 37 - Campionature**

E' facoltà dell'Amministrazione richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei 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 nella Concessione Edilizia.

#### **Art. 38 - 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 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, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli, tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Per i componenti di impianti tecnologici che devono essere installati all'esterno degli edifici (pompe di calore, antenne TV, paraboliche, ecc.), dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a ridurre l'inquinamento estetico che essi comportano.

Apparecchiature quali le unità esterne delle pompe di calore dovranno essere prioritariamente ubicate su pareti non visibili dalla pubblica via, oppure occultate dal parapetto ove esistano balconi, o ancora ubicate nel parapetto delle finestre e risolte architettonicamente in modo unitario con esse.

Le antenne TV (via etere o satellitari) negli edifici condominiali con più di tre nuclei familiari, dovranno essere di tipo centralizzato.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico (esclusi i pluviali), canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda 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, comprese le recinzioni, in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose (per assenza o deterioramento dell'intonaco, ovvero delle tinteggiature o finiture esterne, nonché dei manti di copertura), la competente Autorità comunale può ordinare al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al recedente comma entro un termine non superiore a sei mesi, decorso il quale verrà applicata una sanzione amministrativa.

### **Art. 39 - Aggetti e sporgenze dei fabbricati**

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

- a) Gradini esterni che occupino parte della carreggiata o del marciapiede;
- b) Aggetti e sporgenze superiori a cm 10 dall'allineamento stradale sino all'altezza di m 2.50 dal piano del marciapiede, o sino all'altezza di m 4.50 dal

piano stradale se la strada è sprovvista di marciapiede. Lo zoccolo non potrà occupare nessuna parte del suolo pubblico.

- c) Porte, persiane, gelosie, sportelli o chiusure che si aprono verso l'esterno da un'altezza inferiore a m 2.50 dal piano stradale se la strada è con marciapiede, ed a m 4.50 se la strada è senza marciapiede.
- d) I balconi non possono collocarsi ad altezza minore di m 3,00 sopra il piano del marciapiede, e di m 3,50 sopra il piano stradale quando non esiste il marciapiede. Tale altezza va misurata dal piano del marciapiede, o dal piano stradale, alla linea d'imposta delle mensole, o quando queste non esistano, della soletta a sbalzo.

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

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12.00, con l'esclusione dei prospetti principali e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore ad almeno m. 3,00 dal confine laterale più vicino e la misura frontale di essi non deve superare 1/3 della lunghezza della facciata.

Per le strutture aggettanti in genere è fissata un'altezza minima, per il punto più basso, di m 4.00 dal piano del marciapiede, rimanendo invariata l'altezza minima di m 4.50 per le strutture aggettanti su strade sprovviste di marciapiede.

Per le costruzioni in aggetto valgono le norme sopra fissate per i balconi.

#### **Art. 40 - Rifacimento delle coperture**

Onde favorire l'eliminazione delle lastre di cemento amianto e la copertura dei lastrici solari esistenti, nonché al fine omogeneizzare le soluzioni tipologiche, per il rifacimento delle coperture è prescritto l'impiego di manti di copertura di laterizio costituiti da tegole laterizie curve (preferibilmente coppi) su orditura e sottostante struttura in legno.

E' ammesso il rifacimento integrale delle coperture dei "volumi tecnici" autorizzati, tipici del centro urbano, eseguito secondo le modalità di cui al comma precedente.

La pendenza delle falde ricostruite dovrà essere compresa tra il 25% ed il 30%, con imposta pari a quella autorizzata (ove sussista il provvedimento relativo) o certificata da apposita documentazione sottoscritta da un tecnico abilitato.

#### **Art. 41 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico - Gazebo**

L'Autorità comunale può permettere l'apposizione alle porte ed alle finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico solo in presenza di marciapiedi o spazi pedonali, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà di imporre nei singoli casi.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezze inferiori a metri 2.20 dal suolo. Sono proibite le appendici verticali, anche di tela o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di metri 2.20 dal suolo.

L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in ottimo stato e perfettamente pulite, o quando ostacolino il libero transito.

La predisposizione di strutture provvisorie modulari (gazebo, pergole, ecc.) sul suolo pubblico (marciapiedi, piazze, sedi stradali) è consentita previa specifica autorizzazione comunale.

#### **Art. 42 - Arredo urbano - Numeri civici e targhe**

L'esposizione anche provvisorie al pubblico di mostre, vetrine bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte dell'Autorità comunale.

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 vietato ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesaggistici, o il diritto di veduta dei vicini.

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

In caso di riparazione o modifica di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti o prospettanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche necessarie, e tutto a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, l'Autorità comunale 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 e delle piazze.

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

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

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

Negli uffici e nelle abitazioni sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, l'Autorità comunale ha la facoltà di prescrivere un'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.

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 o 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, l'Autorità comunale potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati anche se di proprietà privata siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi e conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi e calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

\* \* \*

## **CAPO XII**

### **NORME IGIENICHE**

#### **Art. 43 - Spazi interni agli edifici**

Negli spazi interni definiti all'art.34 alla lettera s) come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.

Negli spazi interni definiti all'art. 34/q come "cortile" possono affacciare vani di servizio e abitabili.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

Negli spazi interni definiti dall'art.34/s come "chiostrine" esistenti possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere ne sporgenze ne rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

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

#### **Art. 44 - Uso degli spazi liberi tra fabbricati - Distanze di scale e balconi dai confini**

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.

Sono consentite scale esterne purché siano a confine oppure ne distino **secondo distanze stabilite dal C.C.**

#### **Art. 45 - Convogliamento acque luride**

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di Concessione Edilizia, o di Autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esiste o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

#### **Art. 46 - Requisiti dei locali adibiti ad attività commerciali ed artigianali**

Tutti i locali adibiti ad attività commerciale o artigianale e di servizi, devono essere muniti di non meno di un servizio igienico dotato almeno di un wc e di un lavabo, della superficie minima di mq. 1.20, con pavimenti impermeabili e pareti rivestite fino ad un'altezza minima di m. 2.20.

Tutti i locali adibiti ad attività commerciale e di servizi dovranno essere dotati di almeno un servizio igienico avente i requisiti prescritti dalle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

In ogni caso i servizi saranno preceduti da disimpegno chiuso e, negli esercizi quali bar, ristoranti e simili, essi dovranno essere separati per uomo e donna.

#### **Art. 47 - Scale**

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm. **1,00** salvo che non si tratti di rampe di servizio o accesso a locali accessori nel qual caso la larghezza minima consentita è di cm. 80.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno salvo che si tratti di scale al servizio di una sola abitazione.

**Art. 48 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie**

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art.32 del presente Regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico, oltre i limiti di potenzialità fissati dalle norme.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle disposizioni di cui alla legge 10/91 e successive modificazioni e integrazioni in materia.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai, camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del colmo del tetto o terrazza e costruite comunque in maniera tale da non provocare inconvenienti alle abitazioni dei fabbricati circostanti.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica. I camini e gli impianti artigianali o industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore.

**Art. 49 - Piani interrati e seminterrati**

**-Piani interrati.** I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di 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 quella 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 carat-

tere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

**-Piani seminterrati.** I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, possono essere adibiti anche ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, (fatta eccezione per gli addetti ai magazzini, autorimesse e similari) soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a m 1,20 rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, ed è presente un piano interrato o camera d'aria sottostante e l'altezza netta interna sia di almeno m 2,70 (salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso); detta protezione dal terreno sottostante e circostante può essere realizzata anche con i moderni sistemi di isolamento e di difesa contro l'umidità opportunamente documentati. Inoltre detti locali dovranno essere dotati di finestre direttamente comunicanti con l'esterno, delle dimensioni complessive di almeno 1/6 della superficie del pavimento.

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 quella dei piani seminterrati, 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.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

L'altezza minima per i locali interrati o seminterrati non adibiti ad abitazione, uffici o laboratori, è stabilita in m.2.40 (cantine, ripostigli, depositi, ecc.).

#### **Art. 50 - Piani fuori terra**

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni od uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm 30 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata od avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; **è altresì consentito il PT a quota inferiore a**

m 0,30 rispetto al piano circostante utilizzando efficaci sistemi di protezione contro l'umidità del sottosuolo (vespai aerati, canalizzazioni, etc)"; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 2.70 (2,40 per vani accessori).

Nel caso di edifici isolati nel lotto, possono realizzarsi piani terreni con soffitti inclinati impostati con m 2,40 di altezza minima e m 2,70 di altezza media.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m 2,80 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2,40.

I piani superiori adibiti a uffici ad uso pubblico, laboratori, negozi, luoghi di riunione e di uso pubblico, devono avere altezza utile netta interna non inferiore a m 3.00, riducibili a m 2.70 quando siano assicurate le condizioni di aerazione forzata o di condizionamento.

Le autorimesse collettive devono avere altezza utile interna non inferiore a metri 2.50.

L'altezza utile della centrale termica non potrà essere inferiore a metri 2.50 per impianti di potenzialità superiore alle 30.000 kCal/h.

Possono costituirsi dei soppalchi nei vari ambienti con superficie non superiore a  $\frac{3}{4}$  rispetto al locale di riferimento; le rispettive altezze minime faranno riferimento a quelle già previste per i piani fuori terra e ai sottotetti.

#### **Art. 51- Piani sottotetto**

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici, se l'altezza media utile è di m 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m 2,10 per gli insediamenti nelle sottozone B2-C, confermandosi m 1,80 nelle sottozone A-B1 o anche inferiore se originato da vincolo urbanistico edilizio (PP, PR, o PUC). Si conferma nelle sottozone A-B1 la prevalenza della norma di salvaguardia, ove prevista, sulle altezze minime di legge.

L'isolamento delle coperture sarà realizzato con sistemi di coibentazione tali da assicurare una capacità disperdente equivalente ai piani sottostanti (coefficiente volumetrico di dispersione). La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario.

**Art. 52 - Norme comuni ai vani abitabili, alle finestre, alle altezze ed alle superfici dei fabbricati residenziali**

In tutti i vani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di m<sup>2</sup> 0,80 (salvo nelle zone A-B1 di tutela). Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

L'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione non può essere inferiore a m 2,70 riducibili a m 2.40 per i corridoi o disimpegni, bagni, gabinetti e ripostigli.

Il rapporto tra pavimento e superficie finestrata non è obbligatorio per i disimpegni di lunghezza inferiore a m 6,00 e superficie inferiore a m<sup>2</sup> 7,20.

Nei locali adibiti a uffici privati non frequentati dal pubblico e dotati di impianto di aria condizionata, l'altezza utile interna può essere ridotta fino a m 2,40 ed il rapporto di finestratura ridotto sino a 1/12.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a m<sup>2</sup> 14.00 per i primi 4 abitanti e m<sup>2</sup> 10.00 per ciascuno dei successivi. La superficie minima delle camere da letto è di m<sup>2</sup> 9.00 per una persona e m<sup>2</sup> 14.00 per due persone.

Il soggiorno non potrà avere superficie inferiore a m<sup>2</sup> 14.00 . La comunicazione tra gli ambienti di servizio e i vani abitabili deve sempre avvenire tramite disimpegno.

Tutti i locali degli alloggi eccettuati quelli destinati a disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta.

I locali bagni di servizio e bagno notte devono essere dotati di apertura all'esterno per il ricambio d'aria. Nelle zone A-B1-b2 per gli edifici esistenti e nel caso di impossibilità tecnica è ammessa la dotazione di idoneo impianto di mandata e aspirazione meccanico. Vengono comunque esclusi da tale possibilità gli inter-

venti di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamenti sopraelevazioni, ristrutturazioni.

Almeno una stanza da bagno dovrà essere fornita oltre che del vaso e lavabo, dal bidet e della vasca da bagno o doccia.

L'alloggio monolocale deve avere una superficie minima, compresi i servizi, non inferiore a mq 28, se per una persona e non inferiore a mq 38 se per due persone.

E' proibito ridurre la cubatura degli ambienti con tramezzi, sottopalchi ed altro sistema, quando si venga ad ottenere ambienti che, per superficie, cubatura, aerazione e illuminazione, non corrispondano alle prescrizioni del presente regolamento.

La comunicazione tra ambienti e servizi, escluso le cucine, e vani abitabili, deve sempre avvenire tramite un disimpegno, compresi i servizi igienici inclusi in camera da letto.

**Art. 53 - Norme comuni ai vani abitabili, alle finestre, alle altezze ed alle superfici dei fabbricati non residenziali**

Valgono le medesime disposizioni del precedente art.52, ma è consentita la realizzazione di stanze da bagno prive di finestra in diretta comunicazione con l'esterno, purché dotati di impianto di ventilazione forzata.

**Art. 54 - Divieto di Costruzione di stalle o di fienili nel centro abitato**

E' fatto rigoroso divieto di costruire stalle, fienili, ricoveri di animali in genere entro il centro abitato.

**Art. 55 - Norme igieniche relative ai cortili**

I cortili e le aree scoperte all'interno del centro abitato e nelle immediate periferie devono essere mantenuti, a carico del proprietario, in condizioni di igiene e di decoro secondo le norme.

**Art. 56 - Fabbricati in zona rurale.**

I fabbricati in zona rurale devono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e devono inoltre seguire le norme contenute nelle leggi speciali vigenti per quanto si riferisce agli accessori per il ricovero degli animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche o impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, insieme alle concimaie ed ai ricoveri per gli animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per gli animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

\* \* \*

**CAPO XIII**

**NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE**

**Art. 57 - Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici**

Le aree edificabili, fronteggianti strade, piazze o spazi aperti al pubblico devono essere chiuse con recinzioni definitive con altezza massima di m 2.20, e mantenute in modo rispondente alle norme vigenti in materia di sicurezza (D.Lgs. 494/96, D.Lgs 626/94), di igiene e di decoro pubblico.

E' vietata l'esecuzione di recinzioni prospettanti spazi pubblici anche a carattere provvisorio con filo spinato od altri tipi che possono essere pericolosi per l'incolumità pubblica. E' vietato inoltre porre nella sommità dei muri (di qualsiasi altezza) cocci di bottiglia o altri materiali acuminati.

I proprietari devono preventivamente presentare domanda di autorizzazione nei modi stabiliti dal presente regolamento.

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

#### **Art. 58 - Depositi su aree scoperte**

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa Autorizzazione di cui all'art.28. Pertanto è fatto assoluto divieto, anche nelle aree agricole, di realizzare depositi temporanei non autorizzati di qualunque materiale, che comportino di fatto una variazione di destinazione d'uso, sia pure temporanea, delle aree medesime.

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, l'Autorità comunale potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

\* \* \*

### **CAPO XIV**

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

##### **Art. 59 - 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 previste antisismiche e a quelle del conglomerato cementizio armato (Legge 05.11.1971, n° 1086 e successive modificazioni), nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Il direttore dei lavori di nuove costruzioni o di modifica di fabbricati, devono curare, sotto la loro personale responsabilità, che gli stessi siano atti alle destinazioni

previste, rispondano ai requisiti di sicurezza sotto il profilo statico, che la loro esecuzione sia compiuta a regola d'arte, che siano rispettate le vigenti norme di sicurezza e di igiene (D.Lgs. 494/96, D.Lgs 626/94).

Per l'esecuzione di edifici comprendenti opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, si dovrà fare denuncia al Genio Civile e si dovranno seguire le prescrizioni della specifica normativa già menzionata.

Detta denuncia è richiesta per quelle opere che assolvono ad una funzione statica, con l'esclusione delle membrature singole, come architravi, semplici elementi costruttivi che assolvono funzioni di limitata importanza.

La costruzione ed il consolidamento degli edifici in muratura è consentita previa progettazione strutturale ai sensi delle specifiche norme vigenti in materia (D.M. 20.11.1987).

Per il rilascio della licenza di uso o di abitabilità è richiesto il certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato o metalliche denunciate **e di idoneità statica nei casi di strutture non soggette a denuncia**, ai sensi delle rispettive specifiche normative già richiamate.

#### **Art. 60 - 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 sicurezza richiesti dalle norme già richiamate.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, l'Autorità comunale potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro stesso, sotto comminatoria, della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico (Zone S), è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

**Art. 61 - Impianti termici- Impianti elettrici e tecnologici in genere**

I committenti di impianti termici che abbiano le caratteristiche previste dalle norme vigenti in materia (già menzionate al precedente art.15, lettera m), sono obbligati a depositare presso il Comune il progetto relativo, compreso il calcolo termico ai sensi della normativa vigente (Legge 46/9 e n° 10/91).

Contestualmente al progetto edilizio dovrà essere depositato presso l'U.T.C. il progetto dell'impianto elettrico e degli impianti tecnologici ai sensi delle rispettive norme vigenti.

**Art. 62 - Inquinamento acustico, luminoso, elettromagnetico.**

**INQUINAMENTO ACUSTICO**

Dovranno rispettarsi le previsioni normative di cui al D.P.C.M. 1 Marzo 1991, la L. n° 447 del 26 ottobre 1995, il D.P.C.M. 5 dicembre 1997 (G.U. 22.12.97 n. 297), in merito ai limiti massimi di esposizione negli ambienti abitativi, lavorativi e nell'ambiente esterno.

**INQUINAMENTO LUMINOSO.**

Al fine di attenuare l'inquinamento luminoso del cielo notturno, si prescrive per l'illuminazione pubblica l'adozione di corpi illuminanti schermati verso l'alto, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

Sono considerati tali le sorgenti di luce cut-off con intensità luminosa massima a 90° non superiore a 0 cd per 1000 lumen, e a 350 cd a 70°, equipaggiati con lampade al sodio.

Le ottiche dovranno essere montate parallele alla superficie da illuminare (per strade piazze parcheggi rivolte verso il basso) o con inclinazione massima di 10°.

I fari e riflettori per esterni e interni dovranno avere rispetto al terreno un'inclinazione inferiore a 30°.

Le sorgenti di luce altamente inquinanti, quali globi e lanterne, dovranno essere munite di apposite alette frangiluce con la parte superiore opaca e scura. Per quelle esistenti si dovrà provvedere all'adeguamento entro 5 anni.

Nell'illuminazione di edifici si dovrà adottare la tecnica radenti dall'alto, e solo nel caso di impossibilità dovrà essere studiata un'ottica particolarmente anabagliante.

#### INQUINAMENTO ELETROMAGNETICO.

Nell'installazione di antenne interne all'abitato o ripetitori esterni all'abitato, dovranno rispettarsi i valori massimi di esposizione elettromagnetica, nociva alla salute umana, fissati dalla normativa vigente (D.I. 10 settembre 1998 n° 381, e L. 22 febbraio 2001 n° 36).

In particolare non potranno essere installati ripetitori a meno di 500 m dal perimetro del centro abitato, e dal perimetro della zona F ubicata in località Zinnuri.

Per le infrastrutture di telecomunicazione di cui al D. Lgs 4 settembre 2003 n° 198, si fa specifico riferimento al contenuto dello stesso, e per quanto possibile e non in contrasto con la normativa generale già formulata.

Parimenti per gli Elettrodotti ad alta tensione, (DPCM 23/4/92 e DPCM 28/9/95, L. 22 febbraio 2001 n° 36). Per essi si prescrivono comunque distanze minime da fabbricati esistenti adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati, pari a m 24-30-36 rispettivamente per linee alta tensione 150-220-380 kV.

Il rilascio dell'autorizzazione alla costruzione potrà avvenire per richieste conformi alla procedura di cui all'art. 5 della L. N° 36/2001.

L'ubicazione dei ripetitori radiotelevisi e telefonia è prevista nella fascia di 300 m a ovest e nord del tracciato della SS131, mentre i nuovi elettrodotti 150-220-380 KV tralicciati dovranno essere ubicati lungo le strade SS o SP in fasce laterali inferiori a 100 m. Le dorsali degli elettrodotti rurali o comunali saranno ubicate lungo strade comunali o vicinali o SP in fasce laterali inferiori a 30 m, confermando l'intrusione all'interno del territorio nelle derivazioni dei vari utenti. Per essi si prescrivono comunque distanze minime da fabbricati esistenti adibiti ad abitazione o ad altra attivi-

tà che comporta tempi di permanenza prolungati, pari a m 24. In ogni caso gli elementi di sostegno degli elettrodotti ( tralicci metallici o pali in c.c.v.) al fine di attenuare l'inquinamento visivo saranno pitturati con vernici ecologiche color verde olivo.

**Art. 63 - Barriere architettoniche**

Per tutti gli edifici pubblici, privati e di edilizia residenziale e convenzionata di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazione dovranno osservarsi le norme sulle barriere architettoniche negli edifici (già richiamate al precedente art.17, lettera n). In particolare nei nuovi edifici residenziali unifamiliari o plurifamiliari privi di parti comuni, dovrà essere soddisfatto il requisito di adattabilità.

Nella costruzione di servizi e arredo urbano, quali marciapiedi, piazzali, accessi, passi carrai, dovranno ancora osservarsi le norme sulle barriere architettoniche; in particolare nelle sottozone A-B1 dovranno evitarsi marciapiedi con cordonata in rialzo e preferire percorsi pedonali a raso con la carreggiata adiacente, o con idoneo raccordo.

\* \* \*

**CAPO XV**

**USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI**

**Art. 64 - Rispetto delle alberature stradali**

Lungo i viali alberati é vietata l'esecuzione di lavori di qualunque natura che comportino l'estirpazione di piante ovvero il danneggiamento delle loro chiome e radici, senza la preventiva autorizzazione dell'autorità comunale che specifichi le cautele e le modalità per l'esecuzione dei lavori medesimi e per i ripristini.

