

IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Bruno Tegas)

ALLEGATO ALLA  
DELIBERA di G.C.C.C.



N. 20 DEL 21/05/99

# COMUNE DI BALLAO (CA)



## PIANO URBANISTICO COMUNALE

IN ADEGUAMENTO AL P.T.P. N° 13



*Studio Tecnico*

Dr. Ing.  
Marco Mario Piroddi  
Via Garibaldi n° 7/9  
Jersu (nu)

C.F.: FEMCH50C142387E  
P.I. 00789670910

ELABORATO:

REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO

**C**

DATA

**LUG. 1999**

COMMITTENTE

Amministrazione Comunale



PROGETTISTA

Dr. Ing. Marco Mario Piroddi

AMBITO TERRITORIALE CON. PIANO URB.



## INDICE

1.	DISPOSIZIONI GENERALI	
1.1.	Osservanza della disciplina urbanistica	pag. 3
1.2.	Contenuto oggetto ed ambito di applicazione del R.Edilizio	pag. 3
2.	LA COMMISSIONE EDILIZIA (C.E)	
2.1.	Composizione, nomina e durata in carica	pag. 4
2.2.	Compiti e funzionamento	pag. 4
3.	CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	
3.1.	Procedure per il rilascio delle concessioni edilizie	pag. 6
3.2.	Opere soggette a concessione ed autorizzazione edilizia	pag. 6
3.2.1.	Opere soggette a concessione edilizia	pag. 6
3.2.2.	Opere soggette ad autorizzazione edilizia	pag. 6
3.2.3.	Opere soggette a semplice denuncia di inizio attività	pag. 7
3.3.	Opere e lavori eseguibili d'urgenza	pag. 8
3.4.	Comunicazioni al Sindaco	pag. 8
3.5.	Elaborati tecnici a corredo della domanda di denuncia inizio attività di autorizzazione edilizia e di concessione	pag. 8
3.6.	Concessioni in deroga	pag. 10
3.7.	Varianti in corso d'opera	pag. 10
4.	PIANI ATTUATIVI	
4.1.	Definizione dei Piani Attuativi	pag. 11
4.2.	Opere di urbanizzazione	pag. 11
4.3.	Piano di lottizzazione	pag. 11
4.4.	Domanda di lottizzazione	pag. 12
4.5.	Convenzionamento della lottizzazione	pag. 12
4.6.	Adempimenti urbanizzativi per l'attuazione del piano di lottizz.	pag. 13
4.7.	Inadempienza del lottizzante e svincolo della cauzione	pag. 13
5.	CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI SULL'ESISTENTE	
5.1.	Manutenzione ordinaria	pag. 14
5.2.	Manutenzione straordinaria	pag. 14
5.3.	Risanamento conservativo	pag. 15
5.4.	Restauro conservativo	pag. 16
5.5.	Ristrutturazione edilizia	pag. 16
5.6.	Ristrutturazione urbanistica	pag. 17
6.	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI	
6.1.	Richiesta e consegna dei punti fissi	pag. 18
6.2.	Interruzione ed ultimazione dei lavori	pag. 18
6.3.	Disciplina dei cantieri	pag. 18
6.4.	Occupazione di suolo pubblico	pag. 19
6.5.	Demolizione di edifici ed impiego del materiale	di risulta pag. 19

7.	ABITABILITÀ' ED AGIBILITÀ NEGLI EDIFICI	
7.1.	Certificato di abitabilità e di agibilità	pag. 20
7.2.	Dichiarazione di inabitabilità e di inagibilità	pag. 20
8.	PARAMETRI E NORME SPECIFICHE PER LA PROGETTAZIONE, L'EDIFICAZIONE E LA CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI	
8.1.	Ambito di intervento	pag. 21
8.2.	Superficie territoriale	pag. 21
8.3.	Superficie fondiaria	pag. 21
8.4.	Superficie di urbanizzazione	pag. 21
8.5.	Superficie minima di intervento	pag. 22
8.6.	Piano attuativo	pag. 22
8.7.	Area edificabile	pag. 22
8.8.	Lotto minimo/lotto massimo	pag. 23
8.9.	Superficie coperta	pag. 23
8.10.	Rapporto di copertura	pag. 23
8.11.	Indice volumetrico	pag. 23
8.12.	Volume edilizio	pag. 23
8.13.	Altezze degli edifici	pag. 24
8.14.	Altezza massima di edificazione	pag. 25
8.15.	Posizione ed allineamento degli edifici	pag. 25
8.16.	Arretramento degli edifici	pag. 25
8.17.	Distacchi da altri edifici, dai confini dei lotti e dalle strade	pag. 25
8.18.	Edifici in confine di spazi privati	pag. 26
8.19.	Tipi edilizi residenziali e fronte di un edificio	pag. 26
8.20.	Applicazione dei parametri edilizi	pag. 27
8.21.	Parametri edilizi nei casi di ricostruzione	pag. 27
8.22.	Edificazione nei terreni in pendio	pag. 27
8.23.	Verde attrezzato nelle aree di pertinenza degli edifici	pag. 27
8.24.	Parcheggi privati	pag. 28
8.25.	Fabbricati accessori e cabine elettriche	pag. 30
8.26.	Recinzioni e muri di sostegno	pag. 30
8.27.	Manutenzione degli edifici e delle aree	pag. 31
8.28.	Superfici minime dei vani abitabili	pag. 31
8.29.	Scale	pag. 32
8.30.	Utilizzazione dei locali seminterrati o interrati	pag. 32
8.31.	Utilizzazione dei sottotetti	pag. 32
8.32.	Spazi scoperti interni agli edifici ed uso dei distacchi tra fabbricati	pag. 33
8.33.	Convogliamento delle acque di scarico e dei canali di gronda delle coperture	pag. 33
8.34.	Elementi aggettanti su spazi pubblici	pag. 33
8.35.	Antenne radio televisive	pag. 34
8.36.	Isolamento termico	pag. 34
8.37.	Barriere architettoniche	pag. 34
8.38.	Sicurezza dei cantieri	pag. 34
8.39.	Allacciamento ai servizi canalizzati	pag. 34
8.40.	Tutela dei valori storico-artistici ed ambientali	pag. 35
8.41.	Opere in immobili vincolati	pag. 35
8.42.	Salvaguardia ecologica	pag. 35
8.43.	Tutela e potenziamento del verde	pag. 36