**Art. 65 - Occupazione temporanea di spazio o suolo o sottosuolo pubblico**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica dell'Autorità comunale, la quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo senza specifica autorizzazione dell'Autorità comunale, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

L'Autorità comunale potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà però rispettare le norme dettate dal presente Regolamento.

Il concessionario, in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Per l'occupazione di spazi o aree pubbliche valgono le norme dettate dal Regolamento Comunale.

**Art. 66 - 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 all'Autorità comunale i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che l'Autorità comunale ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

#### **Art. 67 - Sgombero e trasporto dei materiali a discariche pubbliche**

Per lo sgombero delle materie di risulta provenienti da scavi o da demolizioni dovrà essere predisposta dal Richiedente una relazione contenente un piano per il loro smaltimento, corredato dalla distinta dei tipi di materiale previsti (con la stima delle rispettive quantità), e che indichi gli specifici recapiti autorizzati per ciascuno di essi. La documentazione dell'avvenuto smaltimento nel rispetto di detto piano, dovrà essere prodotta **entro sei dall'inizio di detti lavori**.

Quando si verifichi uno spandimento di materiale durante il trasporto a discarica, l'appaltatore deve immediatamente provvedere a ripulire la parte dell'area pubblica su cui esso si è verificato.

L'appaltatore deve mantenere la via pubblica costantemente netta su tutta l'estensione dei lavori e nelle immediate vicinanze.

Immediatamente il completamento dei lavori, l'appaltatore deve rimuovere gli steccati, i ponteggi e le barriere poste al servizio dei lavori medesimi e restituire alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro.

Eventuali opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite a cura dell'Amministrazione comunale, a totale spesa del proprietario per il quale viene ef-

fettuato l'intervento, in base alla liquidazione e nei tempi indicati dall'Ufficio Tecnico comunale.

Il proprietario che interrompa per qualsiasi ragione l'esecuzione delle opere per un periodo superiore a trenta giorni, deve far rimuovere quanto determini disagio, pericolo o pregiudichi l'igiene pubblica (materiali, assiti, ponteggi, ecc.).

In caso di inadempienza il comune può procedere all'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario.

**Art. 68 - Uso di acque defluenti da fontanelle, fossi o canali.**

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

\* \* \*

**CAPO XVI**

**GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ**

**Art. 69 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori**

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) indicazione delle opere da eseguire e degli estremi della Concessione o dell'Autorizzazione; .
- 3) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 4) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;

5) nome, cognome e qualifica dell'assistenza ai lavori.

Nel caso di opere pubbliche dette tabelle dovranno indicare anche l'entità e la fonte del finanziamento, e le dimensioni e le caratteristiche delle medesime dovranno corrispondere alle prescrizioni vigenti, con particolare riferimento al D.P.R. 495/1992.

Ogni cantiere dovrà essere recintato nel rispetto delle disposizioni vigenti, con particolare riferimento al D.P.R. 547/1955.

Le recinzioni dovranno essere decorose, dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

#### **Art. 70 - 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 d'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi; le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali devono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta di materiali o di recipienti che li contengano.

E' vietato costruire 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 antinfortunistica e di sicurezza in genere.

#### **Art. 71 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

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

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato 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 autorizzazione speciale dell'Autorità comunale e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi 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. 72 - 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 o accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono prevenire dall'esecuzione delle opere.

L'Autorità comunale potrà far controllare da funzionari o 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. 73 - 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 o 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 l'Autorità comunale potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio addebitando tutte le spese al proprietario e salve le sanzioni previste dal Regolamento Comunale per l'occupazione del suolo pubblico

\* \* \*

## TITOLO VI

### CONCESSIONI PARTICOLARI

#### CAPO XVII - DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)

##### **ART. 74 - Modalità per l'installazione**

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per predisposizione e attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi turistici, siti per costruzioni di opere destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, è subordinata a concessione.

La concessione per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari di cui al comma precedente, può essere rilasciato dal Comune soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico vigente a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

##### **ART. 75 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari**

Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità.

In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico, sia in propri allestimenti sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori.

Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici e i campeggi come di seguito definiti:

a) Villaggi turistici -- Sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono contenere tende, roulotte e altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalow, "case mobili", etc.) non vincolati permanentemente al suolo ma soltanto appoggiati o ancorati.

b) Campeggi -- Sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere a trasporti eccezionali e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.

Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici di campeggi (tende, roulotte, etc.) purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

#### **ART. 76 - Domanda di concessione**

La domanda per l'allestimento di aree per villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere:

- a) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;
- b) le date di apertura e chiusura annuale del complesso;
- c) l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno 15 (quindici) giorni prima della chiusura stessa.

#### **ART. 77 - Documentazione a corredo della domanda**

A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere di norma allegati i seguenti elaborati tecnici in almeno tre copie:

a) corografia in scala 1:5.000 o 1:10.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;

b) estratto autentico di mappa, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte ad individuazione della località;

c) planimetria, con curve di livello, della località relative allo stato di fatto, in scala non inferiore, a 1:500 con la indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;

d) planimetria di progetto, come al precedente punto c), con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni d'uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;

e) planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, etc.);

f) piante e prospetti degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;

g) dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, prevenzione incendi, etc..

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

La domanda deve essere inoltrata corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto di uso del suolo per cui si chiede la concessione, il modo di alimentazione ed il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile, il tipo ed il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo di campeggiatori, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalow o "case mobili" etc. previsti nel complesso ricettivo, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni

preventive per la manutenzione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.

L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, in merito al progetto, il parere delle competenti autorità sanitarie, forestali etc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

### **ART. 78 - Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari**

I servizi igienico-sanitari di uso comune, con suddivisione per sesso, devono essere dimensionati nella quantità minima di:

- 1 WC ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 box-doccia ogni 25 persone o frazione di 25;
- docce all'aperto nella misura di una ogni 40 persone.

Tali servizi devono essere suddivisi a gruppi e localizzati in modo da poter servire, col minimo dei percorsi, tutte le piazzole.

Devono inoltre essere previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura di 1 ogni 40 persone e fontanelle per acqua potabile in ragione di una ogni 40 persone.

I manufatti destinati a contenere i suddetti servizi devono essere realizzati con materiali e sistemi costruttivi idonei, limitando le murature al minimo.

Per le coperture deve essere vietato l'uso di materiali plastici, lamiere metalliche e similari.

Le altre attrezzature di uso comune, di cui al precedente articolo 115, devono essere realizzate, preferibilmente con materiali semplici (pietra locale, legno, c.a. in vista, etc.) e ben inserite nell'ambiente.

Per la copertura di tali attrezzature è vietato l'uso di materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

La superficie minima per l'installazione di un villaggio turistico o di un campeggio è pari a mq 15.000.

Il numero massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 170 unità per ettaro dell'area totale del complesso.

La superficie effettiva utilizzabile per l'installazione delle unità mobili (tende, roulotte, etc.) ovvero manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri ("case mobili", bungalow, etc.) non deve superare 1/3 della superficie totale del complesso.

Della rimanente superficie, almeno la metà deve restare allo stato naturale, salvo eventuale piantumazione o rimboschimento. Sulla restante superficie devono essere previsti i servizi e le attrezzature comuni relativi al complesso.

La cubatura realizzabile per detti servizi e attrezzature non può superare il valore di 0,05 mc/mq considerando la superficie dell'intero complesso; l'altezza massima non può superare i m 4,50.

Gli eventuali edifici rurali esistenti, che ricadono nella zona interessata dal complesso, possono essere mantenuti e ristrutturati per attrezzature necessarie o complementari al funzionamento del complesso stesso.

Per le ricostruzioni fisse valgono tutte le disposizioni del presente Regolamento edilizio per i fabbricati in genere.

Per servizi e attrezzature comuni si intendono: bar, ristorante, spaccio, attrezzature sportive (piscine, tennis, bocce, ecc.), attrezzature ricreative (giochi bimbi, locali e spazi per l'incontro, televisione, ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc.

E' vietato all'interno dell'area del complesso, procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e alla rimozione di eventuale sottobosco e macchie per più del 50%.

E' consentita la parziale livellazione del terreno, purché essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione di manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a m 1,50. Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali con le caratteristiche di cui al precedente Capitolo IV - Titolo II.

E' prescritto l'impianto di nuove alberature d'alto fusto, di essenza locale, per la formazione di zone verdi a parco, attrezzature o no, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq, qualora non esistano in loco.

Almeno il 10% della superficie, per l'installazione delle unità mobili o dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri, deve essere dotato di alberi o attrezzature atte alla creazione di zone d'ombra, mediante uso di stuoie o incannicciate con esclusione di materiali plastici, lamiera metallica, lastre in eternit, o similari.

L'area del complesso deve essere, di norma, munita di recinzione costituita essenzialmente con siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di murature di altezza superiore a m 0,50.

Le piazzole per le unità mobili (tende, roulottes, ecc.) non possono avere superficie inferiore a mq 60.

Le piazzole per i manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri ("case mobili", bungalow, ecc.) non possono avere superficie inferiore a mq 120.

Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile ovvero più di un manufatto semipermanente realizzato in materiali leggeri con una densità media di 4 persone.

E' consentita, eccezionalmente, la suddivisione di una piazzola in due settori limitatamente al caso di tende con non più di tre persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariata la capacità ricettiva totale del complesso.

### **ART. 79 - Parcheggi e strade interne**

In prossimità del locale di ricezione deve essere prevista un'area di sosta con un numero di posti-auto pari ad almeno il 5% del numero delle piazzole.

All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del complesso è di regola vietata. Le aree per il parcheggio devono essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto.

Tali parcheggi devono essere dimensionati nelle quantità minime di un posto auto per ogni piazzola prevista nel campeggio.

Le aree adibite a parcheggio e la viabilità interna devono essere costipate e indurite superficialmente al fine di renderle non polverose e livellate in maniera tale da non permettere la formazione di pozzanghere.

## **ART. 80 - Attrezzature tecnologiche**

Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente, le attrezzature di seguito elencate.

### **a) Impianto idrico**

L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 150 litri di acqua al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che garantiscano un'autonomia di almeno 24 ore.

Se il complesso ospita più di 300 persone tale quantità va aumentata di litri 10 a persona per ogni ulteriore 300 unità o frazione di 300. L'approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o potabilizzata per una quantità minima di 60 litri/persona.

La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso, per i soli servizi igienico-sanitari, deve essere distribuita con rete separata da quella destinata all'acqua potabile ed identificabile con chiare ed evidenti indicazioni.

### **b) Rete delle fognature per acque luride, nere e meteoriche**

Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e secondo quanto contenuto nel presente Regolamento.

La rete delle fognature deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque, dimensionato per la capienza massima del complesso.

### **c) Raccolta dei rifiuti**

In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti.

Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore, lavabile, di almeno 100 litri di capacità, ogni 6 piazzole o frazione di 6. I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 10 m dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a m 50 da quella più lontana.

Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati.

E' obbligatorio prevedere appositi recipienti per l'eliminazione dei contenitori di vetro e metallici.

### **d) Impianto elettrico e di illuminazione**

Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole.

L'impianto di illuminazione deve prevedere punti-luce ad una distanza massima di almeno 50 m l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale, nonché dei servizi e delle attrezzature comuni.

Il complesso ricettivo deve altresì essere dotato di impianto di illuminazione autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione delle parti comuni per almeno 10 ore consecutive.

#### **e) Impianto antincendio**

Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti e in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi di fornitura dell'acqua (potabile e non potabile) per almeno 4 idranti. In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione dei suddetti idranti.

In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 100 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di ml 50 dalla piazzola più lontana.

E' inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

### **ART. 81 - Norme per la fruibilità generale dei complessi ricettivi complementari**

Al fine di migliorare la fruibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentirne anche agli anziani e alle persone con limitate capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi, devono essere evitate le barriere architettoniche di cui alla legislazione vigente.

Almeno per i servizi e le attrezzature comuni, nonché per una quota parte delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo, e comunque nella misura non inferiore al 5% del totale, devono essere rispettate le norme contenute nel precedente Titolo II - Capitolo IV e riguardanti la categoria A.

In particolare deve essere previsto almeno un locale igienico, un lavabo e una doccia con le caratteristiche di cui al precedente art. 71.

Inoltre è opportuno che nei villaggi turistici alcune delle unità temporanee semi-permanenti (bungalow, 'case mobili', ecc.) abbiano le caratteristiche di cui ai precedenti Art. 69, 70, 71, 72, 73.

### **ART. 82 - Divieti**

E' comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi complementari:

- lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del DM 1-4-1968, per le distanze ivi stabilite maggiorate di m 20,00;

- in un raggio di m 200 dalle opere vincolate ai sensi della legge 1-6-1939, n. 1089, relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e dai cimiteri;

- in un raggio di m 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e dai pozzi pubblici di acqua potabile, nonché da impianti di depurazione, di incenerimento, discariche e similari;

- ad una distanza inferiore a m 50 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni e dalla battigia delle coste marine e lacuali.

## **CAPO XVIII - DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE**

### **ART. 83 - Modalità per l'apertura e la coltivazione**

L'apertura e la coltivazione di cave e torbiere è di competenza dall'assessorato alla industria della Regione Sarda, ai sensi della LR n° 30/89.

L'attività di trasformazione urbanistica (manufatti quali edifici, recinzioni, ecc.), conseguente alla esecuzione di opere per la apertura e la coltivazione delle cave e torbiere è subordinata a Concessione Edilizia.

**ART. 84 - Procedura per richiesta**

La richiesta al Sindaco per la concessione, relativa alla attività di trasformazione urbanistica, successiva all'autorizzazione regionale per la apertura o coltivazione della cava o torbiera, deve esplicitamente contenere i dati di cui all'art. 16, oltre all'autorizzazione rilasciata dalla RAS.

**ART. 85 - Documenti tecnici da allegare alla richiesta**

A corredo della richiesta per ottenere la concessione deve essere allegata la documentazione, di cui all'art. 17.

**ART. 86 - Procedura per il rilascio della concessione**

Per le concessioni di cui al presente capitolo si applica la procedura stabilita dal precedente art. 20. Il Responsabile del procedimento rilascia la concessione previa definizione e registrazione, a norma di legge, dell'atto d'obbligo.

**ART. 87 - Revoca della concessione e/o della autorizzazione**

Valgono le norme degli artt. 18-23.

**ART. 88 - Cave e torbiere esistenti**

Per le cave e torbiere esistenti, il titolare al fine di proseguire l'attività deve provvedere entro sei mesi a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di concessione con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente capitolo.

## TITOLO VII

### LOTTIZZAZIONI E ALTRE AUTORIZZAZIONI

#### CAPO XIX - LOTTIZZAZIONI

##### **ART. 89 - Significato di lottizzazione**

Sono lottizzazioni di terreno:

- a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea e successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;
- b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;
- c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti non siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
- d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;

f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o alla accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

In sede di rilascio di singola concessione, l'Amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.

#### **ART. 90 - Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate**

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, e non possono essere stipulati, né trascritti nei pubblici registri immobiliari, ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

#### **ART. 91 - Redazione dei progetti di lottizzazione**

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da professionisti abilitati iscritti ai relativi Albi professionali.

#### **ART. 92 - Domanda di lottizzazione e documenti da allegare**

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, devono presentare al Comune progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere la concessione per lottizzazione di terreni a scopo edilizio devono essere allegati di norma i seguenti documenti:

A) il progetto, almeno in sei copie, composto dai seguenti elaborati tecnici:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:

- la valutazione d'impatto paesistico;
- la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;

2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;

3) la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
- le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, dell'utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
- l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;

4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

5) il progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;

6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 o 1:1000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

7) le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;

8) la planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

B) Lo schema di convenzione che deve essere stipulata tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

### **ART. 93 - Contenuto delle convenzioni**

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

2) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del lottizzante; la convenzione deve prevedere, anche, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, i criteri per l'eventuale scomputo e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;

4) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

Qualora il piano esecutivo preveda intervento di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo

ai centri storici, la convenzione, ove fissato dal programma pluriennale di attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

#### **ART. 94 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità**

"Il Responsabile del procedimento, previo parere favorevole del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Urbanistica - Edilizia, sottopone, entro 60 giorni dalla presentazione del progetto, il piano di lottizzazione, lo schema di convenzione e gli altri atti al Consiglio Comunale per l'approvazione".

Ottenuto tali approvazioni, il Responsabile del procedimento stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, l'apposita convenzione.

La convenzione è trascritta a cura e spese del lottizzante. Successivamente il Comune rilascia la concessione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

#### **ART. 95 - Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione**

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

*Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo-base di urbanizzazione.*

### **ART. 96 - Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni**

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione autorizzata si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento.

### **ART. 97 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione**

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

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall'art. 4 del presente Regolamento, con concessione edilizia rilasciata dal Responsabile del procedimento.

Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici e i servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e dell'ultimazione dei medesimi.

### **ART. 98 - Tempi di attuazione della convenzione**

Le opere previste nella convenzione devono essere realizzate entro i tempi previsti nella convenzione stessa; essi comunque non possono eccedere il periodo di 10 anni.

### **ART. 99 - Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione**

Nella convenzione vengono precisate le penalità per le inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.

Qualora, scaduto il termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti dalla convenzione, le opere di urbanizzazione realmente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Responsabile del procedimento e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Responsabile del procedimento, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

#### **ART. 100 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio**

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piano di lottizzazione convenzionata, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di tale piano esecutivo, ai sensi del precedente articolo 131, sono tenuti a presentare al Comune il progetto del piano di lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito dal programma pluriennale d'attuazione.

Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente articolo, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 60 giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Comune provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di

accettazione o su richiesta dei proprietari il Comune ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite dai precedenti articoli.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede all'espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto del piano di lottizzazione convenzionata.

Il Comune ha facoltà altresì di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, a presentare entro un anno un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono egli provvede alla compilazione d'ufficio.

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

## CAPO XX – DISCIPLINA DI ALTRE AUTORIZZAZIONI

### **ART. 101 - Campeggi liberi occasionali**

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile del procedimento.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione, in ogni caso, delle zone di cui al precedente art. 115 e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Responsabile del provvedimento può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

La durata del campeggio è stabilita di volta in volta al momento del rilascio dell'autorizzazione a seconda della funzione e dello scopo del campeggio.

**ART. 102 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico**

La sosta continuata, per un periodo superiore a ventiquattro ore, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Responsabile del procedimento ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di tre giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi a cura del proprietario e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il Responsabile del provvedimento può disporre la rimozione del veicolo.

Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli; a detti veicoli non possono essere eliminate le ruote e sostituite con appositi sostegni.

**ART. 103 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili**

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc. nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, magazzino, ecc.), di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Comune, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è rilasciata a tempo determinato e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del Comune e dell'ASL compe-

tente; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al risarcimento di eventuali danni nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fideiussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Responsabile del provvedimento può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (quali roulotte, "case mobili" etc.) se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste.

#### **ART. 104 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili**

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a m 1,50, né inferiore a un terzo della larghezza dello stesso.

E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a ml 2,00.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq 9,00 e l'altezza massima totale non può superare i m 3,00.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

#### **ART. 105 - Depositi di materiali su aree scoperte**

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempre che, a giudizio del Responsabile del provvedimento, sentito il Medico di Igiene Pubblica, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle

zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Responsabile del procedimento può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

**ART. 106 - Occupazione temporanea o permanente di spazio,  
suolo o sottosuolo pubblico**

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Responsabile del procedimento, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e l'incolumità.

Il Responsabile del provvedimento, sentita la Commissione Urbanistica-Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie dietro osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

E' vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile del procedimento, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il richiedente in tal caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Responsabile del provvedimento può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati .

Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa concessione o autorizzazione è subordinata alla assunzione da parte del richiedente degli impegni elencati al terzo comma dell'art. 154.

La cubatura sotterranea per volumi complementari alla residenza (cantine, garage, ecc.) deve essere rapportata alle esigenze delle abitazioni a cui si riferisce; in caso di volumi interrati complementari ad attività produttive, commerciali, ecc., la concessione e/o autorizzazione è condizionata anche alle prescrizioni previste dallo strumento urbanistico, generale o attuativo (quali ad es. destinazioni d'uso ammesse o compatibili, percentuale delle cubature extraresidenziali, ecc.).

#### **ART. 107 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere**

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Responsabile del procedimento, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione ed a tutela della incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

#### **ART. 108 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami**

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del Responsabile del provvedimento, sentito il parere dell'ASL e degli altri Enti competenti.

Tali accumuli e discariche devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, dell'assenza di pericolo per inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

**ART. 109 - Trivellazione ed escavazione  
di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere**

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile del procedimento, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere è condizionata alla presentazione di uno studio idrogeologico, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si deve procedere alla estrazione e all'eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova di portata, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo.

Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;

2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari al metro cubo.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Responsabile del provvedimento, l'ASL competente, qualora si mani-

festino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio o quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale o delle fontane e sorgenti soggette ad uso pubblico, oppure risulti inquinato. Può altresì essere sospesa nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale, oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre l'istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare un'eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione di cui al precedente art. 18.

#### **ART. 110 - Taglio dei boschi**

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di taglio, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

#### **ART. 111 - Apertura e modifica di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico**

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad

autorizzazione Comunale, sentita la Commissione Urbanistica-Edilizia, e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario o gestore della strada.

In caso di apertura di nuovi passi carrabili, onde evitare pericoli e intralcio al traffico, è necessario porre il cancello d'ingresso delle auto ad una distanza di almeno quattro metri dalla carreggiata nella viabilità principale.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Devono inoltre essere osservate le disposizioni contenute nel precedente art. 66.

## **ART. 112**

### **Impianti di captazione dell'energia alternativa**

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

\* \* \*

## **TITOLO VIII**

### **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

#### **CAPO XXI – CONTROLLI E SANZIONI**

##### **ART. 113 - Attività di vigilanza. organo competente e modalità**

Ai sensi della legislazione vigente il Comune esercita, mediante funzionari ed agenti, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione e di urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale, al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed attuativi), nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il Comune può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto, per presa visione, dal concessionario e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima.

Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

##### **ART. 114 - Provvedimenti**

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Dirigente dell'UT comunale ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Dirigente dell'UT non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti possono essere:

1) la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Comune con ordinanza:

- a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
- b) nel caso di opere eseguite in assenza di concessione;
- c) nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali o non possa essere utilizzata per fini pubblici;
- d) in caso di annullamento della concessione;
- e) nel caso di opere eseguite in parziale difformità dalla concessione;

2) la demolizione a cura del costruttore, entro 60 giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente;

3) l'acquisizione gratuita, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica:

- a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
- b) nel caso di opere eseguite in assenza della concessione.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Dirigente l'UT comunale, previa dichiarazione di pubblica utilità deliberata dal Consiglio Comunale. Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per l'immissione in possesso. Contro l'ordinanza può essere presentato il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio;

4) la sanzione pecuniaria:

- a) pari al valore venale delle opere o loro parti eseguite abusivamente, valutato dall'ufficio tecnico erariale, nel caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino; la valutazione dell'Ufficio tecnico

erariale è notificata da parte del Comune all'interessato e diviene definitiva non appena decorsi i termini di impugnativa;

b) pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità dalla concessione, nel caso le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;

c) pari al doppio del lavoro delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dalla concessione e vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali; la sanzione prevista è comminata dallo Stato o dagli Enti territoriali interessati.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti devono, comunque, essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni statali od organi da esse dipendenti, il Dirigente l'UT ne informa il Ministero dei LL.PP agli effetti della legislazione vigente e ne dà contemporaneamente avviso alla Regione.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità costruite in assenza di concessione sono nulli.

#### **ART. 115 - Contravvenzioni**

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate ai termini dell'art. 106 e seguenti del TU della legge comunale e provinciale 3-3-1934, n. 383, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del TU delle leggi sanitarie 27-7-1938, n. 1265, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia Urbanistica-Edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi e regolamenti medesimi.

### **ART. 116 - Sanzioni amministrative**

Il mancato versamento del contributo afferente alla concessione nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento comporta il pagamento:

- a) del contributo dovuto più gli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) del contributo dovuto più una penale pari al doppio degli interessi legali di mora qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) del contributo dovuto più un ulteriore aumento di un terzo del contributo dovuto sommato al doppio degli interessi legali, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b), e comunque non oltre i centottanta giorni.

### **ART. 117 - Sanzioni penali**

Fermi restando i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, si applicano le sanzioni penali a riguardo previste, nel caso di esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni.

### **ART. 118 - Divieto di allaccio a pubblici servizi**

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione o di autorizzazione.

## CAPO XXII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

### **ART. 119 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti**

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono tra l'altro l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

Il Medico di Igiene Pubblica e/o i Vigili Sanitari della A.S.L. può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano, a loro giudizio, un livello igienico accettabile.

### **ART. 120 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti**

Gli edifici esistenti che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

L'ufficio Tecnico Comunale, per motivi di pubblico interesse, può, sentita la Commissione Urbanistica-Edilizia e, se necessario, l'Autorità regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali, anche se eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte allo esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

### **ART. 121 - Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito**

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito senza autorizzazione del Comune devono, entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento, chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione o concessione.

In particolare, per quanto riguarda grotte, cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare l'esatta posizione e dimensione del volume interrato nonché le quote in cui questo si sviluppa entroterra e la destinazione d'uso attuale.

L'autorizzazione o concessione delle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma è, tra l'altro, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

a) eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune, a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti di Polizia Municipale e dei Tecnici Comunali;

b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare a terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture; ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio, il piano stradale o le altre strutture ed attrezzature pubbliche e/o private danneggiate;

c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni derivanti da eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto, nonché da lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o conseguenti al traffico veicolare;

d) procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Comune al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dall'Ufficio Tecnico comunale.

Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito, l'Amministrazione comunale farà eseguire le opere con recupero della spesa, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

#### **ART. 122 - Decadenza della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale**

Nel termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento l'Amministrazione comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale secondo quanto previsto dal precedente art. 4.

#### **ART. 123 - Norme abrogate**

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

#### **ART. 124 - Entrata in vigore del presente Regolamento**

Il presente Regolamento munito del parere di legittimità di cui all'art. 20 della L.R. N° 45/89, verrà depositato nella Segreteria Comunale unitamente al P.U.C. entro 15 giorni e per 30 giorni verrà messo a disposizione del pubblico e ne sarà data notizia mediante avviso pubblico all'albo pretorio e mediante affissione di manifesti ed avviso in uno dei quotidiani dell'isola.

Il Regolamento edilizio, come il PUC del quale fa parte integrante, entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

Dalla data di adozione P.U.C. da parte del Consiglio Comunale, si applicano le norme di salvaguardia di cui alla L. 03.11.1952 n°1902.

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

\* \* \*

## ALLEGATI

**-ALLEGATO A : Schemi modalità di computo piante, altezze, volumi delle costruzioni.**

**-ALLEGATO B : Schema procedura rilascio Concessione edilizia.**

**-ALLEGATO C : Schema procedura DIA.**

**-ALLEGATO D : Tabella 1 Abaco delle compatibilità tra struttura commerciale ed aree di attuale o nuova localizzazione.**

**-ALLEGATO E : Tabella 2 Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela nelle strutture commerciali.**

**-ALLEGATO F : Grafici standard superfici di parcheggio, nelle strutture commerciali.**

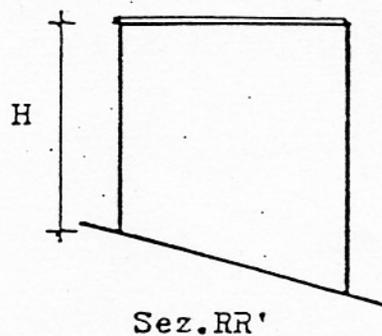
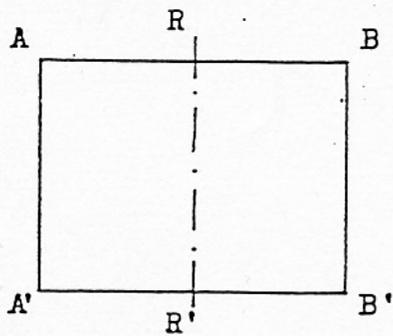
**-ALLEGATO G : Schema particolari e colori di facciata per le zone A-B1.**

**-ALLEGATO A : Schemi modalità di computo piante, altezze, volumi delle costruzioni.**

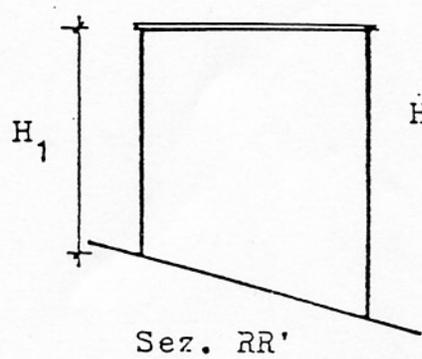
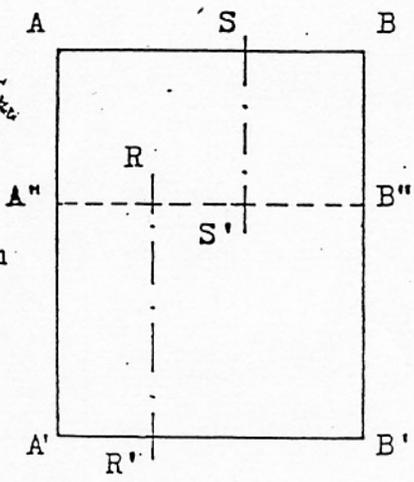
**SCHEMI DI PIANTE E RISPETTIVE SEZIONI E ALTEZZE**

\* l'altezza H, in caso di terreno a monte accidentato, è la media ponderale delle altezze.

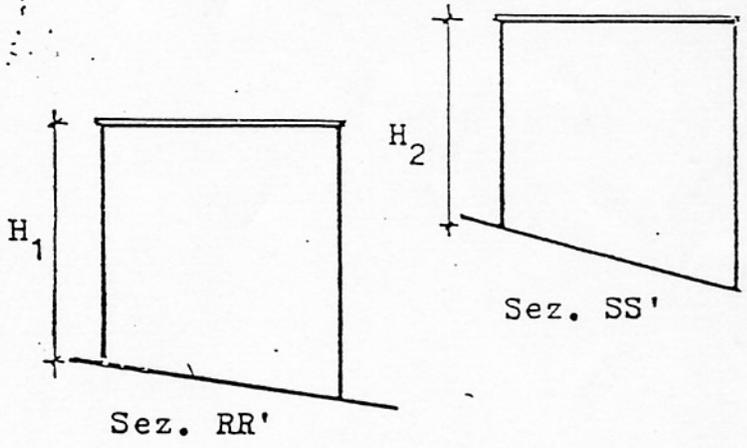
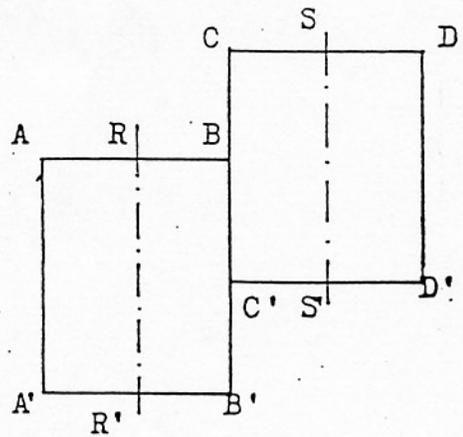
1)  $AA' < 12 \text{ m}$



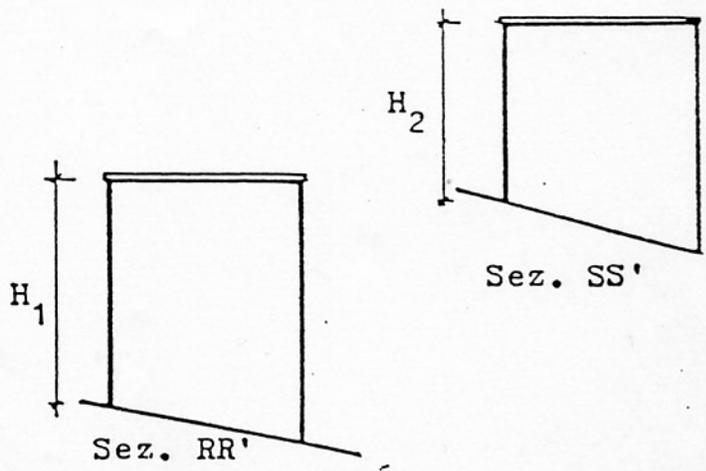
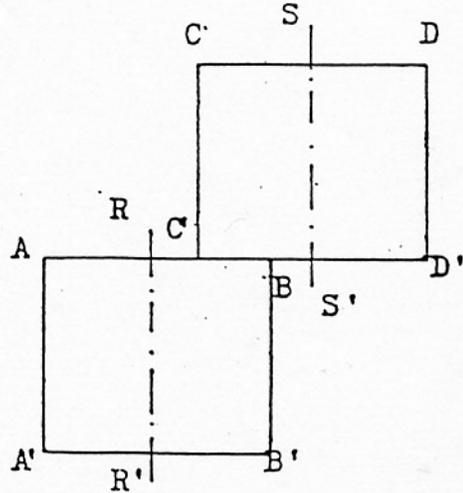
2)  $AA' > 12 \text{ m}$   
 $A'A'' = 12 \text{ m}$



3) corpi sfalsati

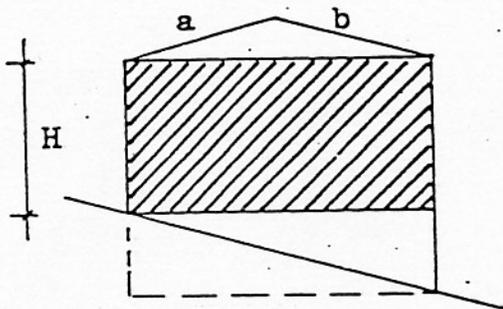


4) corpi sfalsati

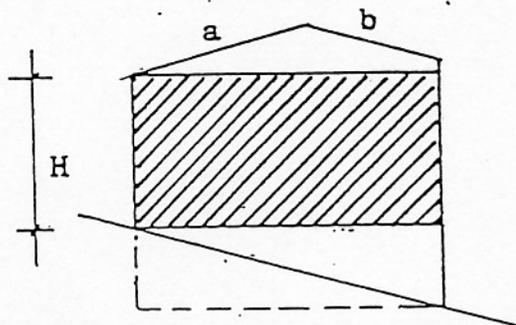


# VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI

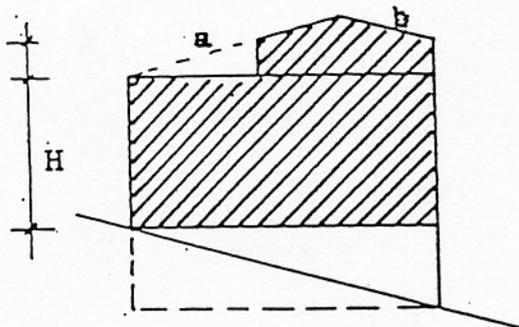
• il tratteggio a 45° indica il volume dell'edificio. Le parti bianche non si computano indipendentemente dalla posizione dei solai o dei piani di calpestio.



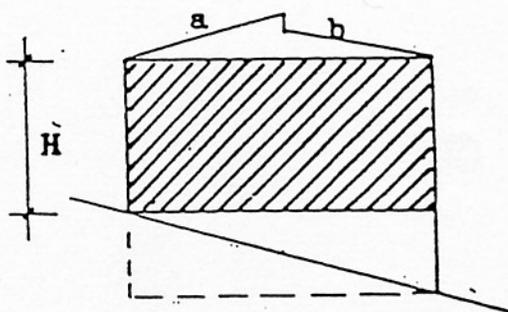
5) Pendenza < 35%  
 $a = b$



6) Pendenza < 35%  
 $a \neq b; (a - b) < 1/5a$

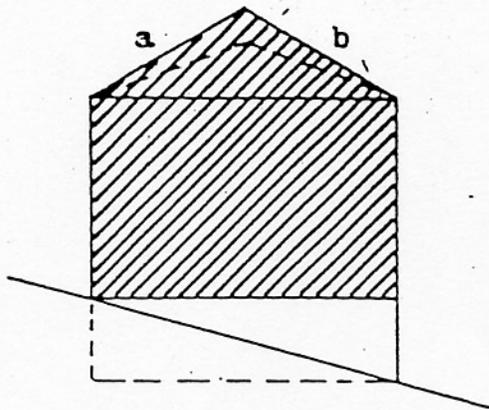


7) Pendenza < 35%  
 $a \neq b; (a - b) < 1/5a$

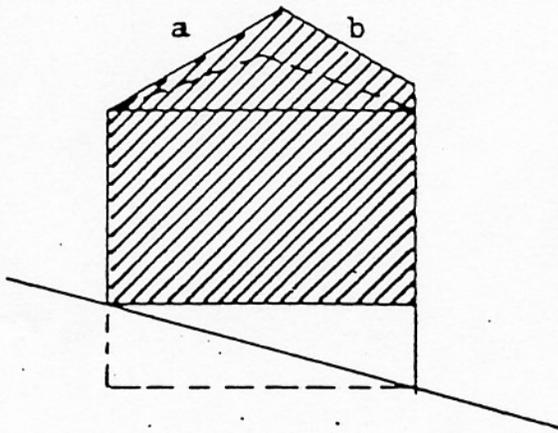


8) Pendenza < 35%  
 $a = b;$   
 $a \neq b; (a - b) < 1/5a$

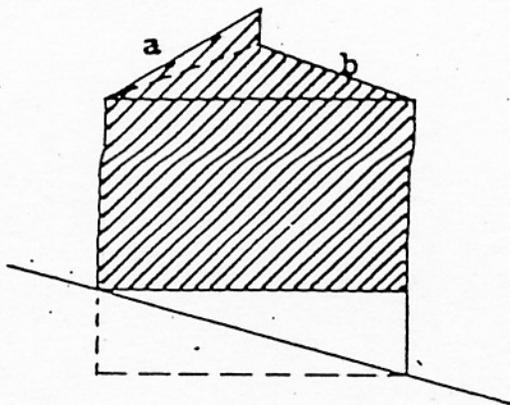
COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO



13) Pendenza > 35%  
 $a = b$

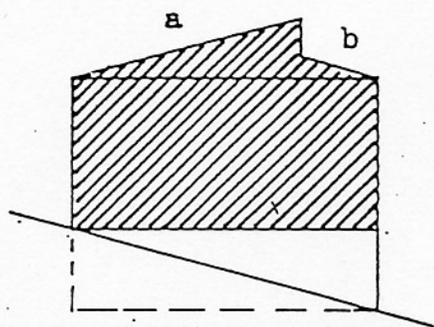


14) Pendenza > 35%  
 $a \neq b$

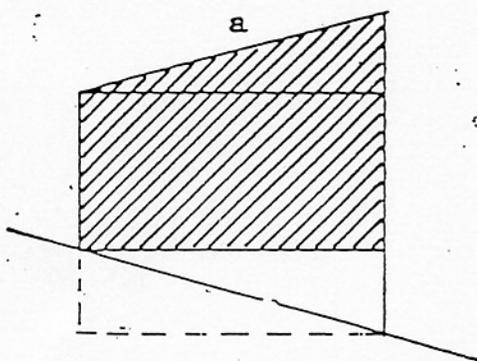


15) Pendenza > 35%  
 $a = b; a \neq b$

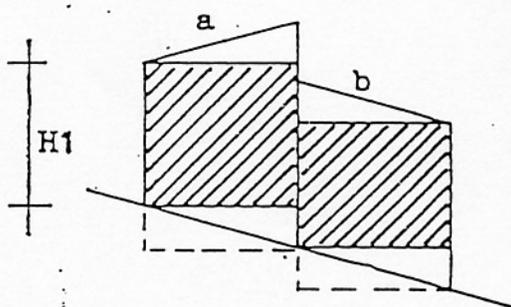
VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI



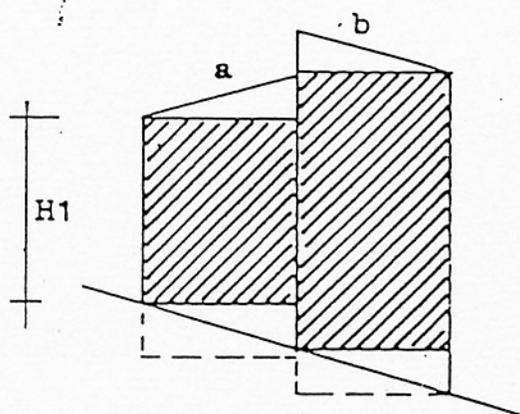
9) Pendenza < 35%  
 $a \neq b$ ;  $(a-b) > 1/5a$



10) Pendenza < 35%  
 $a \neq b$ ;  $b = 0$

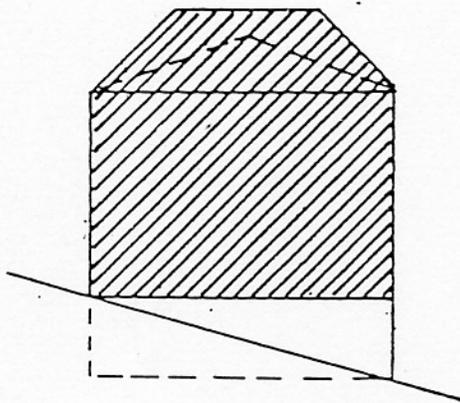


11) Pendenza < 35%  
 Corpi sfalsati  
 $a \neq b$ ;  $a = b$

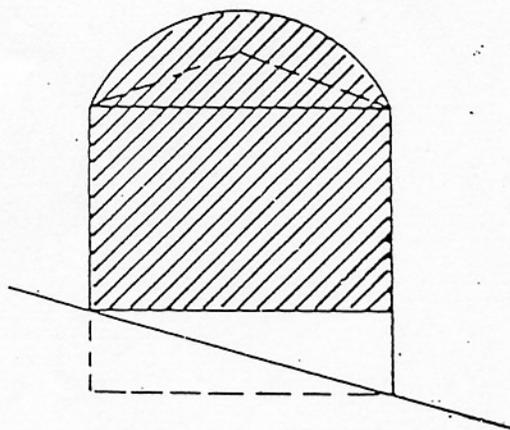


12) Pendenza < 35%  
 Corpi sfalsati  
 $a = b$ ;  $a \neq b$

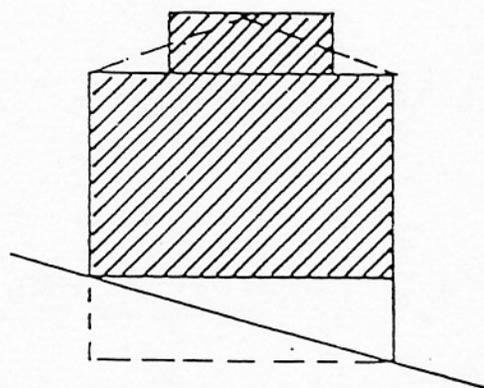
COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO



16) Pendenza > 35%

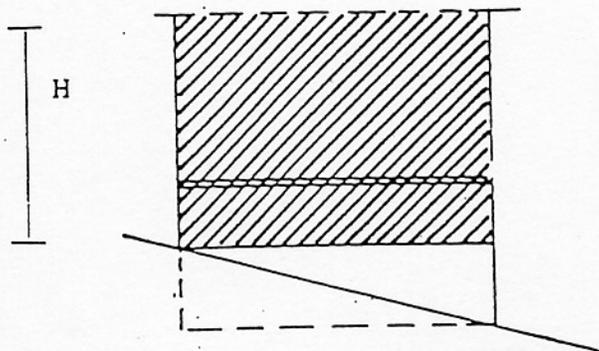


17) Cupola

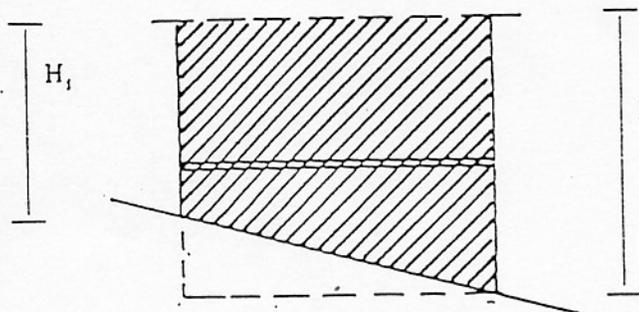


18) Attico

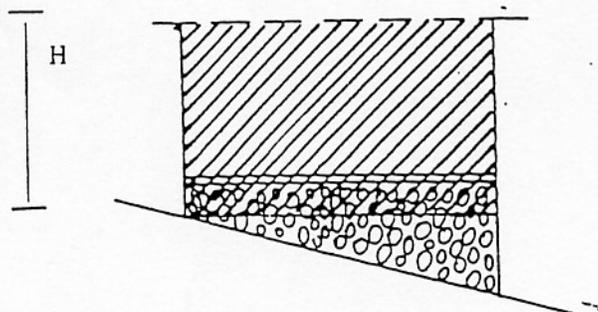
COMPUTO DEI VOLUMI DEL SEMINTERRATO



19) Seminterrato adibito a cantine ecc.