9.	<b>CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA, SANATORIA E SANZIONI</b>	
9.1.	Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia	pag. 37
9.2.	Opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali	pag. 37
9.3.	Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione	pag. 37
9.4.	Ritardo o omesso versamento del contributo di concessione	pag. 38
9.5.	Demolizione di opere abusive	pag. 38
9.6.	Sanatoria di opere abusive	pag. 38
10.	<b>DISPOSIZIONI FINALI</b>	
10.1.	Richiamo a disposizioni vigenti in materia urbanistico-edilizia	pag. 40
10.2.	Norme abrogate	pag. 40

## 1. DISPOSIZIONI GENERALI

### 1.1. Osservanza della disciplina urbanistica

1) Ai sensi della Legge Urbanistica nazionale n. 1150/1942, modificata ed integrata e della Legge Urbanistica della R.A.S , il territorio comunale è soggetto per destinazioni d'uso ed altri vincoli, alla disciplina urbanistica definita dal presente P.U.C .

2) La disciplina urbanistica si applica :

- a tutte le costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite nell'ambito Comunale
- alle altre opere che, a norma delle disposizioni vigenti , sono subordinate a concessione o sono soggette all'obbligo di autorizzazione, denuncia o notifica
- alle lottizzazioni ed alle opere di urbanizzazione del terreno
- a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione dei siti ed una loro diversa utilizzazione , non richiesta da esigenze agricole.

3) Gli immobili che alla data di adozione del P.U.C. sono in contrasto con le sue disposizioni possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi ; o comunque interventi secondo quanto meglio previsto in norme tecniche di attuazione .

### 1.2. Contenuto, oggetto ed ambito di applicazione del Regolamento Edilizio

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, anche di carattere temporaneo è disciplinata dal presente Regolamento, oltre che dalle prescrizioni delle norme di attuazione del P.U.C. e dalle disposizioni vigenti in materia urbanistica ed edilizia con particolare riferimento alle Leggi statali e regionali.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione o sistemazione del suolo e del sottosuolo, di modifica di destinazione d'uso sono subordinati al rilascio di concessione o di autorizzazione edilizia secondo quanto specificato nel presente Regolamento.

## 2. LA COMMISSIONE EDILIZIA (C.E.)

### 2.1. Composizione, nomina e durata in carica

In virtù del disposto delle LL. n. 142/90, n. 241/90 e n. 493/93 , la nomina della Commissione Edilizia , rientra nelle competenze della Giunta Municipale (art. 35 L. n. 142/90) .

La Commissione Edilizia è così costituita :

#### Membri di diritto :

- Sindaco , facente funzioni di Presidente ;
- Responsabile del Servizio Tecnico Comunale ;

#### Membri elettivi :

- n^ 1 rappresentante di maggioranza dell'amministrazione comunale ;
- n^ 1 rappresentante di minoranza dell'amministrazione comunale ;
- n^ 2 tecnici esterni esperti del settore .

I componenti elettivi nominano al loro interno il Vicepresidente , che è tale per tutta l'intera durata della C.E. e che la deve presiedere in assenza del Presidente .

Esercita la funzione di segretario della commissione, senza diritto di voto, un impiegato del comune all'uopo delegato .

I componenti della Commissione Edilizia durano in carica 4 anni e possono essere riconfermati .

Il componente elettivo che cessa dall'incarico prima della scadenza viene sostituito con la stessa procedura adottata per la designazione dei componenti elettivi, ed il sostituto resta in carica fino al completamento del periodo per il quale era stato nominato il componente sostituito.

A tutti i componenti in carica è attribuito, per ogni seduta, un gettone di presenza la cui entità e' fissata dalla Giunta Comunale .

### 2.2. Compiti e funzionamento

La Commissione Edilizia dà pareri all'Amministrazione Comunale :

- a) su questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale per il quale l'amministrazione ritenga opportuno interpellarla ;
- b) sulle proposte di Piani Attuativi ;
- c) sui progetti di nuovi fabbricati , di ampliamento e di modifica di quelli esistenti, ed in genere sulle opere soggette a concessione edilizia ;
- d) su opere soggette ad autorizzazione edilizia nei casi particolari in cui l'amministrazione ritenga opportuno consultarla .

Il parere della Commissione Edilizia e' espresso, oltre che in merito alla rispondenza delle opere alle norme regolamentari, anche relativamente agli aspetti di inserimento urbanistico-architettonico nel territorio.

La Commissione potrà altresì proporre ai progetti le modifiche che riterrà opportune ai fini del miglioramento funzionale delle opere e del decoro della località in cui gli interventi sono previsti, nel rispetto della libertà espressiva del progettista e conciliando le esigenze del proprietario con il rispetto del pubblico interesse.

La Commissione Edilizia e' un organo consultivo, ed il parere espresso non costituisce pertanto presunzione sulla concessione edilizia o su qualsiasi altro atto di esclusiva competenza del responsabile di servizio , il quale può disattendere tale parere, motivando la sua decisione.

La Commissione Edilizia e' convocata dal Responsabile del Servizio , di concerto con il Sindaco , di norma una volta al mese ed , in via straordinaria, ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità.

Per ciascuna seduta deve essere redatto un processo verbale che sarà trascritto in apposito registro a cura del segretario della commissione e firmato da questi, dal presidente e dai componenti.

Per la validità delle deliberazioni assunte e necessaria la presenza di almeno due dei componenti elettivi , tra cui il Vicepresidente , più il Responsabile del Servizio .

I pareri devono essere espressi palesemente a maggioranza assoluta di voti, non e' consentita l'astensione dal voto; in caso di parità del voto al vicepresidente viene attribuita valenza doppia.

In caso di assenza del vicepresidente l'esame della pratica oggetto del voto di parità viene aggiornata alla seduta successiva.

Qualora il progetto non sia ritenuto meritevole di approvazione ovvero necessiti di modifiche od integrazioni il Responsabile del Servizio né darà comunicazione al richiedente, specificando i motivi del rifiuto o quali parti del progetto dovranno essere modificate od integrate per ottenere l'approvazione.

### **3. CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE**

#### **3.1. Procedure per il rilascio delle concessioni edilizie**

E' integralmente recepito ed adottato il disposto dell'art. 4 della Legge 4/12/93 n^ 493 e della Legge 662/1996 (Finanziaria 1997) .

L'autorità competente al rilascio dell'Autorizzazione e della Concessione Edilizia è il Responsabile del Servizio .

#### **3.2. Opere soggette a concessione ed autorizzazione edilizia**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale è subordinata a concessione o autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale .

Sono subordinati al rilascio della concessione o autorizzazione le opere ed i lavori di cui alla L. 10/77 e successive modifiche ed integrazioni , con disposizioni nazionali e regionali.

##### **3.2.1. Opere soggette a concessione edilizia**

Sono soggette a concessione edilizia le seguenti opere:

- a) costruzione , ampliamento, riduzione, riattamento, modifica, trasformazione strutturale o estetica, ricostruzione totale o parziale , sia all'interno che all'esterno del fabbricati;
- b) opere di urbanizzazione primaria a cura di privati (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas , pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) ;
- c) ogni altra attività comprendente trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale con l'esclusione di tutti gli interventi pubblici ove la deliberazione di approvazione dell'opera ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia ; in tali casi (interventi pubblici) i progetti dovranno , tra l'altro , essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti , nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza , sanitarie , ambientali , paesistiche e più .

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, ove per legge dovuti, secondo tempi e modalità fissati dal Comune e nella misura determinata con deliberazione della Giunta Municipale.

L'inizio dei lavori deve, in ogni caso, essere segnalato all'Amministrazione Comunale entro cinque giorni dalla data di inizio dei lavori.

In assenza di tale comunicazione, ai fini della scadenza della concessione edilizia, come data di riferimento verrà considerata quella di emissione.

Le modalità' per il rilascio della concessione edilizia sono regolamentate dall'art. 2 , 60° comma , della L. 23/12/96 n. 662.

### 3.2.2. Opere soggette ad autorizzazione edilizia

Sono soggette ad autorizzazione edilizia le seguenti opere :

- Opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile ;
- Opere di demolizione ;
- Reinterri e scavi finalizzati ad attività edilizia ;
- Occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto ;
- Installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale ;
- Vasche di approvvigionamento idrico e pozzi ;
- Forni all'aperto ;
- Opere oggettivamente precarie e temporanee comunque non ricomprese tra quelle autorizzabili con semplice Dichiarazione di Inizio Lavori .

### 3.2.3. Opere soggette a semplice denuncia di inizio attività

Sono soggette a comunicazione D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) le seguenti opere e lavori :

- Opere di manutenzione straordinaria , restauro e risanamento conservativo;
- Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti ; consistenti in rampe , ascensori e più , ovvero in manufatti che non alterino la sagoma generale dell'edificio ;
- Recinzioni , muri di cinta e cancellate ;
- Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria ;
- Opere interne in singole unità immobiliari che non comportino modifiche nella sagoma della costruzione e nei prospetti, non aumentino le superfici utili ed il numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive ; altresì per la loro realizzazione si applica il disposto di cui all'art. 2, 60° comma, della Legge 23/12/96 n. 662.
- Impianti tecnologici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni , e comunque a seguito di revisione o modificazione di impianti tecnologici esistenti ;
- Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non influiscono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie , che non varino la destinazione d'uso e la categoria edilizia , non alterino la sagoma del fabbricato e non violino le eventuali prescrizioni specifiche contenute nella concessione edilizia .

Tutte le opere ed i lavori sopraelencati sono ammissibili a comunicazione DIA quando sussistono le seguenti condizioni :

- gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle Leggi n° 1089/1939 e n°1497/1939 e n° 394/1191 , ovvero a disposizioni immediatamente operative di piani aventi la valenza di cui all'art. 1 bis del Decreto Legge n° 312/1985 , convertito con modificazioni dalla legge n° 431/1985 o dalla legge n° 183/1989 ; non siano altresì

ricompresi nelle Zone Omogenee A , 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 ;  
 - gli immobili interessati non siano oggetto di prescrizioni particolari in vigenti strumenti di pianificazione , nonchè , di programmazione immediatamente operative e che le trasformazioni progettate non siano in contrasto con gli strumenti adottati .