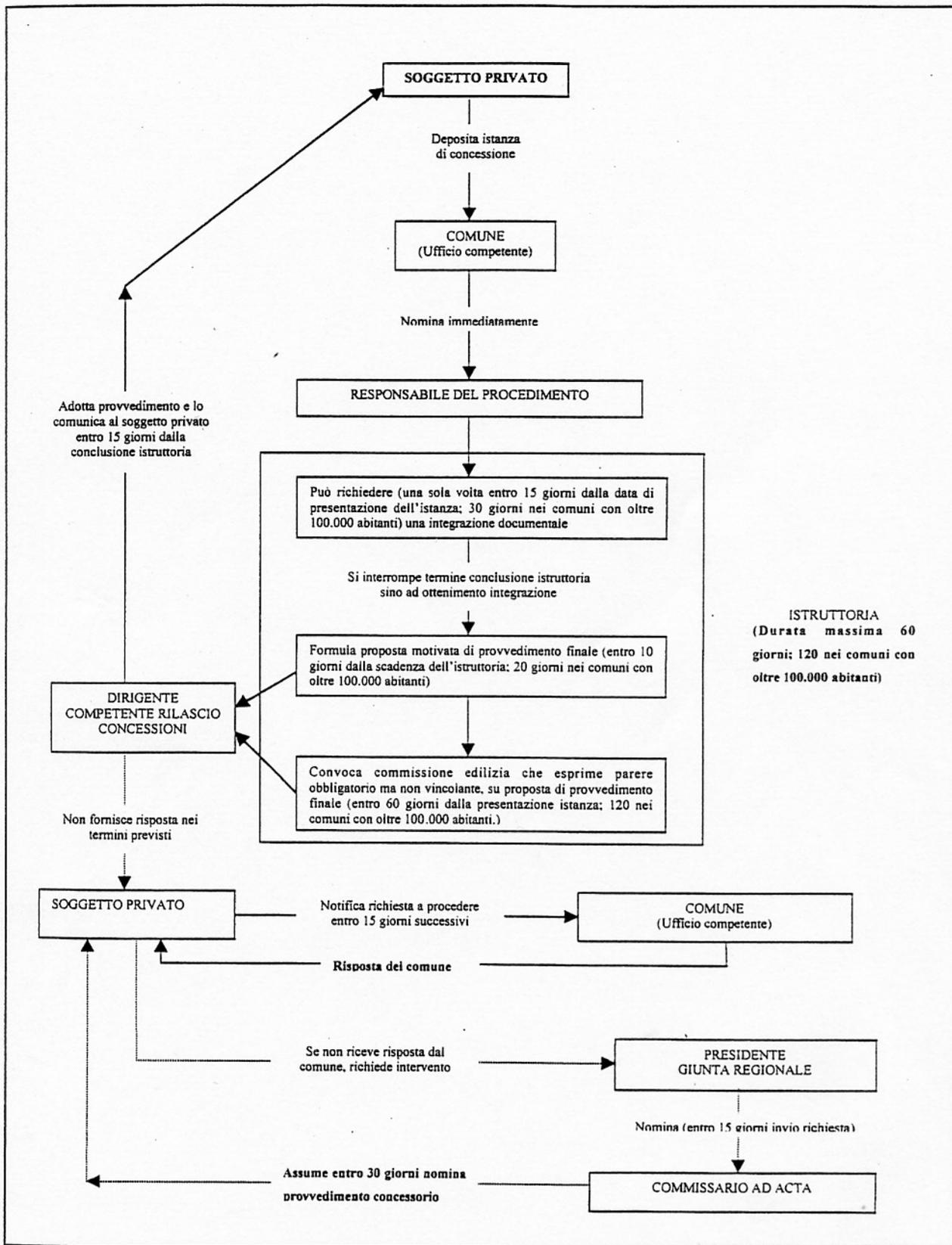
20) Seminterrato non adibito a cantine ecc.



21) Vespaio e massetto fuori terra

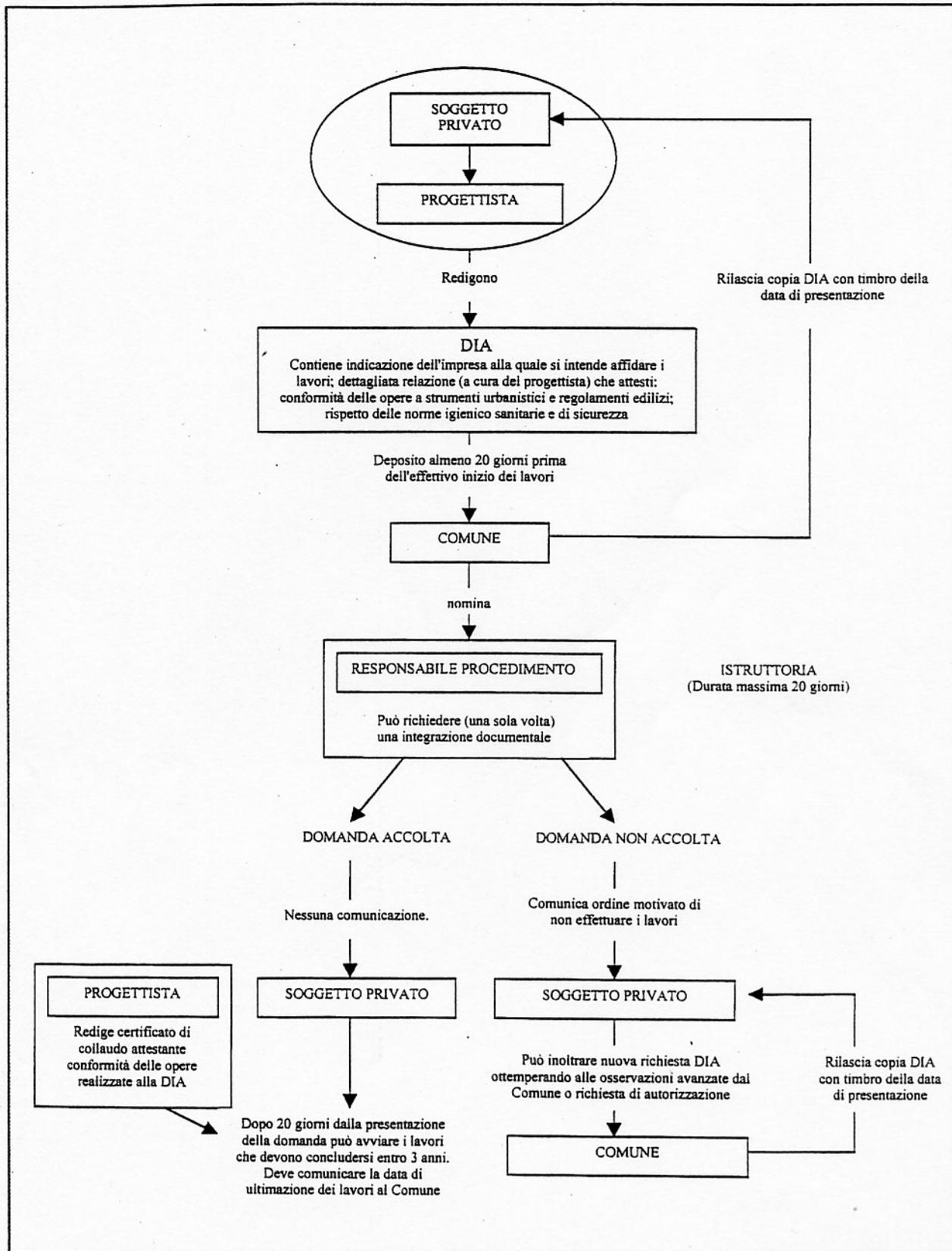
**-ALLEGATO B : Schema procedura rilascio Concessione edilizia.**

Fig. 1 Il procedimento di rilascio della concessione edilizia



**-ALLEGATO C : Schema procedura DIA.**

**Fig. 2** Il procedimento relativo alla dichiarazione di inizio attività



**-ALLEGATO D : Tabella 1 Abaco delle compatibilità tra struttura commerciale ed aree di attuale o nuova localizzazione.**

Tabella 1 Abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed Aree di attuale o nuova localizzazione (zona omogenea, dimensione demografica del Comune)

		<i>Comuni fino a 10.000 abitanti</i>		<i>Comuni con più di 10.000 abitanti</i>	
<b>Zona A</b>	<i>Esercizi singoli esclusivamente Alimentari</i>				
	SV<=100 mq	ammissibili	SV<=100 mq	ammissibili	
	SV>100 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>100 mq	non ammissibili (vincolante)	
	<i>Esercizi singoli Misti (Alimentari + Non Alimentari)</i>				
	SV<=150 mq	ammissibili	SV<=250 mq	ammissibili	
	SV>150 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>250 mq	non ammissibili (vincolante)	
	<i>Esclusivamente Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)</i>				
	SV<=1.500 mq	ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle Medie Strutture di Vendita (indirizzo)	SV<=2.500 mq	ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle Medie Strutture di Vendita (indirizzo)	
SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>2.500 mq	non ammissibili (vincolante)		
<b>Zona B</b>	<i>Alimentari e Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)</i>				
	SV<=1.500 mq	ammissibili	SV<=2.500 mq	ammissibili	
	SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>2.500 mq	non ammissibili (vincolante)	
<b>Zona C e Zona E</b>	<i>Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non alimentari</i>				
	SV<=1.500 mq	ammissibili	SV<=2.500 mq	ammissibili	
	SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>2.500 mq	non ammissibili (vincolante)	
	<i>Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari</i>				
	SV<=1.500 mq	ammissibili	SV<=5.000 mq	ammissibili, con presenza di un supermercato con SV non maggiore del 60% della totale SV e con la restante SV destinata soltanto ad "esercizi di vicinato" in galleria (vincolante)	
	SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>5.000 mq	non ammissibili (vincolante)	
	<i>Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari</i>				
	SV<=1.500 mq	ammissibili	SV<=2.500 mq	ammissibili	
SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>2.500 mq	non ammissibili (vincolante)		
<b>Zona D e Zona G</b>	<i>Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari</i>				
	1.500<=SV<=2.500 mq	ammissibili	2.500<=SV<=7.000 mq	ammissibili	
	SV<1.500 ed SV>2.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV<2.500 ed SV>7.000 mq	non ammissibili (vincolante)	
	<i>Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari</i>				
	non ammissibili (vincolante)	5.000<=SV<=10.000 mq		ammissibili, con presenza (vincolante) di un supermercato o ipermercato con SV maggiore del 70% della totale SV	
		SV<5.000 mq		non ammissibili (indirizzo)	
		SV>10.000 mq		non ammissibili (vincolante)	
<i>Prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)</i>					
ammissibili					

**-ALLEGATO E : Tabella 2 Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela nelle strutture commerciali.**

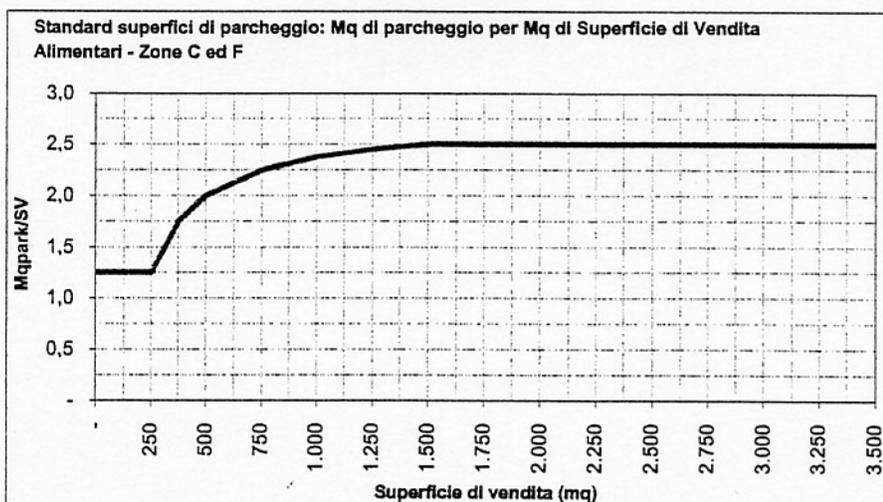
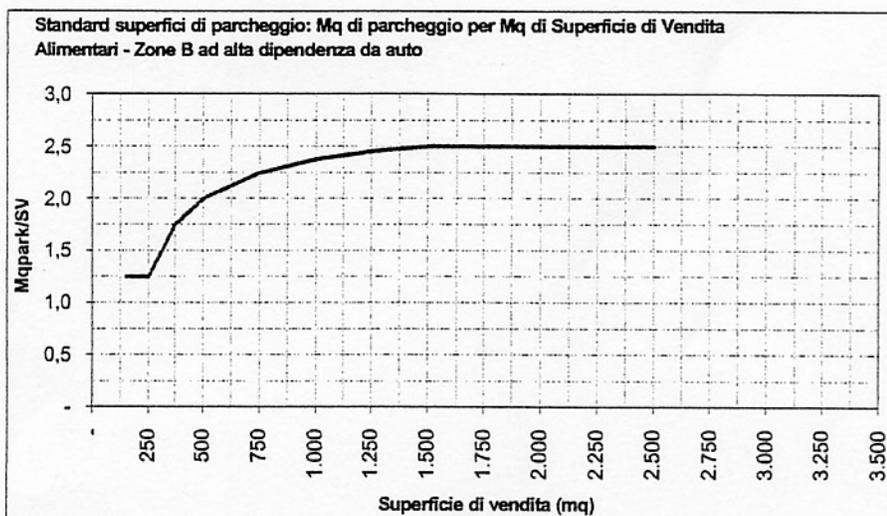
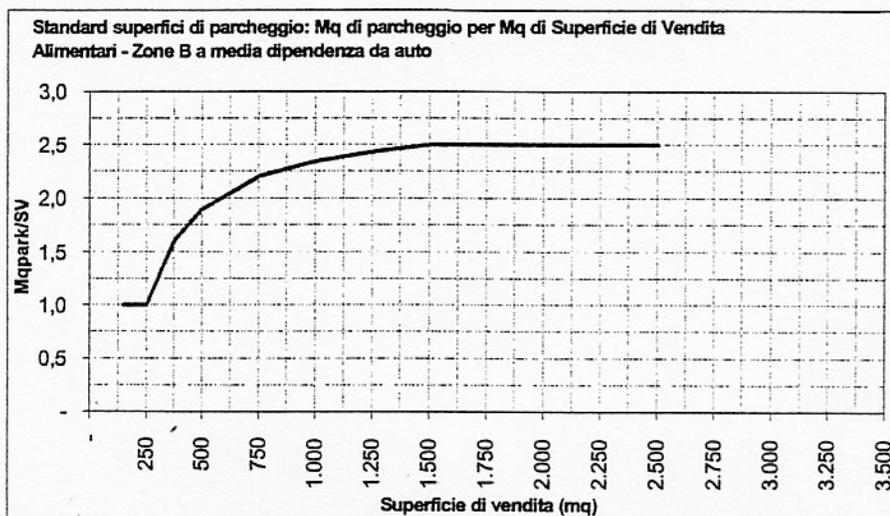
Tabella 2 Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela

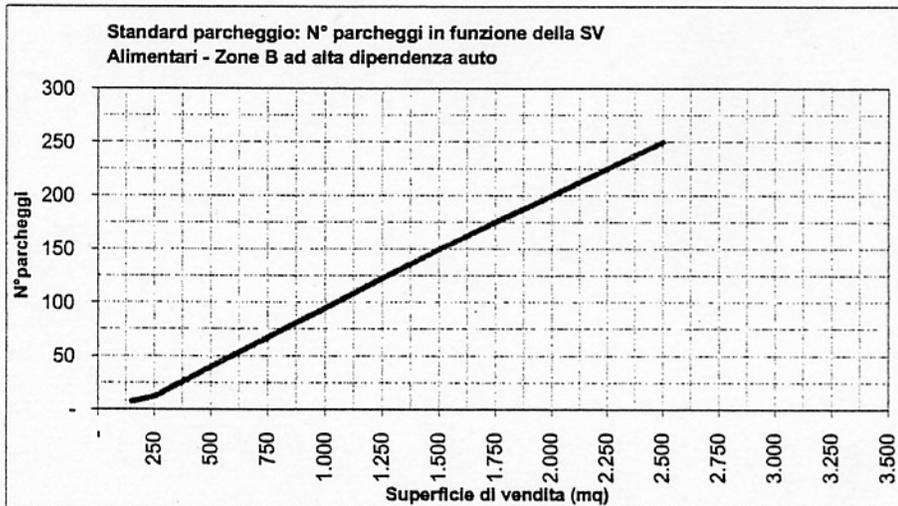
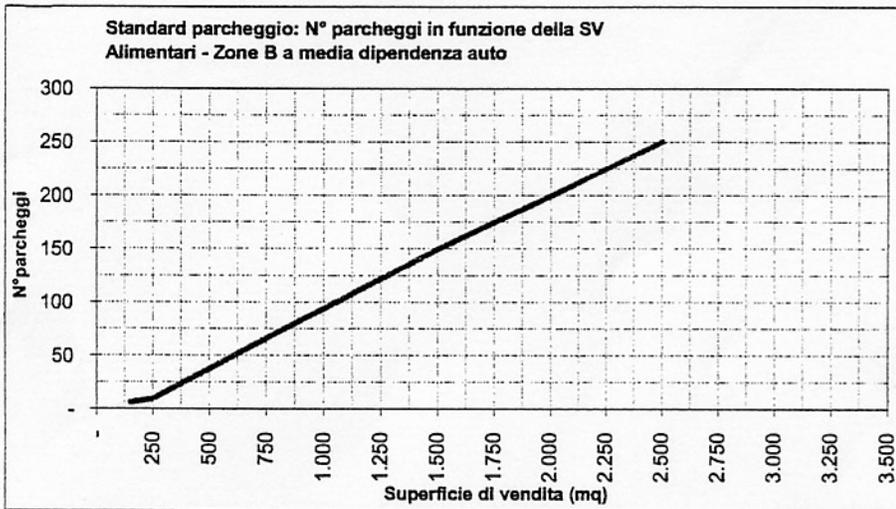
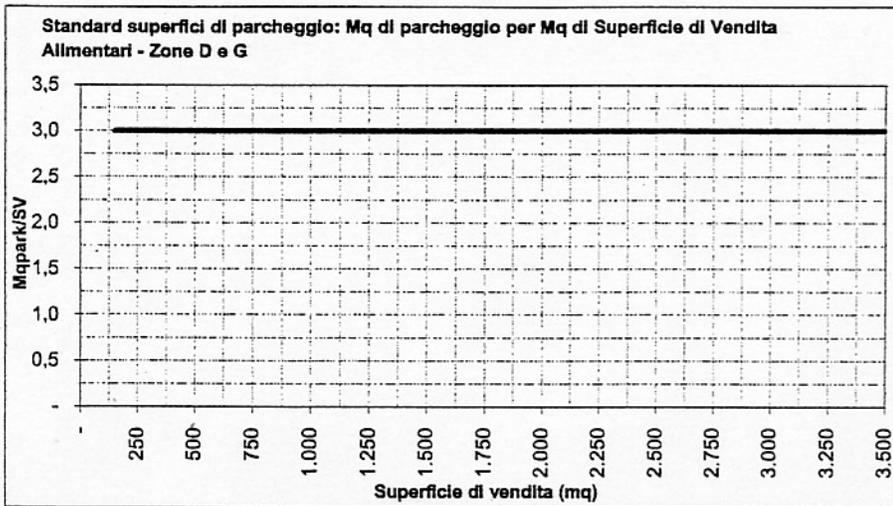
Superfici Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita con SV <= 250 mq	Medie Strutture di Vendita con SV >250 e <=1.500 mq	Medie Strutture di Vendita con SV >1.500 mq	Grandi Strutture di Vendita
Zone D e G	Alta dipendenza da auto		PA>=0,12xSV and SP>=3xSV			
Zone C ed F	Alta dipendenza da auto	PA>=0,05xSV and SP>=1,25xSV		PA>=0,11xSV-15 and SP>=2,75xSV-375		PA>=0,1xSV and SP>=2,5xSV
Zone B	Alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0,05xSV and SP>=1,25xSV	PA>=0,11xSV-15 and SP>=2,75xSV-375	PA>=0,1xSV and SP>=2,5xSV	
	Media dipendenza da auto		PA>=0,04xSV and SP>=1xSV	PA>=0,112xSV-18 and SP>=2,8xSV-450		
Zone A	Nessuna dipendenza da auto	PA=SP>=0				