Si specifica che la denuncia di inizio attività è sottoposta alle seguenti condizioni :

- termine massimo di validità di anni tre , con l'obbligo per il committente interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori ;
- l'esecuzione delle opere è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia ;
- venti 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 ; nonchè degli opportuni e particolareggiati elaborati progettuali che asseverino la conformità delle opere da realizzarsi agli strumenti urbanistici adottati ed approvati , ed ai regolamenti edilzi vigenti , nonchè il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie ;
- il progettista abilitato deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato ;

Per ulteriori discipline si rimanda a quanto contenuto nella Legge collegata alla Manovra Finanziaria del 1997 , ovvero all'Art. 2 della Legge n^ 537/1993 .

Si precisa che chi esegue gli interventi per opere interne e chi le assevera , si rende personalmente responsabile, oltre che della corretta classificazione delle opere , anche del rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

L'Amministrazione Comunale si riserva di accertare in qualsiasi momento la conformità delle opere ai requisiti predetti , di sospendere i lavori in caso di abuso o di contrasto e di comminare ai responsabili le segnalazioni e le sanzioni di legge.

### **3.3. Opere e lavori eseguibili d'urgenza**

Potranno essere eseguite senza concessione od autorizzazione alcuna le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza tendenti ad evitare imminenti pericoli di crolli o danni, fermo restando per il proprietario l'obbligo di comunicare contestualmente all'Amministrazione Comunale l'inizio dei lavori e di regolarizzare entro gg. 5 la pratica edilizia in argomento presentando all' U.T.C. una relazione tecnica con la documentazione dei lavori eseguiti o in corso di esecuzione , questo per le determinazioni comunali in merito.

### 3.4. Comunicazioni al Sindaco

Sono eseguibili con comunicazione al Sindaco le opere interne alle unità immobiliari ed in generale le opere indicate all'art. 15 della L. 47/85 e successive integrazioni e comunque quelle di cui al punto 3.2.3 del presente allegato .

### 3.5. Elaborati tecnici a corredo della domanda di denuncia inizio attività , di autorizzazione edilizia e di concessione

#### DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ED AUTORIZZAZIONE :

A corredo della domanda/istanza , in bollo , dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- 1) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dei lavori previsti e degli allacciamenti alle reti tecnologiche ed infrastrutturali esistenti.
- 2) eventuali elaborati grafici illustranti compiutamente l'intervento;
- 3) eventuali elaborati integrativi che il responsabile del servizio dovesse richiedere al fini di una esauriente istruttoria della istanza presentata.

#### CONCESSIONE :

Per le tutte le opere di edilizia o di qualunque altro tipo , soggette a concessione , a corredo della domanda in bollo è richiesta la presentazione in quadruplica copia dei seguenti elaborati debitamente piegati nei formati 21\*29.7 cm., firmati dal progettista e dal committente titolare della licenza edilizia o dal suo legale rappresentante :

- 1) Stralcio dello strumento urbanistico , generale e/o attuativo, vigente nei rapporti grafici da questo adottati, in cui sia riportata la posizione planimetrica dell'area ove si intende edificare, resa evidente da diversa grafia o diversa campitura di colore ; inclusa la planimetria catastale dettagliata con l'area di intervento e con gli inserimenti delle opere di cui è istanza .
- 2) Planimetria generale con piano quotato, od a curve di livello con equidistanza di un metro, nel rapporto 1/500, dell' area in cui si intende edificare e della zona circostante . Tale planimetria, oltre che riportare con esattezza l'area suddetta, la larghezza delle strade adiacenti, il loro sistema costruttivo, il loro nome, dovrà riportare i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti (se esistenti), le distanze rispetto a questi ultimi, gli estremi catastali e lo stato di servitù attive e passive .
- 3) Planimetria particolare del lotto e dell' area interessata in scala minima 1:200 , in cui siano riportate la pianta della copertura del o dei fabbricati, debitamente quotata, le opere di sistemazione esterna (recinzione, muri di sostegno, terrazzature, ecc.), le opere accessorie (garages, lavanderie, forni, ecc.), le aree di parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione con le relative aree di manovra degli autoveicoli . In questa planimetria deve anche essere indicata la sistemazione a giardino dell' area libera .

Sempre nella planimetria particolare devono essere indicate le eventuali rampe di accesso a locali interrati, i passaggi carrai, le zone e gli elementi delle eventuali servitù di passaggio o di altro tipo, le misure generali esterne del o dei fabbricati e le distanze dai confini, la posizione dei componenti dell' impianto di evacuazione delle acque luride e dell' acqua potabile .

Allegato alla planimetria particolare deve essere riportato il computo sviluppato al completo delle aree coperte, dei volumi fuori terra, del rapporto di copertura, dell' indice di fabbricabilità, delle aree dei cortili e simili , sia dello stato di fatto che di quello di progetto ; il tutto completo di schemi grafici semplici a figure elementari con il calcolo analitico di tutte le parametrizzazioni (volumetria , superfici coperte , superfici di lotto e più ) .

4) Piante di tutti i piani differenti fra loro, compresa la copertura e gli eventuali piani interrati nel rapporto minimo 1:100, complete di misure generali e parziali interne ed esterne, spessori delle murature, quote dei vari piani e dei pianerottoli delle scale riferiti alla quota di partenza, altezza dei vani, misura delle superfici nette dei vani, senso di apertura degli infissi interni ed esterni, superficie netta delle finestrate, posizione degli apparecchi sanitari e loro sistema di scarico e/o di ventilazione, scarichi delle acque bianche, posizione di massima dell' arredamento, posizioni e dimensioni delle canne fumarie, degli apparecchi di riscaldamento, climatizzazione, ventilazione e più .