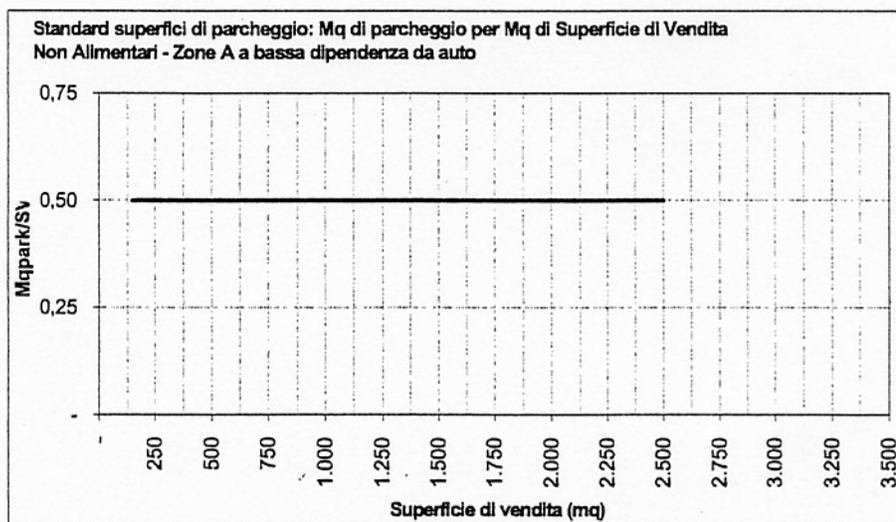
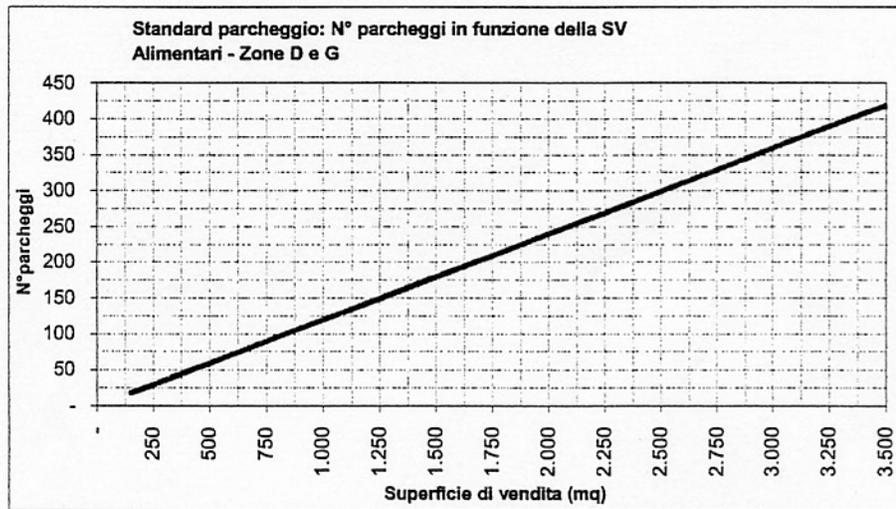
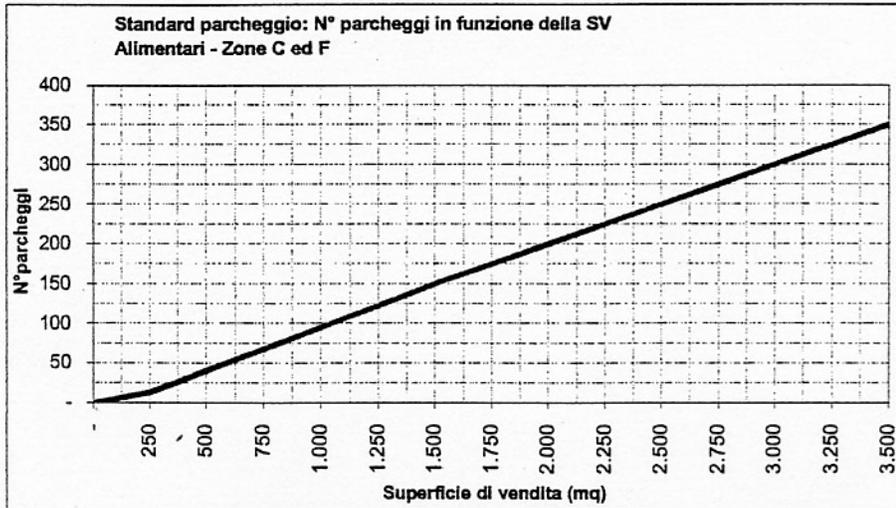
Superfici Non Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie Strutture di Vendita	Grandi Strutture di Vendita
Zone C, D, F, G	Alta dipendenza da auto	PA>=0,04xSV and SP>=1xSV		
Zone B	Alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0,04xSV and SP>=1xSV	
	Media dipendenza da auto		PA>=0,03xSV and SP>=0,75xSV	
Zone A	Altre zone - Bassa dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0,02xSV and SP>=0,5xSV	
	Zone pedonali o a traffico limitato	PA=SP>=0		

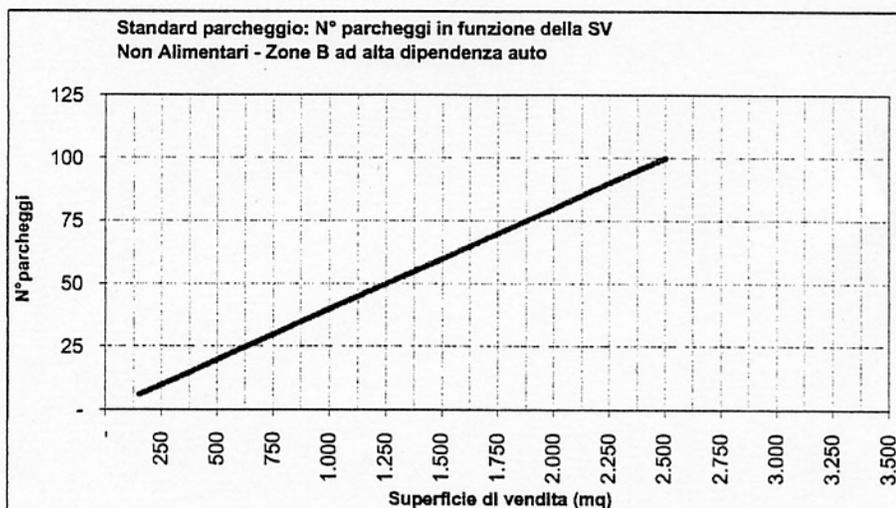
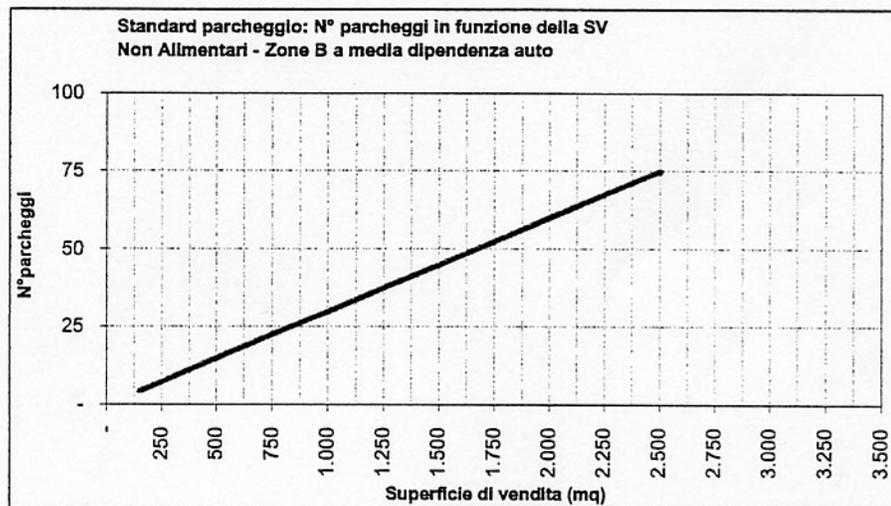
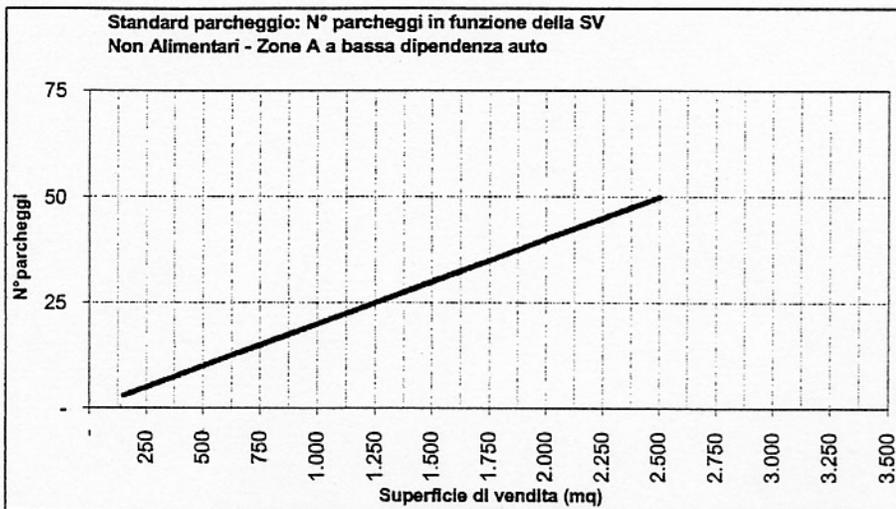
PA = Posti Auto	SV = Superficie di Vendita	SP = Superficie di Parcheggio
-----------------	----------------------------	-------------------------------

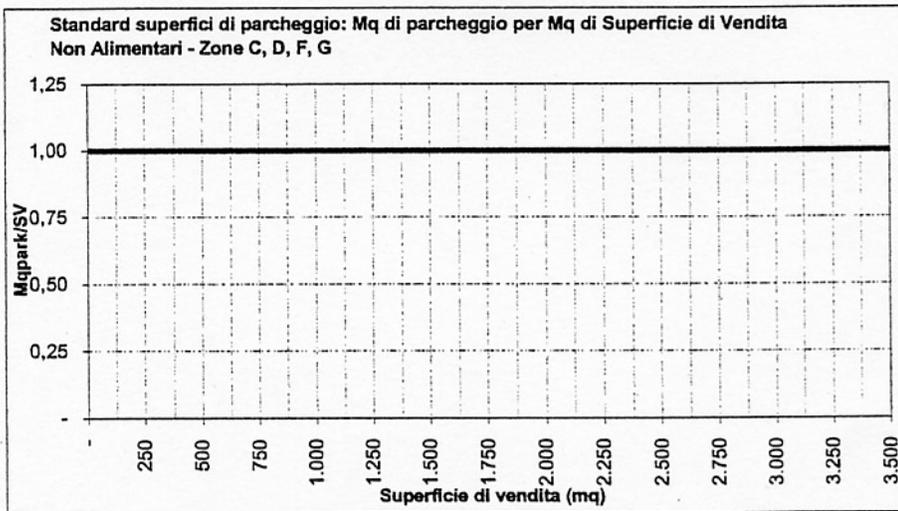
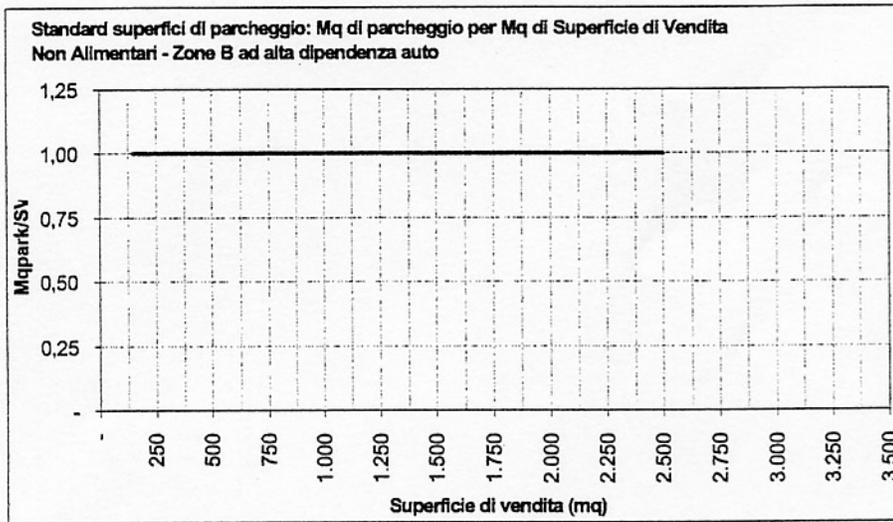
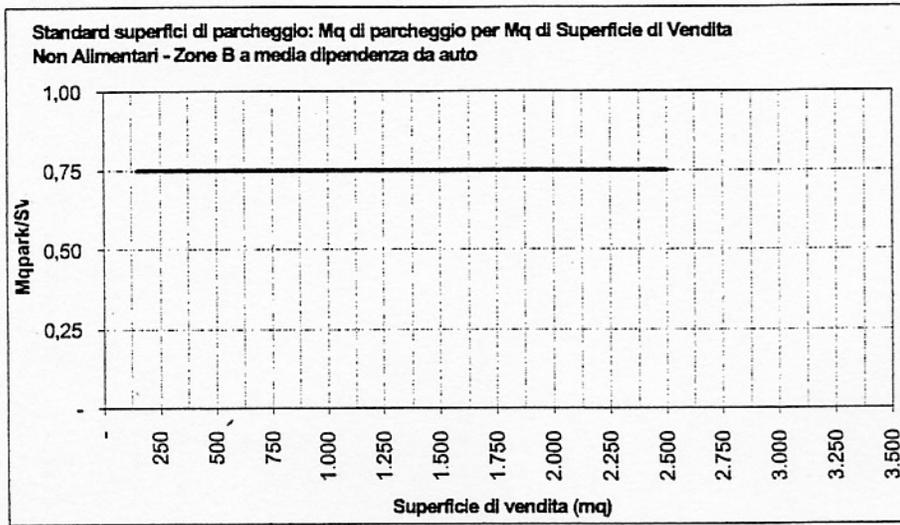
**-ALLEGATO F : Grafici standard superfici di parcheggio, nelle strutture commerciali.**

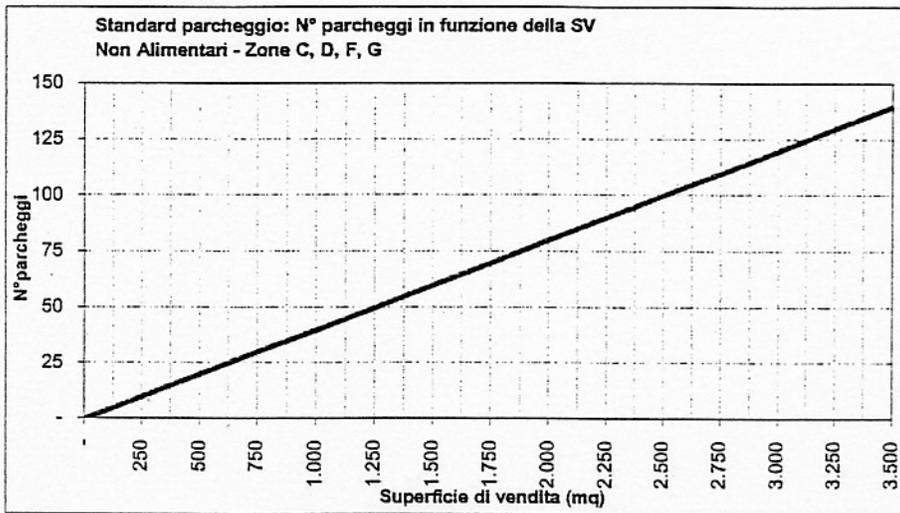












Il presente allegato ha il compito di fornire degli indirizzi applicativi delle norme sulle zone A e B1, in riferimento ai particolari delle facciate e alla scelta delle finiture e colori dei vari elementi delle stesse.

### **G.1) - Tipi e materiali gronde e bucatore**

#### G.1.2)-Tipi.

Da una analisi dei tipi più ricorrenti, vengono riassunti gli schemi di riferimento nei vari gradi di intervento. Tali schemi costituiscono riferimento "obbligatorio anche se non vincolante" per cittadini e progettisti.

#### G.1.3) – Materiali e colori di riferimento.

Materiali utilizzabili:

##### -intonaci-

- al civile in malta bastarda (con rinzaffo a base di calce naturale risanante);
- intonaco a base di calce idraulica naturale a bassissimo tenore di sali idrosolubili, eventualmente additivata con sostanze antisaline e pigmenti colorati ecologici;

##### -pitture e rivestimenti

- pittura murale opaca a base di calce colorata;
- scialbo naturale;
- tonachino ad effetto anticato;
- consolidanti naturali ecologici.

##### - elementi lapidei

- basalto, pietra serena, trachiti, tufo.

##### -elementi metallici

- lamiera di acciaio zincato colorato
- lamiera di rame naturale
- PVC o PP dotati di rivestimenti colorati ammessi.

Vedere Tav. N° 1÷7 / 8÷9 / 10÷16.

### **G.2) – Materiali e colori elementi di facciata.**

Materiali utilizzabili:

#### G.2.1) –intonaci-

- al civile in malta bastarda (con rinzaffo a base di calce naturale risanante);
- intonaco a base di calce idraulica naturale a bassissimo tenore di sali idrosolubili, eventualmente additivata con sostanze antisaline e pigmenti colorati ecologici;

#### G.2.2)-Pitture e rivestimenti

- pittura murale opaca a base di calce colorata;
- scialbo naturale;
- tonachino ad effetto anticato;
- consolidanti naturali ecologici.

#### G.2.3) - elementi lapidei

- basalto, pietra serena, trachiti, tufo.

#### G.2.4)- Colori.

Vengono riassunti i colori più ricorrenti negli attuali prospetti, e altri naturalmente adattabili ai contesti dei centri storici.

Vedere Tav. N° 8-9.

### **G.3)-Serramenti**

#### **-Materiali**

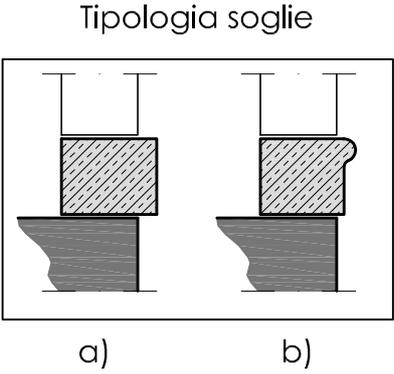
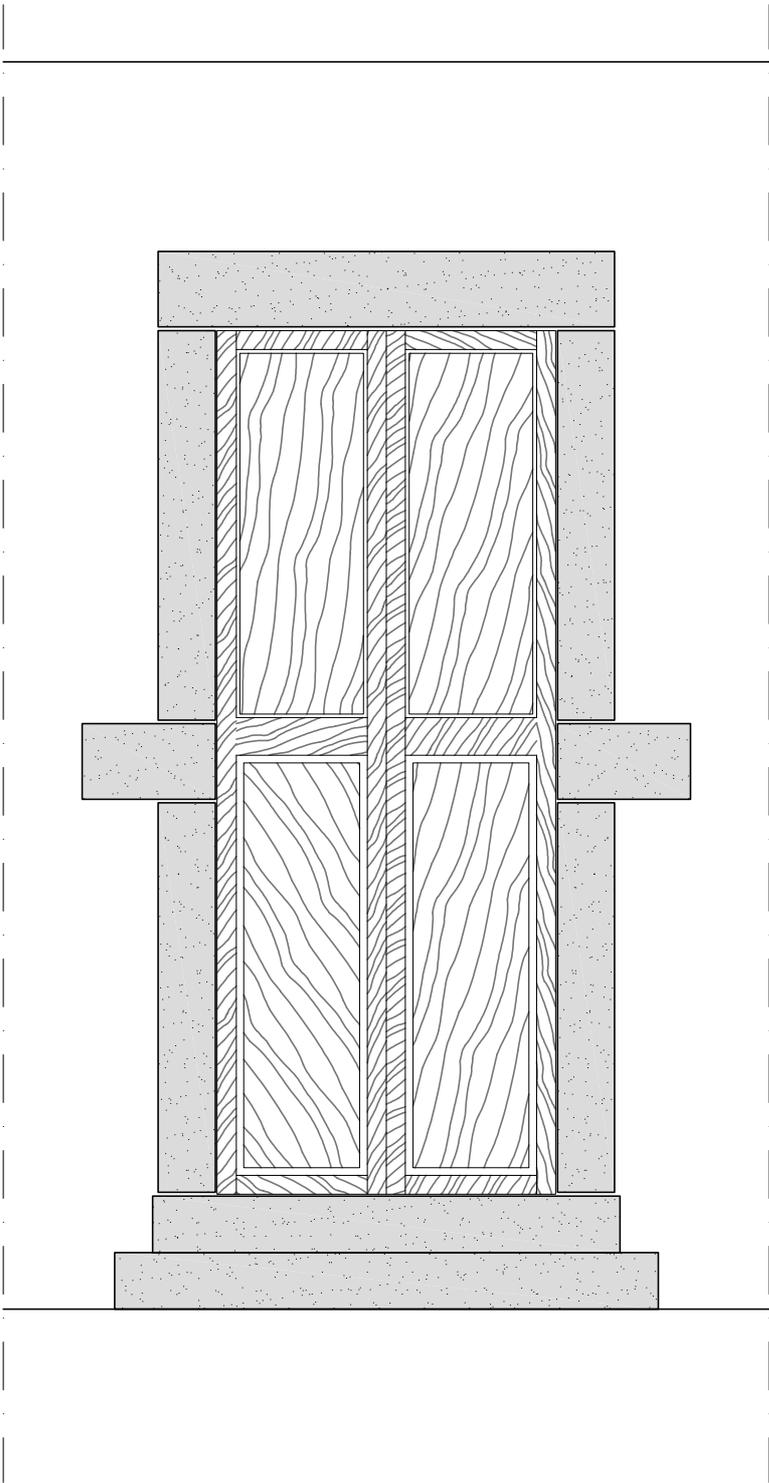
- legno naturale o colorato;
- acciaio/ferro colorato;
- alluminio elettrocolore o goffrato.

Vedere Tav. N° 9.

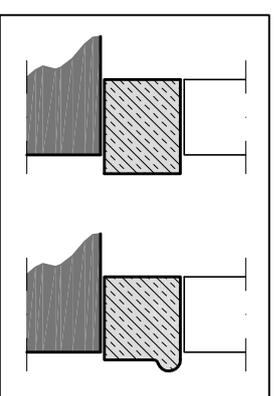
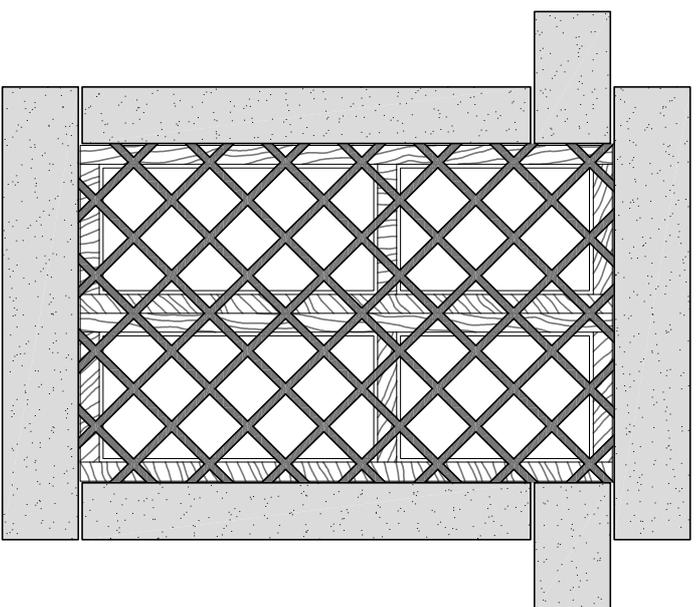
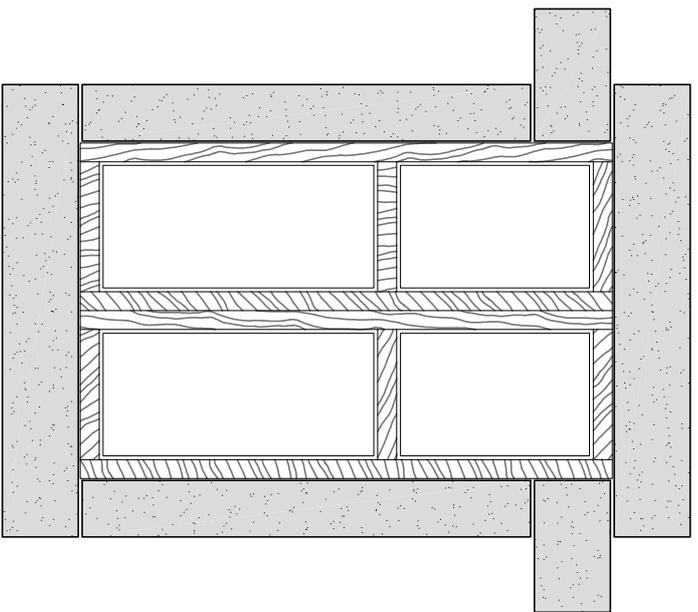
L'adozione dei tipi particolari, materiali e colori e relativa combinazione farà riferimento alla situazione previgente o alla situazione al contorno, anche se resta vincolante il potere di indirizzo della CE.

La riproposizione dei tipi particolari, materiali e colori di facciata diventerà più organica e vincolante in ambito di studio di PP.

Sono da escludere i prodotti sintetici non ecologici e quelli a base di quarzo, mentre possono utilizzarsi i silicati risananti o similari, finalizzati alla soluzione di particolari problemi.

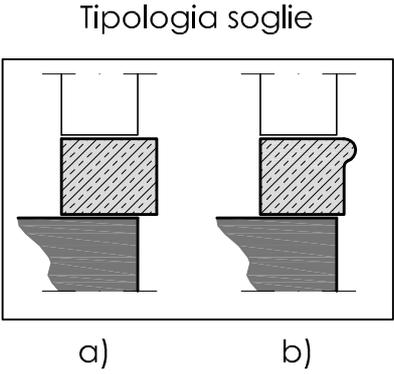
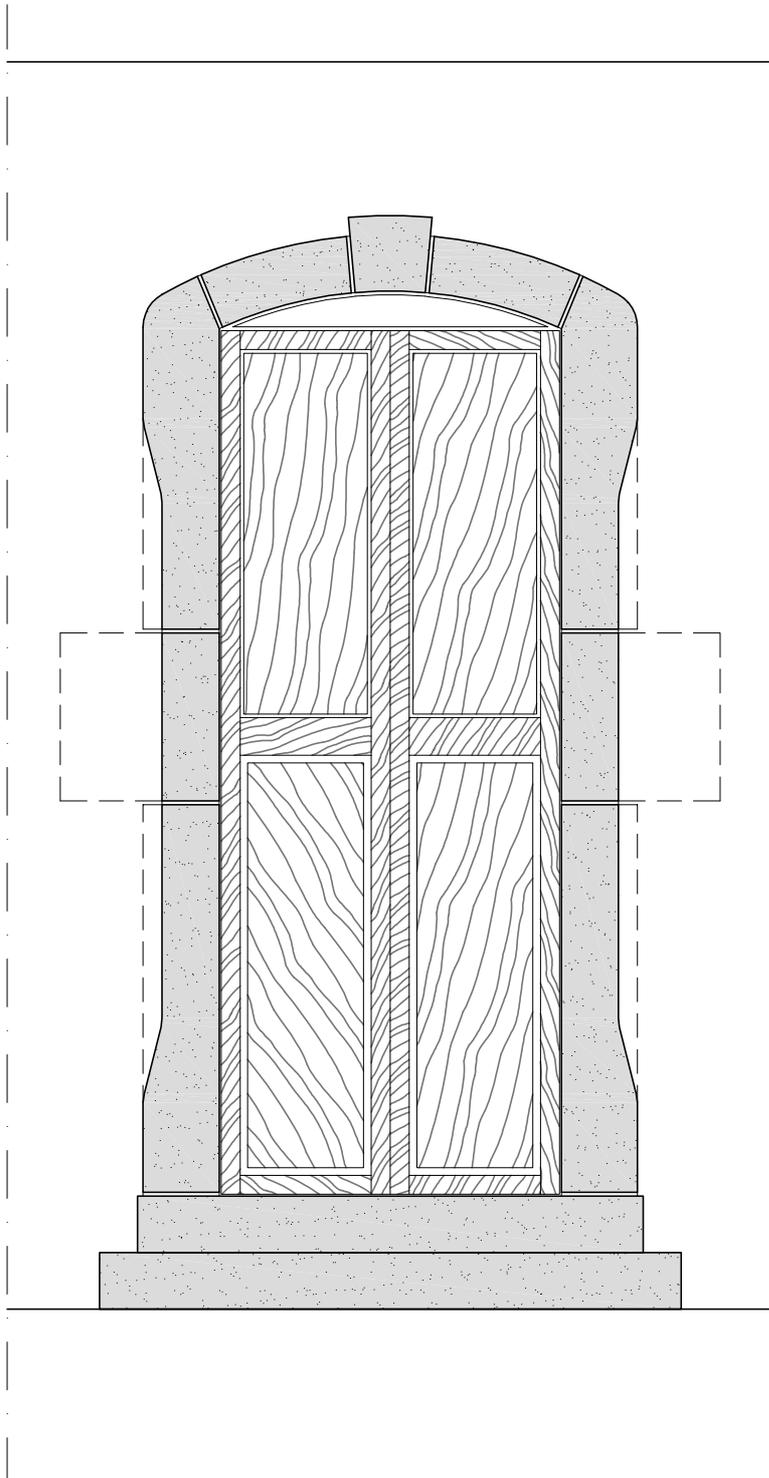


Modanatura bucatura porte esterne in pietrame basaltico (filo sega o lavorato a martellina o anticato con sabbiatura in dipendenza del contesto)

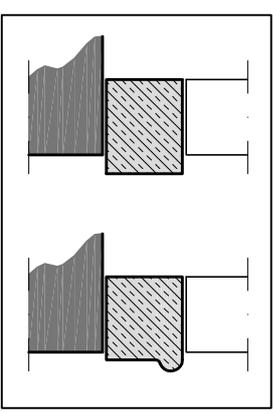
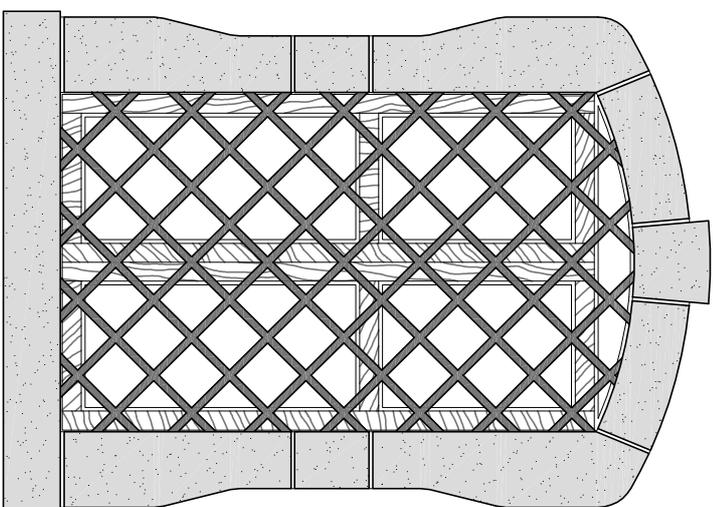
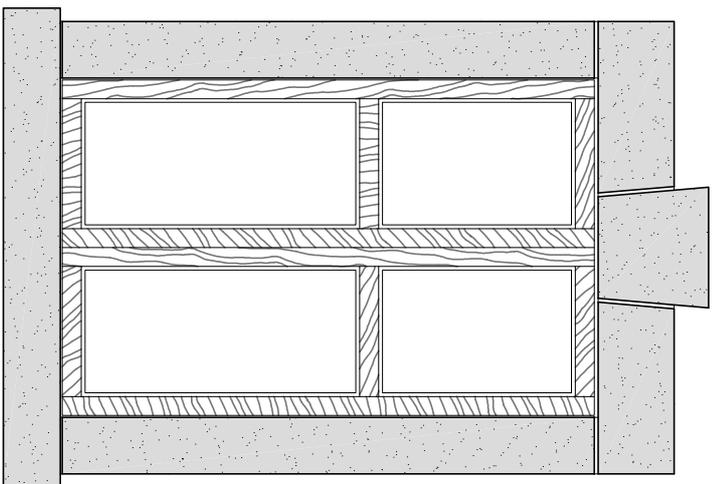


Tipologia avanzate

Modanatura bucatura finestre in pietrame basaltico (filo sega o lavorato a martellina o anticato con sabbiatura in dipendenza del contesto)

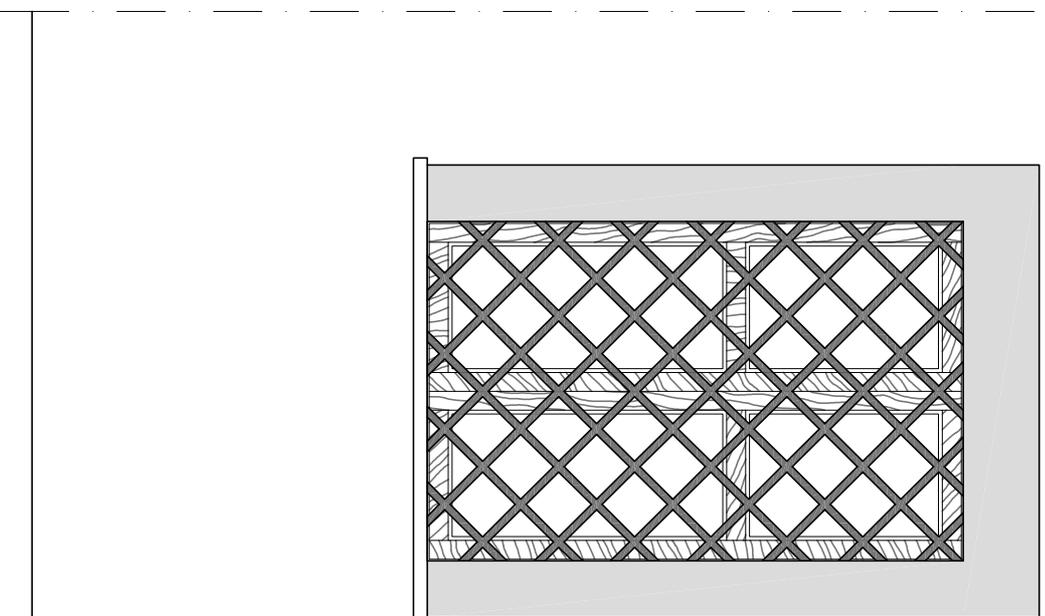
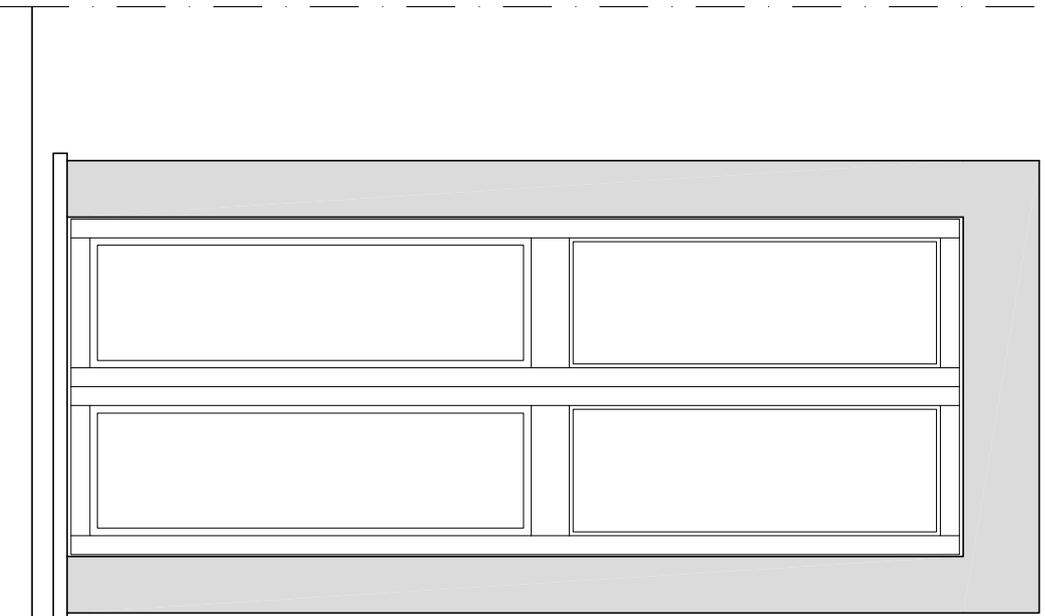


Modanatura bucatura porte esterne in pietrame basaltico (filo sega o lavorato a martellina o anticato con sabbiatura in dipendenza del contesto)

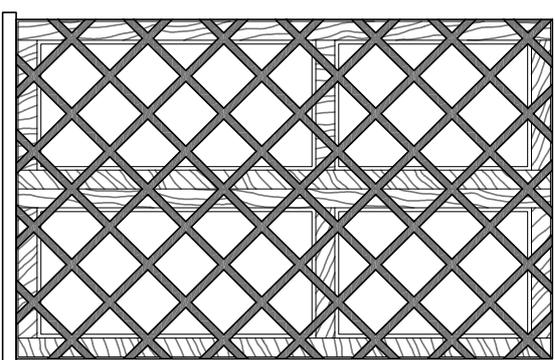
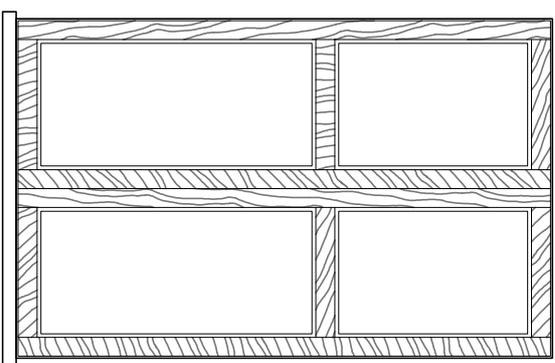


Tipologia avanzate

Modanatura bucatura finestre in pietrame basaltico (filo sega o lavorato a martellina o anticato con sabbia) in dipendenza del contesto)