5) Prospetti e sezioni-prospetto di ogni fronte della costruzione nel rapporto minimo di 1:100 completi di misure verticali e quote di livello.

6) Sezione longitudinale e trasversale nel rapporto minimo 1:100 nella quale siano indicate le linee di pendenza naturale del terreno a monte ed a valle dei confini del lotto e delle linee di sistemazione di progetto (movimenti terra, recinzioni, muri di sostegno, intercapedini, ecc.), indicate con differente grafia .

In tale sezione dovranno essere riportate le misure verticali totali e parziali, le quote relative e gli spessori dei solai.

7) Sezione longitudinale o trasversale indicante lo sviluppo altimetrico della scala (se esiste) debitamente quotata . Anche in tale sezione dovranno essere riportate le caratteristiche richieste al numero precedente .

8) Dettagli e particolari , nel rapporto non minore di 1:25 , di almeno uno degli elementi salienti e caratterizzanti del manufatto di fabbrica.

9) Schema dettagliato dell' impianto di fognatura (acque bianche e nere) interno all' edificio (fino agli elementi di allaccio dell' impianto esterno) con indicazione dei materiali, dei diametri, delle pendenze, dei pozzetti e camere di raccolta, stazioni di pompaggio eventuali, pozzi speciali, elementi d' ispezione, ecc. .

10) Relazione tecnico-descrittiva in cui siano brevemente descritti i criteri di progettazione, i particolari costruttivi, i materiali che si intendono adoperare e quanto altro si ritiene utile far conoscere .

11) Documentazione fotografica completa dello stato attuale in b/n od a colori , inclusi i dettagli architettonici di interesse .

12) I progetti dovranno essere corredati di :

- modello Istat ,
- titolo di proprietà o documento equipollente ,

- scheda urbanistica di zona omogenea ,
  - schede metriche e parametriche degli standards urbanistici impiegati ed ammissibili , incluse le superfici utili ,
  - scheda degli eventuali oneri concessori ,
  - calcolazioni eventualmente occorrenti (calcoli statici e più )
  - '
  - disegni , schemi e grafici sulla rispondenza dell'intero complesso edilizio alle norme della Legge 13/1989 .
  - progetto della sicurezza , se occorrente , ai sensi del D.lgs. 494/96.
- 12b) Per i progetti che trattano di iscrizioni, insegne, lapidi, cartelli pubblicitari, ecc. , dovranno essere presentati i seguenti elaborati :
- a - planimetria della zona nel rapporto 1:50 o maggiore con indicazione delle strade, piazze, ecc. con i loro nomi ;
  - b - prospetto a colori dell' opera progettata nel rapporto minimo di 1:25 ;
  - c - particolare dei caratteri grafici nel rapporto minimo di 1:10 .
- 13) Eventuali ulteriori elaborati che la Commissione Edilizia Comunale dovesse richiedere per una esauriente istruttoria del progetto presentato.
- 14) Qualora l'area, ovvero l'immobile oggetto dell'intervento , ricada in zona sottoposta a vincoli o ad autorizzazioni specifiche , dovrà essere inoltre presentata copia del progetto con gli estremi del nulla osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli ed agli eventuali controlli sul territorio .

Per gli edifici e le opere assoggettate a speciali leggi o regolamenti (comunale, provinciali, regionali e statali) dovranno essere altresì allegati in copia i relativi specifici permessi, visti, nulla osta.

Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche faranno fede le quote numeriche.

Nei progetti relativi ad interventi su edifici esistenti dovranno essere evidenziati in modo inequivocabile e con grafia particolare le demolizioni e le nuove opere, con la specificazione delle destinazioni d'uso prima e dopo l'intervento.

### **3.6. Concessioni in deroga**

Il Responsabile del Servizio , sentita la Commissione Edilizia e previa delibera del Consiglio Comunale , rilascia concessioni edilizie in deroga alle norme del presente regolamento ed a quelle del P.U.C. con la procedura di cui all'art. 16 della Legge 6/81967, n. 765.

La deroga potrà essere concessa soltanto per la costruzione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Non sono tuttavia derogabili le destinazioni specifiche di zona omogenea , per la modifica delle quali dovrà procedersi con varianti al P.U.C. , anche mediante il ricorso alle leggi statali e regionali vigenti in materia per ciascuna categoria di opere.

Sono fatti salvi gli ampliamenti di edifici pubblici esistenti.

### **3.7. Varianti in corso d'opera**

Qualora si rendesse necessario, durante l'esecuzione dei lavori, apportare modifiche a volumetria o superficie o ad altri elementi sostanziali dell'intervento, il titolare della concessione o dell'autorizzazione dovrà preventivamente richiedere la relativa approvazione seguendo la procedura prevista per l'ottenimento dell'approvazione del progetto originario.

Sono fatte salve le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non influiscono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non varino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterino la sagoma del fabbricato e non violino le eventuali prescrizioni specifiche contenute nella concessione edilizia originaria; per esse si farà riferimento alla Legge 662/1996, ovvero sono ammissibili con semplice comunicazione D.I.A. (Denuncia di Inizio Lavori) come peraltro previsto al punto 3.2.3 del presente allegato con le limitazioni in esso contenute.

La determinazione del Responsabile del Servizio in merito alla variante non modifica i termini di validità e di decadenza fissati con la concessione od autorizzazione originaria.

La documentazione di corredo al nuovo progetto di variante dovrà contenere necessariamente la previsione progettuale del progetto originario approvato, con relativa scheda grafica sulle "differenze".