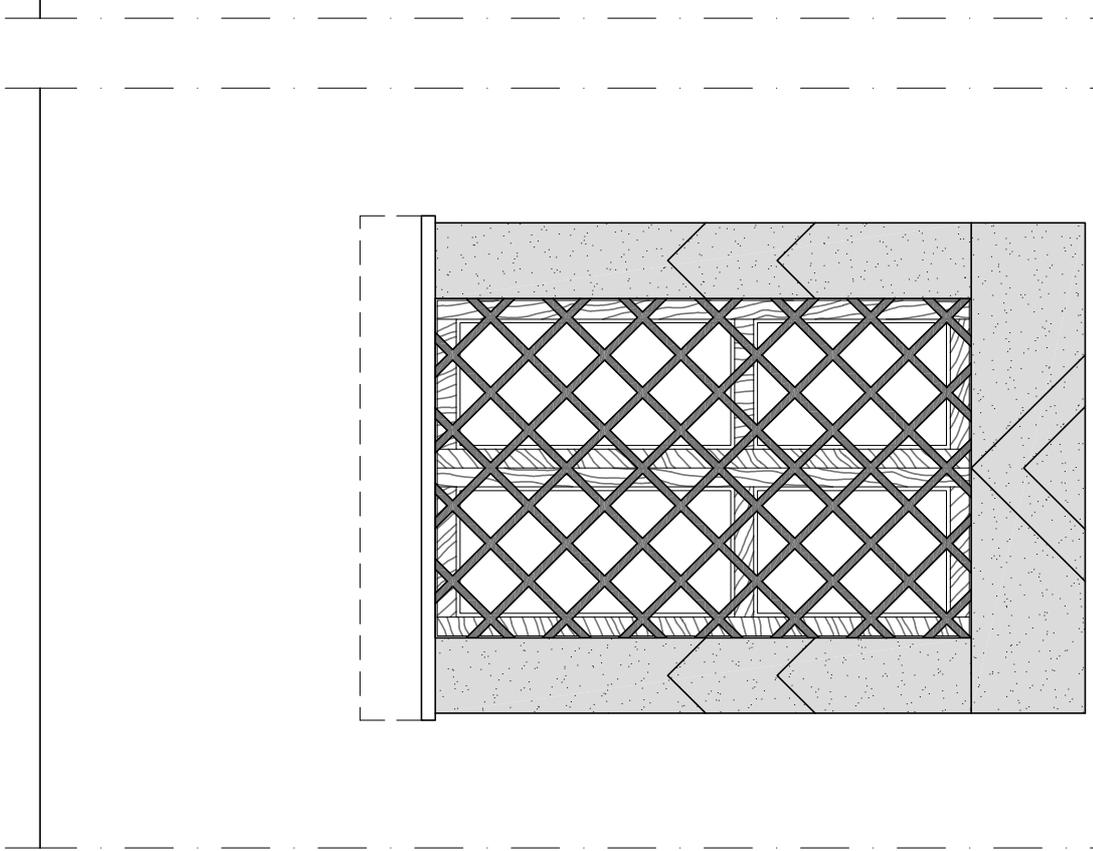
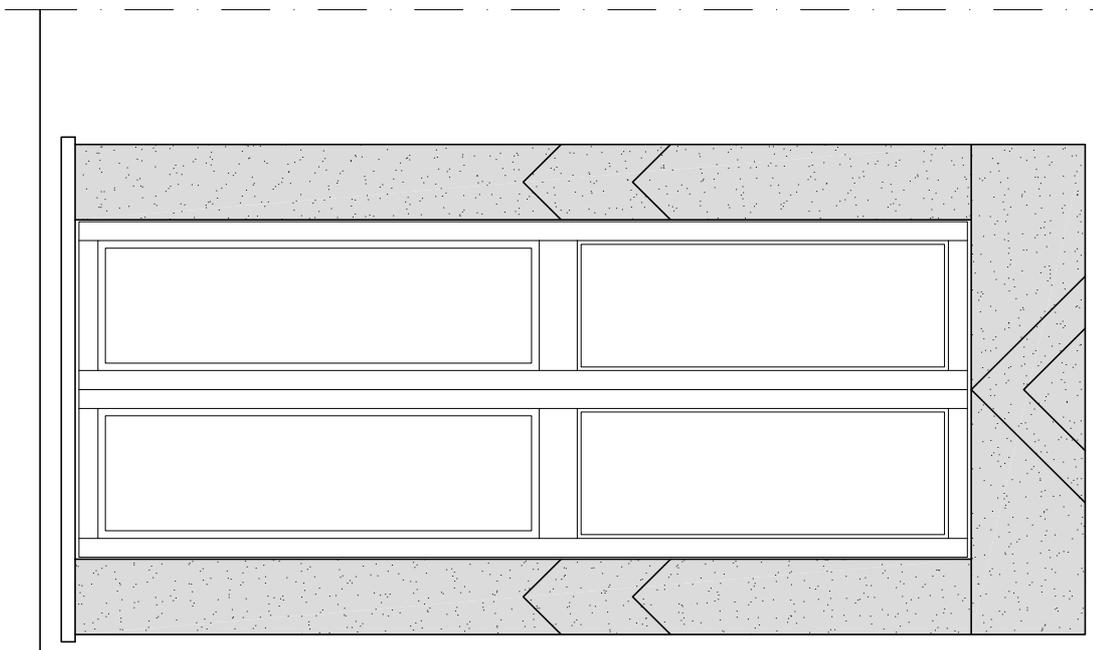


Modanatura bucatura esterne con intonaco a lavorazione frattazzata o con fregi, spessore 15-20 cm.  
Davanzale/soglia in pietrame basilico/trachitico 4-6 cm a filo sega o lavorato.  
Possibilità di modanatura su piano di facciata con diversa soluzione di colore.



Bucature esterne su piano facciata.  
Davanzale/soglia in pietrame/marmo, spessore 3-4 cm.

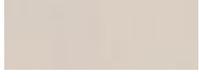
Modanatura bucatura esterne stile aragonese in tufo/trachite.



# COLORI FACCIATE - SISTEMA ACC

Fondo facciata

Zoccolatura, rilievi,  
fasce, gronde

codice	colore	codice	colore
A6.20.60		EN.02.85	
B2.30.60		E4.03.80	
B6.30.60		A0.05.85	
B6.20.70		E8.30.60	
E0.10.80		E8.30.70	
E0.50.65			
E0.25.75			
E0.20.80			
E0.40.70			
B2.05.70			
A0.05.70			
D2.10.70			
EN.02.85			
E4.03.80			
E0.10.70			

# COLORI FACCIATE - SISTEMA ACC

Legno porte/finestre  
(oltre la scelta del legno a vista)

codice	colore
L0.20.40	
L0.10.50	

Legno organi di oscuramento  
(oltre la scelta del legno a vista)

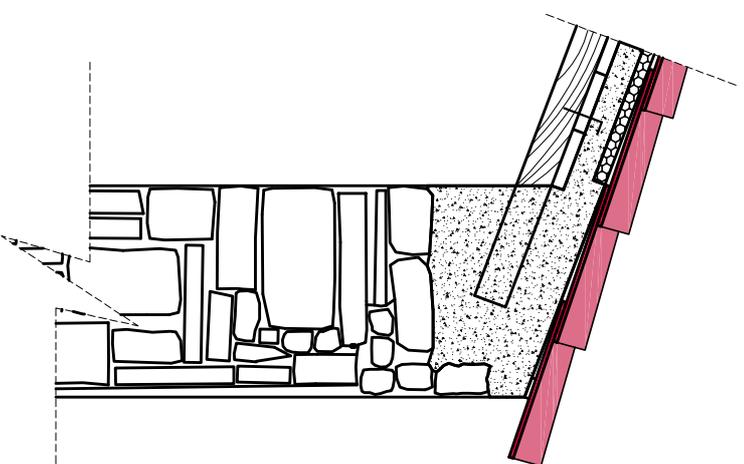
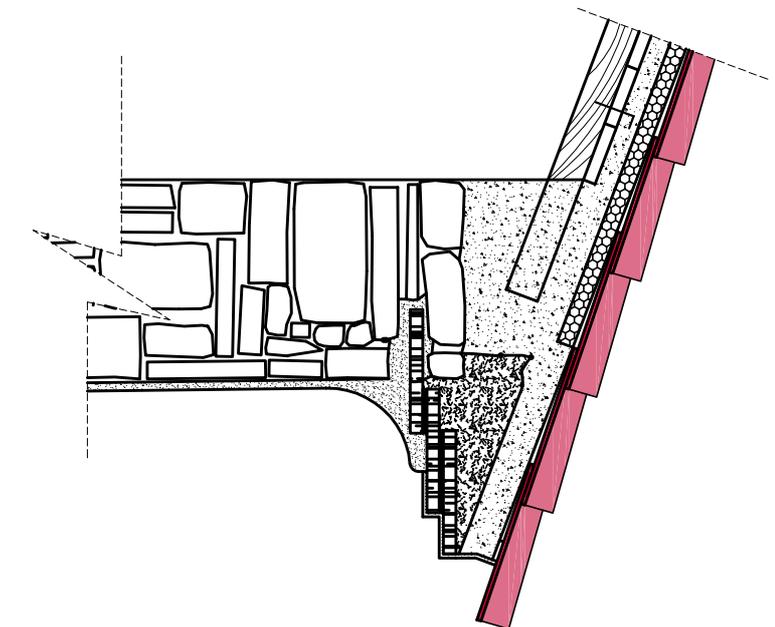
codice	colore
L0.20.40	
L0.10.50	
G4.05.77	

Ferro serramenti, griglie, serrande,  
parapetti, discendenti

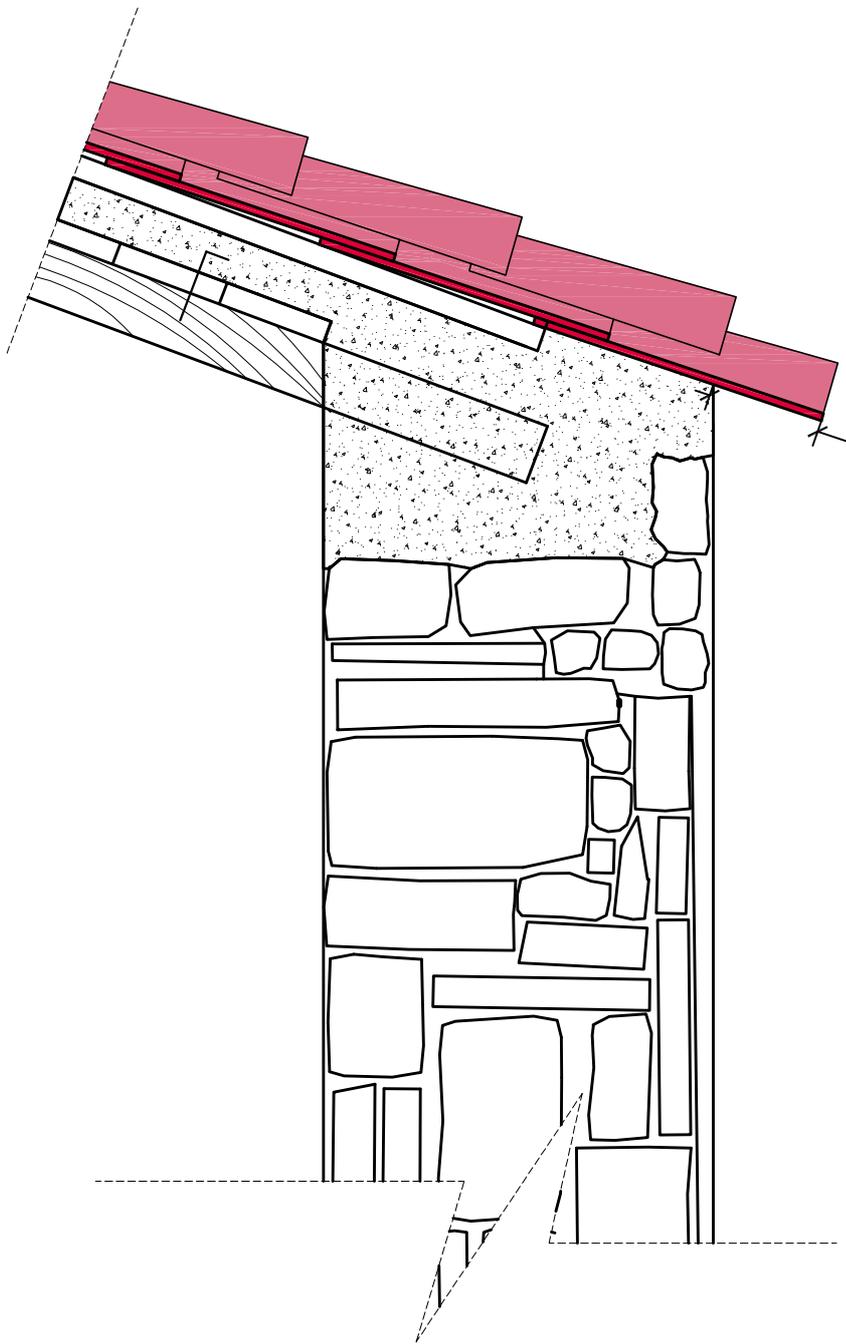
codice	colore
P0.30.25	
P0.03.60	
P0.15.10	

Alluminio  
elettrocolore/goffrato

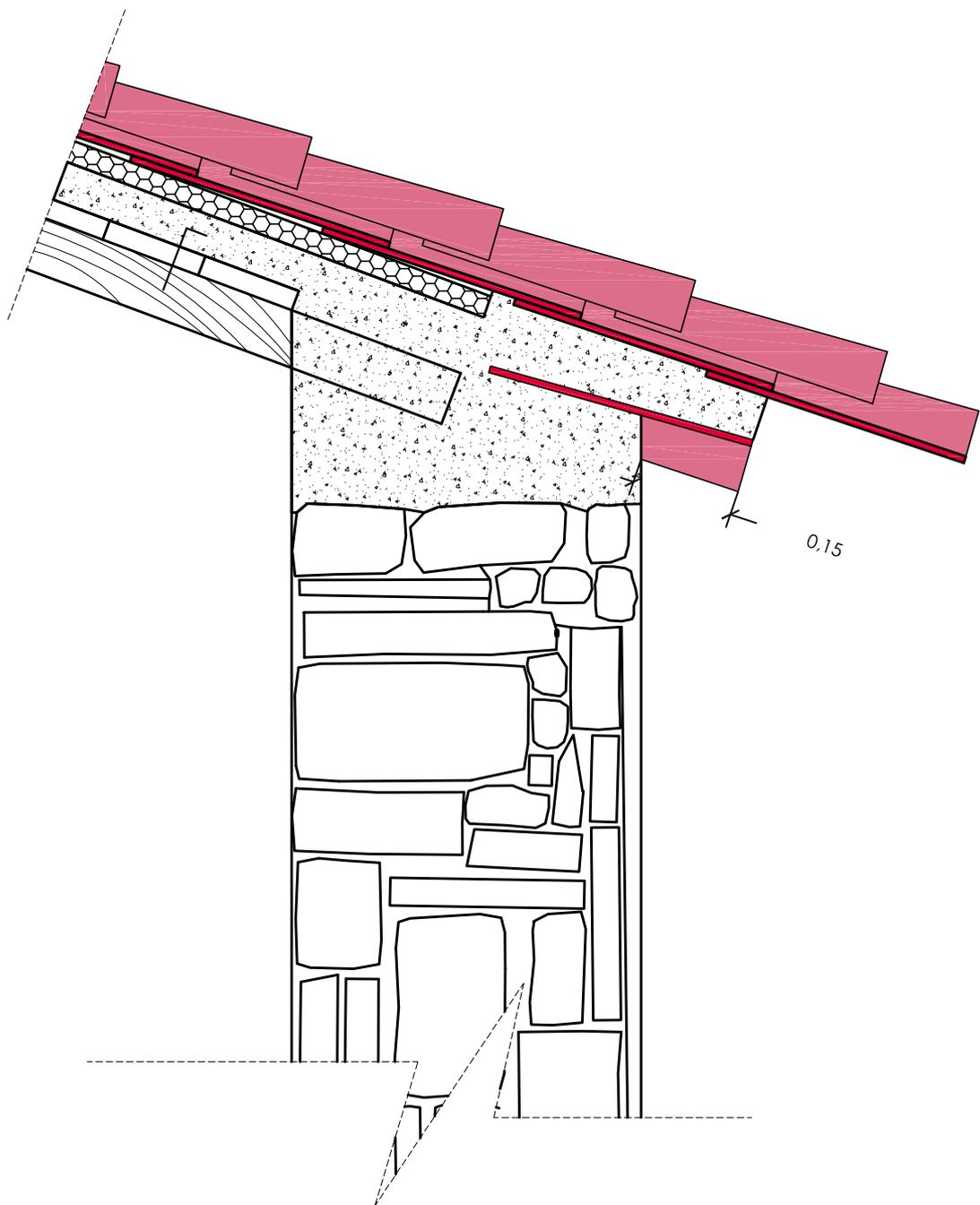
codice	colore
P0.30.25	
P0.33.60	
U4.15.10	
R0.20.50	

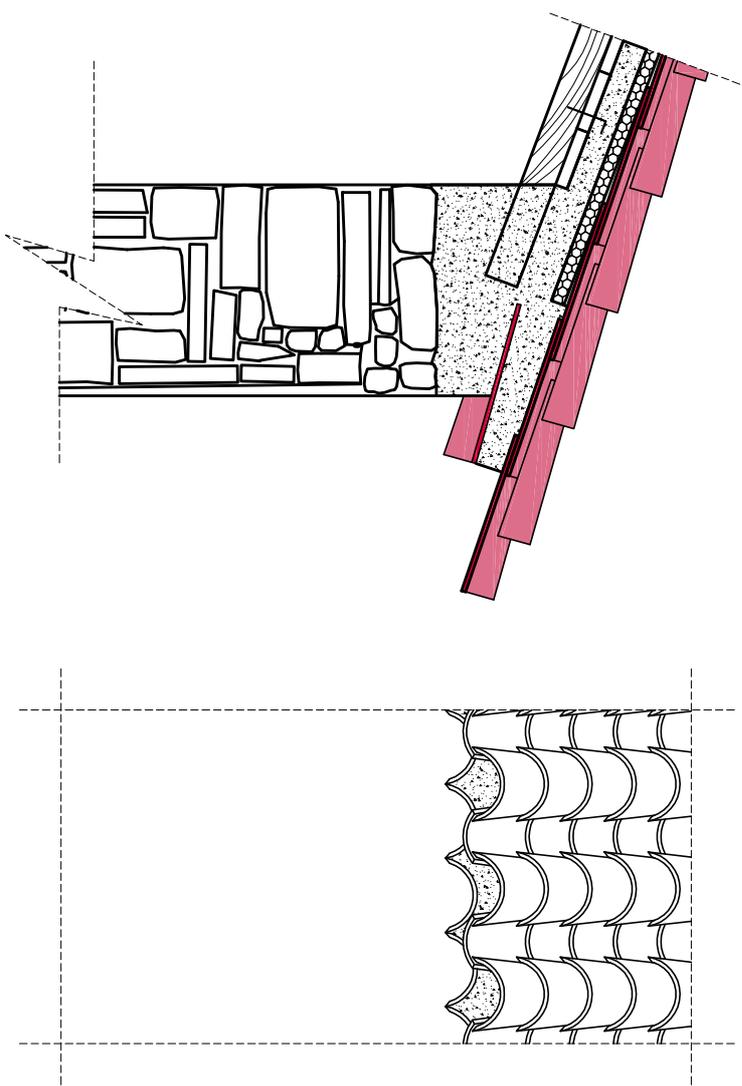


Copertura con coppo finale

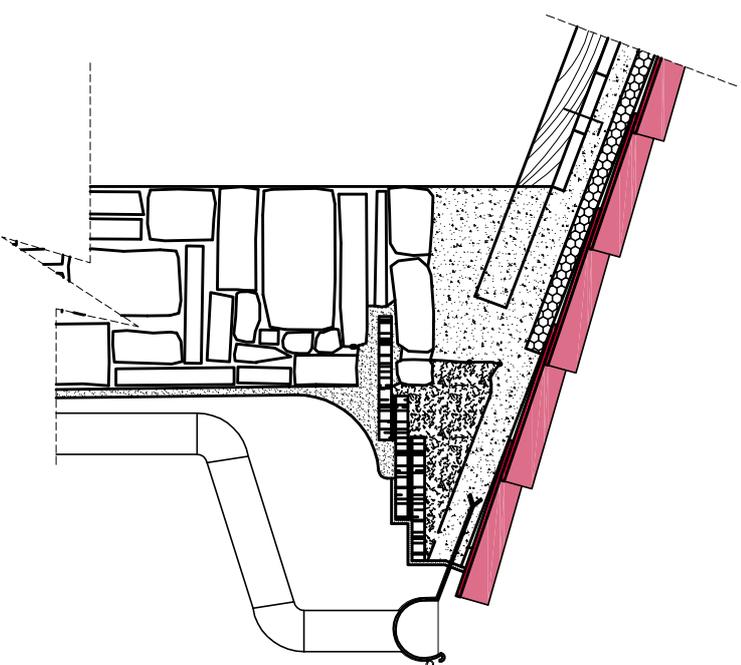
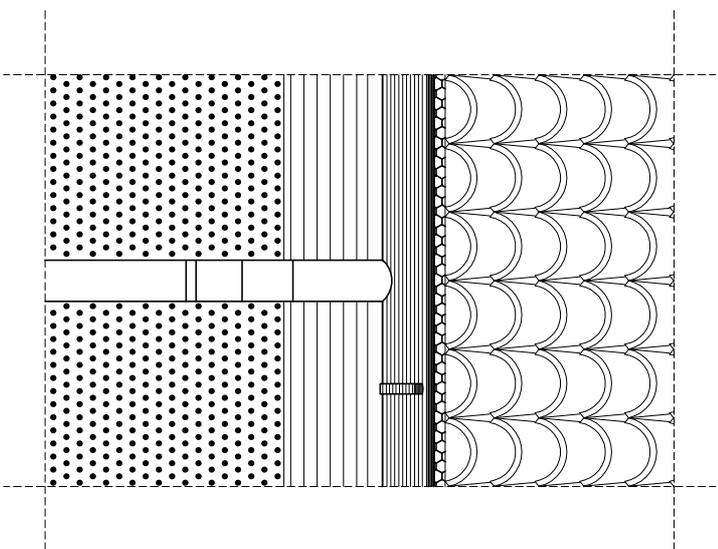