## 4. PIANI ATTUATIVI

### 4.1. Definizione dei Piani Attuativi

Il P.U.C. si attua di norma , esclusi i casi in cui sia ammissibile la concessione edilizia (attuazione diretta), con piani attuativi, secondo le previsioni delle leggi urbanistiche nazionali e regionali.

Sono piani attuativi:

- il piano particolareggiato di cui alla legge urbanistica nazionale;
- il piano per l'edilizia economica e popolare, o piano zonale, di cui alla L. n. 167/1962 e successive modificazioni;
- il piano degli insediamenti produttivi (PIP) di cui all'Art. 27 della L. n. 865/1971;
- il piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (piano di recupero) di cui all'art. 28 della L. 457/1978;
- i piani di lottizzazione anche d'ufficio di cui all'Art. 28 della legge urbanistica nazionale.

Nel caso di piano attuativo, l'Amministrazione Comunale può procedere alla formazione di unità fabbricabili (comparti ex art. 23 della legge urbanistica nazionale ; unità minime d'intervento ex art. 28 della L. n. 457/1978) , realizzando (all'interno delle stesse) la perequazione dei vantaggi e degli oneri tra tutte le proprietà interessate.

### 4.2. Opere di urbanizzazione

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

sono le infrastrutture la cui esistenza è condizione indispensabile per l'utilizzazione del territorio. Con riferimento all'Art. 4 della legge n. 847/64, si devono intendere "opere di urbanizzazione primaria" le seguenti:

- a) strade e relative aree di manovra e sosta;
- b) reti canalizzate (fognaria, idrica di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica, del gas, illuminazione pubblica e più);
- c) spazi di verde attrezzato primario ;

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

sono le attrezzature pubbliche o private e le relative aree di pertinenza necessarie per la vita associativa.

Tali attrezzature sono individuate nello strumento urbanistico generale e negli studi attuativi nella misura minima di legge (standard urbanistici).

Sono da intendersi di urbanizzazione secondaria le seguenti opere:

- a) scuole:
  - medie
  - elementari
  - asili nido e scuole materne
- b) attrezzature di interesse comune:
  - amministrative
  - assistenziali
  - commerciali (negozi di prima necessità)

- culturali
- protezione civile
- sanitarie ambulatoriali
- sociali
- telecomunicazioni
- c)spazi pubblici attrezzati:
  - gioco bambini 3-6 anni
  - gioco bambini 6-11anni
  - gioco e sport ragazzi 11-14 anni
  - parco di quartiere
  - campi sportivi di quartiere
- d)parcheggi pubblici.

#### **4.3. Piano di lottizzazione**

Si intende per piano di lottizzazione lo strumento attuativo del P.U.C., alternativo al piano particolareggiato, tendente a dotare le zone del territorio comunale destinate ad insediamenti residenziali e produttivi delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e che, indipendentemente da frazionamento del suolo e dal numero dei proprietari interessati, preveda l'insediamento contemporaneo o successivo di qualsiasi manufatto od attività comportanti trasformazioni di carattere edilizio od urbanistico del territorio medesimo.

#### **4.4. Domanda di lottizzazione**

I proprietari , singoli o riuniti in consorzio, che intendono procedere alla lottizzazione dei terreni dovranno richiedere apposita autorizzazione all'Amministrazione Comunale .

A corredo della domanda dovrà essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato (ingegnere , architetto) ai sensi delle vigenti disposizioni, contenente i seguenti elaborati:

- 1) relazione illustrante i criteri informativi relativi alla soluzione progettuale con, in particolare, i calcoli ed i dati relativi agli standard edilizi ed urbanistici adottati;
- 2) planimetria-stralcio del P.U.C. con l'individuazione dell'area interessata alla lottizzazione;
- 3) planimetria quotata, in scala non inferiore a 1:1000, dello stato di fatto, contenente, l'eventuale edificazione esistente, le eventuali alberature, la situazione al contorno e gli altri elementi condizionanti la progettazione;
- 4) planimetria, in scala non inferiore a 1:1000, contenente la zonizzazione e la viabilità;
- 5) planovolumetria, in scala non inferiore a 1:1000, con la precisazione specifica delle dimensioni massime degli edifici pubblici e privati;
- 6) progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed i relativi allacciamenti alle infrastrutture esistenti, con rappresentazione planimetrica in scala non inferiore a 1:1000 ;
- 7) planimetria catastale , con relativi frazionamenti , dell'area interessata con l'elenco delle proprietà incluse nella lottizzazione ;
- 8) sezioni stradali e tipologie edilizie in scala non inferiore a 1:200 ;
- 9) rappresentazione della lottizzazione sullo stralcio del P.U.C. vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di

consentire l'aggiornamento cartografico sullo strumento urbanistico generale ;

10) nome di attuazione della lottizzazione;

11) schema di convenzione da stipulare col Comune.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, dovrà essere allegata alla domanda, oltre ai documenti di cui sopra, un atto con firma autenticata contenente la dichiarazione di assenso alla lottizzazione e di impegno a sostenere gli oneri in solido fra loro .

Tale dichiarazione potrà essere predisposta ai sensi dell'art. 3 , 3° comma della L.R. n. 20/91 ( convenzionamento per stralci ) .