0.15

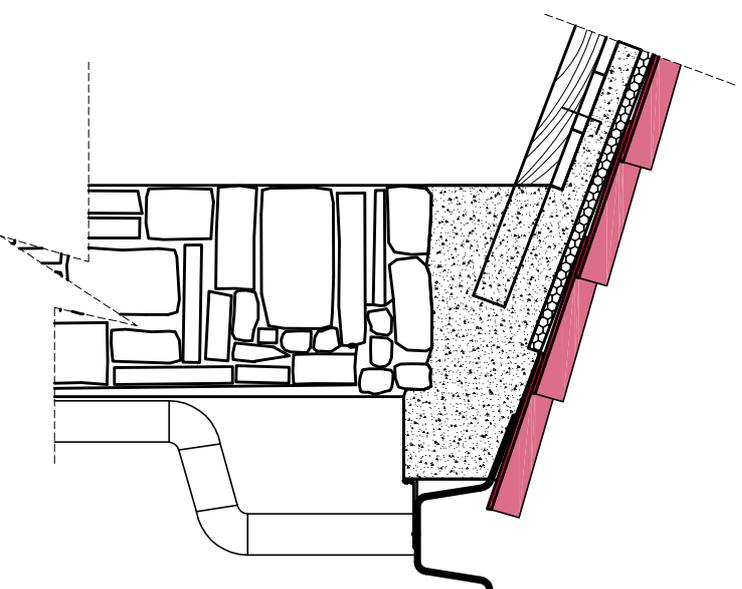
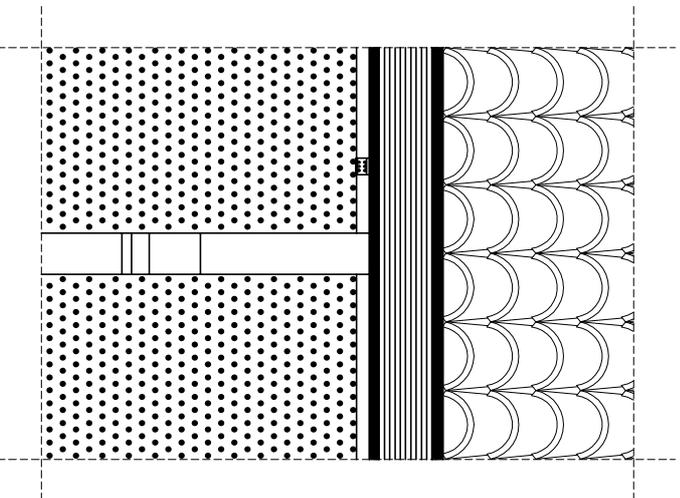




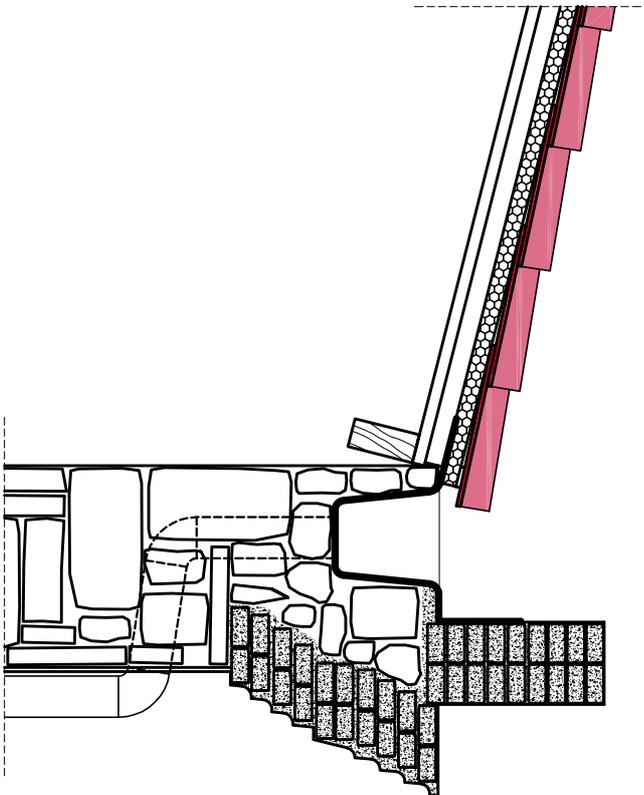
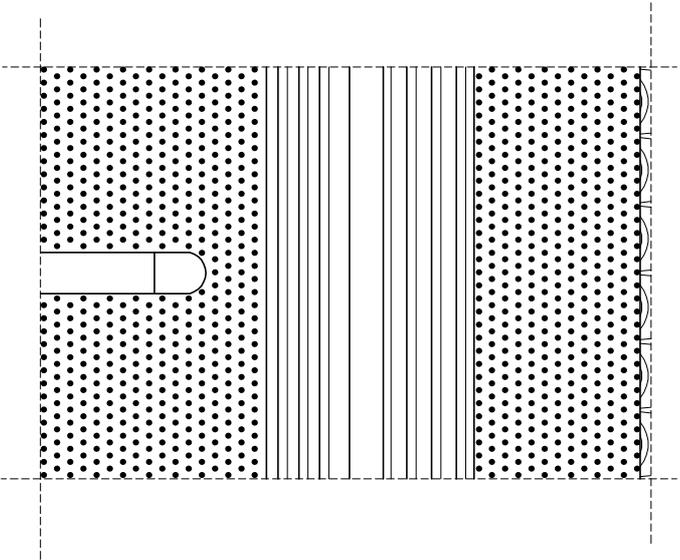
Copertura con doppio coppo incassato



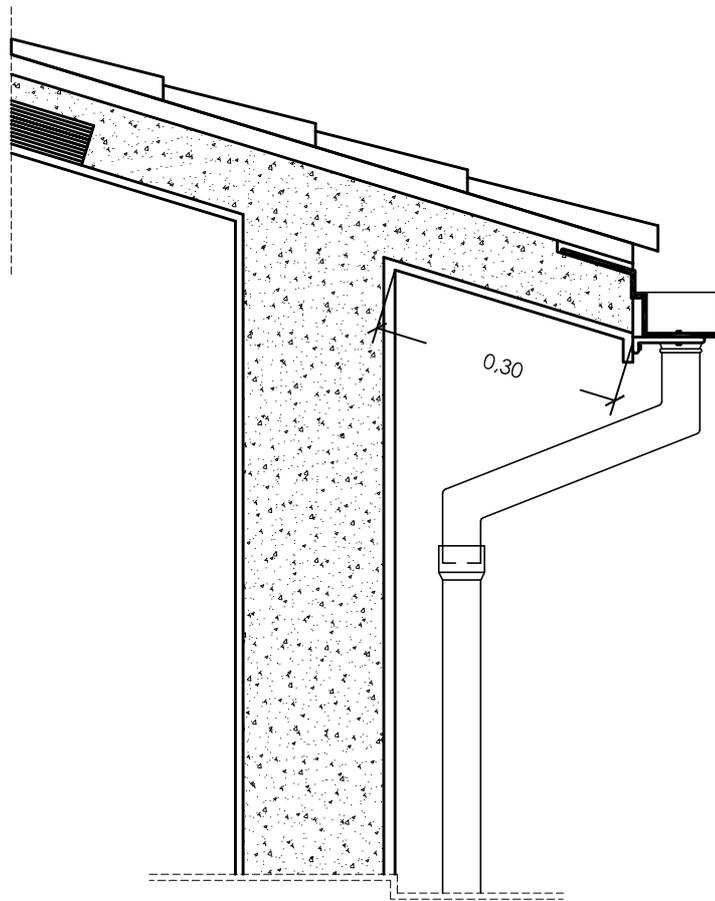
Copertura con gronda esterna



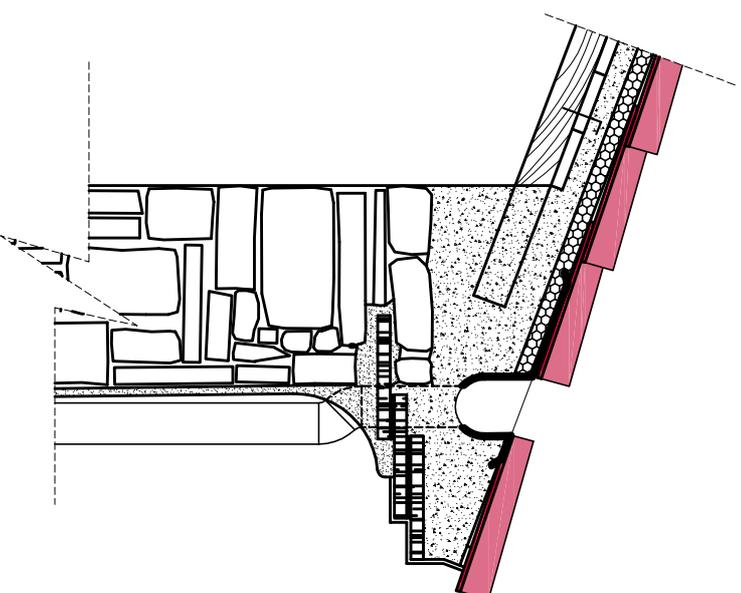
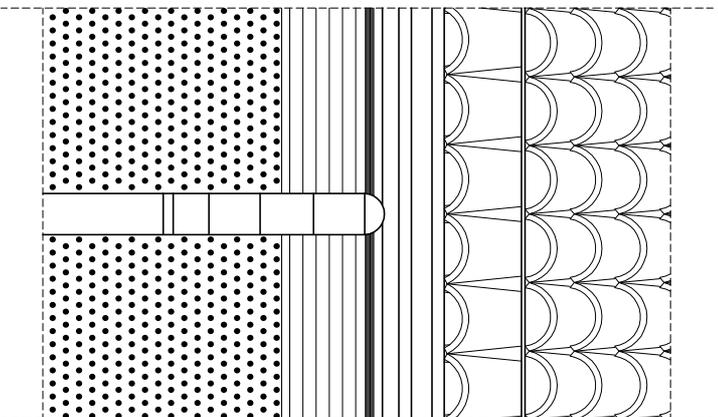
Copertura con gronda esterna



Copertura con gronda interna



Copertura con sporgenza di solaio (max cm 30) con o senza gronda



Copertura con gronda esterna incassata su solaio

<b>TITOLO I</b> .....	<b>1</b>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>1</b>
<b>CAPO I</b> .....	<b>1</b>
<b>NORME PRELIMINARI</b> .....	<b>1</b>
Art.1 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio.....	1
Art.2 - Requisiti e responsabilità del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori .....	1
<b>CAPO II</b> .....	<b>1</b>
<b>COMMISSIONE EDILIZIA</b> .....	<b>1</b>
Art.3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia.....	1
Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia.....	3
Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia.....	4
<b>TITOLO II</b> .....	<b>6</b>
<b>DEFINIZIONI DELLE CATEGORIE</b> .....	<b>6</b>
<b>DEGLI INTERVENTI URBANISTICI</b> .....	<b>6</b>
<b>CAPO III</b> .....	<b>6</b>
<b>NUOVI INTERVENTI URBANISTICI</b> .....	<b>6</b>
Art.6 - Nuovi interventi urbanistici .....	6
<b>CAPO IV</b> .....	<b>6</b>
<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI SULL'ESISTENTE</b> .....	<b>6</b>
Art. 7 - Lavori eseguibili d'urgenza .....	6
Art. 8 - Opere interne.....	6
Art. 9 - Manutenzione ordinaria (Legge 5.8.1978, n.457 – art.31, lettera a) .....	7
Art. 10 - Manutenzione straordinaria (Legge 5.8.1978, n.457 – art.31, let. b).....	8
Art. 11 - Restauro e risanamento conservativo .....	9
(Legge 5.8.1978, n.457 – art.31, lettera c).....	9
Art. 12 - Ristrutturazione edilizia (Legge 5.8.1978, n.457 – art.31, lettera d) .....	10
Art. 13 - Ristrutturazione urbanistica .....	11
<b>TITOLO III</b> .....	<b>13</b>
<b>PROVVEDIMENTI PER L'ESECUZIONE</b> .....	<b>13</b>
<b>DEGLI INTERVENTI URBANISTICI</b> .....	<b>13</b>
<b>CAPO V</b> .....	<b>13</b>

<b>CONCESSIONE EDILIZIA .....</b>	<b>13</b>
Art. 14 - Opere soggette a Concessione Edilizia.....	13
Art. 15 - Lavori eseguibili d'urgenza.....	15
Art. 16 - Domanda di Concessione .....	15
Art. 17 - Compilazione e presentazione dei progetti.....	16
Art. 18 - Concessione Edilizia .....	23
Art. 19 - Validità della Concessione Edilizia .....	25
Art. 20 - Durata della Concessione .....	26
Art. 21 - Decadenza della Concessione .....	27
Art. 22 - Sospensione dei lavori per assenza della Direzione lavori .....	27
Art.23 - Proroga della Concessione.....	28
Art. 24 - Lavori eseguibili senza progetto.....	28
Art. 25 - Deroghe e varianti.....	29
Art. 26 - Opere illegittime.....	30
 <b>CAPO VI .....</b>	 <b>30</b>
<b>OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.....</b>	<b>30</b>
Art. 27 - Opere soggette ad Autorizzazione edilizia – Domanda Rilascio dell’Autorizzazione edilizia e procedure per l’esecuzione dei lavori .....	31
Art. 28 - Sportello unico attività produttive.....	36
Art. 29 - Opere realizzabili senza specifico provvedimento – Comunicazione Dichiarazione di Inizio Attività .....	37
 <b>CAPO VII.....</b>	 <b>40</b>
<b>ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE .....</b>	<b>40</b>
Art. 30 - Inizio dei lavori - Richiesta e consegna di punti fissi.....	40
Art. 31 - Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia.....	41
Art. 32 - Rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità - Inabitabilità.....	41
Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero.....	43
 <b>TITOLO IV.....</b>	 <b>46</b>
 <b>DISCIPLINA URBANISTICA.....</b>	 <b>46</b>
 <b>CAPO I .....</b>	 <b>46</b>
<b>DEFINIZIONE E MODALITA’ PER LA DETERMINAZIONE .....</b>	<b>46</b>
<b>DI INDICI E PARAMETRI.....</b>	<b>46</b>
Art. 33 - Destinazioni di zona – Indici e parametri .....	46
Art. 34 - Definizioni degli indici e dei parametri .....	46
 <b>CAPO IX .....</b>	 <b>50</b>
<b>DETERMINAZIONE DEI VOLUMI.....</b>	<b>50</b>
Art. 35 - Calcolo dei volumi e delle altezze.....	50
 <b>CAPO X.....</b>	 <b>52</b>
<b>DISCIPLINA DELLE ATTIVITA’ COMMERCIALI.....</b>	<b>52</b>
Art. 36 - Autorizzazione delle attività produttive e commerciali.....	52
 <b>TITOLO V.....</b>	 <b>70</b>

<b>DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE.....</b>	<b>70</b>
<b>CAPO XI.....</b>	<b>70</b>
<b>ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO .....</b>	<b>70</b>
Art. 37 - Campionature.....	70
Art. 38 - Aspetto e manutenzione degli edifici .....	71
Art. 39 - Aggetti e sporgenze dei fabbricati.....	72
Art. 40 - Rifacimento delle coperture.....	73
Art. 41 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico - Gazebo.....	73
Art. 42 - Arredo urbano - Numeri civici e targhe .....	74
<b>CAPO XII.....</b>	<b>75</b>
<b>NORME IGIENICHE.....</b>	<b>75</b>
Art. 43 - Spazi interni agli edifici.....	75
Art. 44 - Uso degli spazi liberi tra fabbricati - Distanze di scale e balconi dai confini .....	76
Art. 45 - Convogliamento acque luride.....	76
Art. 46 - Requisiti dei locali adibiti ad attività commerciali ed artigianali .....	76
Art. 47 - Scale .....	77
Art. 48 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.....	77
Art. 49 - Piani interrati e seminterrati .....	78
Art. 50 - Piani fuori terra.....	79
Art. 51- Piani sottotetto.....	80
Art. 52 - Norme comuni ai vani abitabili, alle finestre, alle altezze ed alle superfici dei fabbricati residenziali .....	80
Art. 53 - Norme comuni ai vani abitabili, alle finestre, alle altezze ed alle superfici dei fabbricati non residenziali .....	81
Art. 54 - Divieto di Costruzione di stalle o di fienili nel centro abitato .....	81
Art. 55 - Norme igieniche relative ai cortili.....	81
Art. 56 - Fabbricati in zona rurale .....	82
<b>CAPO XIII.....</b>	<b>82</b>
<b>NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE .....</b>	<b>82</b>
Art. 57 - Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici .....	82
Art. 58 - Depositi su aree scoperte.....	83
<b>CAPO XIV .....</b>	<b>83</b>
<b>NORME DI BUONA COSTRUZIONE .....</b>	<b>83</b>
Art. 59 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni .....	83
Art. 60 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti .....	84
Art. 61 - Impianti termici- Impianti elettrici e tecnologici in genere.....	84
Art. 62 - Inquinamento acustico, luminoso, elettromagnetico. ....	85
Art. 63 - Barriere architettoniche .....	87
<b>CAPO XV.....</b>	<b>87</b>
<b>USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI.....</b>	<b>87</b>
Art. 64 - Rispetto delle alberature stradali .....	87
Art. 65 - Occupazione temporanea di spazio o suolo o sottosuolo pubblico .....	87
Art. 66 - Rinvenimenti e scoperte.....	88
Art. 67 - Sgombero e trasporto dei materiali a discariche pubbliche.....	89
Art. 68 - Uso di acque defluenti da fontanelle, fossi o canali.....	90

<b>CAPO XVI.....</b>	<b>90</b>
<b>GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ .....</b>	<b>90</b>
Art. 69 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.....	90
Art. 70 - Ponti e scale di servizio .....	91
Art. 71 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri .....	91
Art. 72 - Responsabilità degli esecutori di opere .....	92
Art. 73 - Rimozione delle recinzioni.....	92
 <b>TITOLO VI.....</b>	 <b>93</b>
 <b>CONCESSIONI PARTICOLARI .....</b>	 <b>93</b>
 <b>CAPO XVII - DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI .....</b>	 <b>93</b>
<b>(CAMPEGGI E SIMILARI).....</b>	<b>93</b>
ART. 74 - Modalità per l'installazione.....	93
ART. 75 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari .....	93
ART. 76 - Domanda di concessione.....	94
ART. 77 - Documentazione a corredo della domanda .....	94
ART. 78 - Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari .....	96
ART. 79 - Parcheggi e strade interne.....	98
ART. 80 - Attrezzature tecnologiche .....	98
ART. 81 - Norme per la fruibilità generale dei complessi ricettivi complementari.....	100
ART. 82 - Divieti .....	101
 <b>CAPO XVIII - DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE .....</b>	 <b>101</b>
ART. 83 - Modalità per l'apertura e la coltivazione.....	101
ART. 84 - Procedura per richiesta .....	101
ART. 85 - Documenti tecnici da allegare alla richiesta .....	102
ART. 86 - Procedura per il rilascio della concessione .....	102
ART. 87 - Revoca della concessione e/o della autorizzazione.....	102
ART. 88 - Cave e torbiere esistenti .....	102
 <b>TITOLO VII.....</b>	 <b>103</b>
 <b>LOTTIZZAZIONI E ALTRE AUTORIZZAZIONI .....</b>	 <b>103</b>
 <b>CAPO XIX - LOTTIZZAZIONI .....</b>	 <b>103</b>
ART. 89 - Significato di lottizzazione.....	103
ART. 90 - Nullità dei contratti di compravendita .....	104
nelle lottizzazioni non autorizzate .....	104
ART. 91 - Redazione dei progetti di lottizzazione.....	104
ART. 92 - Domanda di lottizzazione e documenti da allegare.....	104
ART. 93 - Contenuto delle convenzioni .....	106
ART. 94 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità .....	107
ART. 95 - Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione .....	107
ART. 96 - Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni .....	107
ART. 97 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione .....	108
ART. 98 - Tempi di attuazione della convenzione .....	108
ART. 99 - Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione.....	108
ART. 100 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione.....	109

a scopo edilizio .....	109
ART. 101 - Campeggi liberi occasionali.....	110
ART. 102 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati.....	110
per il pernottamento su suolo pubblico .....	110
ART. 103 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili,.....	111
precarie e gonfiabili .....	111
ART. 104 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture .....	112
trasferibili, precarie e gonfiabili .....	112
ART. 105 - Depositi di materiali su aree scoperte.....	113
ART. 106 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, .....	113
suolo o sottosuolo pubblico.....	113
ART. 107 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere.....	114
ART. 108 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami.....	115
ART. 109 - Trivellazione ed escavazione .....	115
di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere .....	115
ART. 110 - Taglio dei boschi .....	117
ART. 111 - Apertura e modifica di accessi privati .....	117
su spazi pubblici o aperti al pubblico .....	117
ART. 112.....	117
Impianti di captazione dell'energia alternativa.....	118
<b>TITOLO VIII .....</b>	<b>119</b>
<b>DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE .....</b>	<b>119</b>
<b>CAPO XXI – CONTROLLI E SANZIONI.....</b>	<b>119</b>
ART. 113 - Attività di vigilanza. organo competente e modalità.....	119
ART. 114 - Provvedimenti .....	119
ART. 115 - Contravvenzioni .....	121
ART. 116 - Sanzioni amministrative.....	121
ART. 117 - Sanzioni penali.....	122
ART. 118 - Divieto di allaccio a pubblici servizi .....	122
<b>CAPO XXII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE .....</b>	<b>122</b>
ART. 119 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti .....	122
ART. 120 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti.....	123
ART. 121 - Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree.....	123
pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito .....	123
ART. 122 - Decadenza della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale.....	124
ART. 123 - Norme abrogate.....	125
ART. 124 - Entrata in vigore del presente Regolamento .....	125
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>126</b>
-ALLEGATO A : Schemi modalità di computo piante, altezze, volumi delle costruzioni.....	126
-ALLEGATO B : Schema procedura rilascio Concessione edilizia.....	126
-ALLEGATO C : Schema procedura DIA.....	126
-ALLEGATO D : Tabella 1 Abaco delle compatibilità tra struttura commerciale ed aree di attuale o nuova localizzazione.....	126
-ALLEGATO E : Tabella 2 Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela nelle strutture commerciali.....	126
-ALLEGATO F : Grafici standard superfici di parcheggio, nelle strutture commerciali.....	126
-ALLEGATO G : Schema particolari e colori di facciata per le zone A-B1.....	126