#### **4.5. Convenzionamento della lottizzazione**

L'autorizzazione a lottizzare un'area, oltre all'iter di legge, è subordinata alla stipulazione di una convenzione, il cui schema è allegato all'atto della domanda a lottizzare, con la quale la ditta lottizzante assume per sè e per conto di eventuali successori o aventi causa, i seguenti impegni :

a)la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione dell'onere dell'esecuzione delle opere medesime entro i termini stabiliti;

b)la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria nella misura prevista dal P.U.C. e comunque non inferiore agli standard di legge;

c)la corresponsione al Comune degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti;

d)la redazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria secondo le indicazioni e con la supervisione tecnica del Comune;

e)la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria, fino a quando le nuove opere medesime non siano acquisite dal comune entro i termini previsti in convenzione ;

f)la cessione gratuita di tutte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al momento della stipulazione in atto pubblico della convenzione;

g)versamento, entro il termine stabilito dal Comune , degli oneri di urbanizzazione secondaria;

h)realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione entro un termine non superiore a dieci anni a partire dalla data della stipula della convenzione;

i)offrire tutte le garanzie finanziarie richieste dal Comune per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

Nella convenzione sono altresì precisate le penalità per le inadempienze del lottizzante nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo della cauzione.

Il convenzionamento della lottizzazione potrà anche avvenire per stralci funzionali, ai sensi dell'art. 3, 3° comma della L.R. n. 20/91.

#### **4.6. Adempimenti urbanizzativi per l'attuazione del piano di lottizzazione**

In conformità al disposto delle presenti norme urbanistiche, il piano di lottizzazione dovrà precisare le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli

insediamenti proposti e quelle per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura prevista dal P.U.C., in proporzione all'edificabilità convenzionata; dette aree dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Circa le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, poste per legge a carico dei proprietari delle aree, l'Amministrazione Comunale potrà deliberare di provvedervi direttamente entro un periodo di tempo stabilito : in tal caso i proprietari delle aree interessate saranno tenuti a versare al Comune la somma corrispondente alla quota contributiva posta a carico di ciascuno di essi, tenuto conto del valore delle maggiori aree di urbanizzazione secondaria cedute o da cedersi e delle opere urbanizzative eseguite direttamente.

L'obbligo di contribuire pro-quota agli oneri urbanizzativi inerenti al piano di lottizzazione, compete anche ai proprietari di lotti parzialmente o totalmente edificati, compresi nel suo perimetro, e scatta in occasione della prima richiesta di intervento non manutentivo.

#### **4.7. Inadempienza del lottizzante e svincolo della cauzione**

Qualora alla scadenza dei termini fissati nella convenzione le opere di urbanizzazione eseguite fossero ritenute insufficienti o carenti dal punto di vista tecnico, il Comune ordinerà il completamento delle opere o l'adeguamento funzionale delle stesse assegnando al lottizzante un congruo termine; trascorso inutilmente tale termine il Comune incamererà la cauzione e provvederà direttamente a spese del lottizzante e con rivalsa nei modi e nelle forme di legge.

Ove il lottizzante non adempia completamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, prima della scadenza del termine, il Comune ha la facoltà di fissare un termine non superiore a tre anni per l'esecuzione delle medesime, determinando contestualmente l'adeguamento della cauzione che sarà rapportata all'importo dei lavori ancora da eseguire.

Trascorso inutilmente quest'ultimo termine, nel caso in cui le opere fossero ritenute inadeguate per qualità o quantità e quindi non collaudabili , il Comune incamererà la cauzione e provvederà direttamente , con rivalsa nei confronti del lottizzante.

Le operazioni di collaudo dovranno essere effettuate a cura e spese del Comune.

## 5. CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI SULL'ESISTENTE

### 5.1. Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria 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.

Per gli edifici destinati alla residenza , tali opere sono sostanzialmente tese a ripristinare od a ricostruire parti non significative del fabbricato e non debbono pertanto modificare le caratteristiche originarie dell'immobile, alterarne la struttura o modificarne la disposizione dei locali.

Per gli edifici industriali ed artigianali sono opere di manutenzione ordinaria quelle tese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché in rapporto alle dimensioni dello stabilimento.

Tali intervento devono pertanto:

- essere tali da non modificare le caratteristiche complessive dello stabilimento;
- essere interne al suo perimetro e non incidere sulle strutture portanti e sul suo aspetto esteriore;
- non comportare aumenti di superficie di piano o di superficie coperta;
- non riguardare nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione, né comportare implicazioni di traffico sul territorio.

Tra le opere di manutenzione ordinaria rientrano i seguenti interventi:

- a) finiture esterne: riparazione, rinnovamento e sostituzione purché ne siano conservati i caratteri originari (pulitura delle facciate); riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
- b) elementi strutturali: riparazione di tetti e solai con mantenimento dei caratteri originari;
- c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne: nessun intervento , salvo quelli riparativi ;
- d) tramezzi e aperture interne: nessun intervento , salvo quelli riparativi ;
- e) finiture interne: riparazione delle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.);
- f) impianti ed apparecchi igienico-sanitari: riparazione, sostituzione ed adeguamento;
- g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: riparazione , sostituzione ed adeguamento, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici. Per gli edifici industriali ed artigianali sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, con le limitazioni di cui al comma 3 del presente articolo.

### 5.2. Manutenzione straordinaria

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

Rientrano pertanto in questa categoria le seguenti opere:

- a) finiture esterne: rifacimento totale e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; sostituzione di tutti gli infissi, ringhiere e parapetti; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura;
- b) elementi strutturali: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali verticali ed orizzontali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne: rifacimento di parti limitate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- d) tramezzi e aperture interne: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di tramezzi purché la stessa unità immobiliare non venga frazionata od aggregata ad altre unità immobiliari. Per gli edifici industriali ed artigianali sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti alla installazione degli impianti tecnologici e di quelli necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni;
- e) finiture interne: sostituzione e rifacimento delle parti comuni (scale, androni, portici, logge, ecc.);
- f) impianti ed apparecchi igienico-sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;
- g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: installazione degli impianti e dei volumi tecnici all'interno degli edifici, senza che ciò comporti alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo degli stessi.

Per gli edifici industriali ed artigianali é ammessa l'installazione di nuovi impianti e delle relative opere edilizie, con le limitazioni di cui al comma 3 del precedente art. 5.1.

### **5.3. Risanamento conservativo**

Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici che necessitano di operazioni di consolidamento, integrazione degli elementi strutturali e modifica dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché concernenti con i caratteri architettonici degli edifici.

Rientrano in questa categoria le seguenti opere:

- a) finiture esterne: ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e

tecniche rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;

b) elementi strutturali: ripristino e consolidamento statico. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendone il posizionamento originario. Non sono ammessi nuovi orizzontamenti aggiuntivi, né alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma ad eccezione di quelle strettamente indispensabili alla installazione degli impianti di cui al successivo punto g);

c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne: ripristino e valorizzazione dei prospetti anche mediante il rifacimento delle parti degradate o crollate, nel rispetto del posizionamento o dei caratteri originali;

d) tramezzi e aperture interne: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni anche mediante modificazione dell'assetto planimetrico e nelle aggregazioni delle unità immobiliari, purché non vengano alterate le parti comuni dell'edificio (scale, androni, portici, logge, ecc.);

e) finiture interne: ripristino ed eventuale rinnovo e sostituzione delle parti degradate, con l'obiettivo della valorizzazione degli elementi di pregio, avuto particolare riguardo alle parti comuni (scale, androni, portici, logge, ecc.);

f) impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;

g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: installazione degli impianti e dei volumi tecnici all'interno degli edifici. Per gli edifici industriali ed artigianali è ammessa l'installazione di nuovi impianti e delle relative opere edilizie, con le limitazioni di cui al comma 3 del precedente art. 5.1.

#### **5.4. Restauro conservativo**

Gli interventi di restauro conservativo volgono essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera ed alla eliminazione delle aggiunte che snaturano il significato artistico e la testimonianza storica dell'immobile.

Rientrano in questa categoria le seguenti opere:

a) finiture esterne: restauro e ripristino di tutte le finiture e l'eventuale rifacimento delle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche volte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;

b) elementi strutturali: ripristino e consolidamento statico; qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendone il posizionamento originario. Non sono ammessi nuovi orizzontamenti né alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma, dei prospetti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture.

c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne: il ripristino di aperture originarie e l'eliminazione di aperture aggiunte, di elementi deturpanti e di superfetazioni non significative; non è ammessa l'alterazione dei prospetti;

- d) tramezzi e aperture interne: restauro e ripristino degli elementi interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, ecc. Per mutate esigenze funzionali e d'uso è consentita la realizzazione e la demolizione di tramezzi, la chiusura di porte e l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, con la conservazione dell'impianto distributivo dell'edificio, avuto particolare riguardo alle parti comuni;
- e) finiture interne: restauro e ripristino di tutte le finiture, con eventuale rinnovamento e sostituzione delle stesse, impiegando materiali originari o affini, eliminazione degli elementi aggiunti e delle superfetazioni non significative;
- f) impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;
- g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: installazione degli impianti all'interno degli edifici, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositi e architettonici esistenti nell'immobile.

### **5.5. Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia attengono ad un complesso di opere volte al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso con modifica dell'impianto distributivo interno, dei collegamenti orizzontali e verticali: è compresa anche la possibilità di variazioni delle superfici utili oltre che di incrementi di volume, ove consentiti dalle norme del P.U.C.

Rientrano in questa categoria le seguenti opere:

- a) finiture esterne: rifacimento ed eventuale nuova realizzazione; tali operazioni devono essere condotte con l'impiego di materiali e tecniche volte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;
- b) elementi strutturali: consolidamento statico, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con eventuale rifacimento di muri perimetrali. Sono ammesse modifiche degli orizzontamenti e delle scale e la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione dell'organismo edilizio anche mediante aumento delle superfici utili e del volume;
- c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. È ammessa la realizzazione di nuove aperture e/o l'eliminazione di quelle esistenti e l'eventuale integrazione delle murature esterne;
- d) tramezzi e aperture interne: modificazione planimetrica e di distribuzione degli ambienti, suddivisione e riaggregazione delle unità immobiliari
- e) finiture interne: rifacimento e sostituzione, con la conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio;
- f) impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;
- g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: installazione, anche all'esterno dell'edificio, degli impianti e dei volumi tecnici. Per gli edifici industriali ed artigianali le operazioni di cui ai precedenti punti possono essere

effettuate sempreché non venga aumentata la superficie utile, modificate le caratteristiche complessive degli impianti e delle attività, né comportino implicazioni di carattere urbanistico ed infrastrutturale sul territorio.

### 5.6. Ristrutturazione urbanistica

E' 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 dell'areale considerato, 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.

Vengono distinti i seguenti livelli di intervento urbanistico finalizzati al recupero, inteso come complesso di operazioni per la salvaguardia ed il riuso del patrimonio edilizio esistente:

- 1) Restauro urbanistico: intervento finalizzato, attraverso singole o articolate operazioni, alla ricostruzione della originaria forma urbana per quanto attiene sia all'assetto planovolumetrico originario, che alla finitura superficiale e all'arredo urbano;
- 2) Restauro ambientale: intervento finalizzato alla rivalutazione di quegli elementi fondamentali nella costituzione della forma urbana mediante singole o articolate operazioni di rimozione di aggiunte volumetriche che ne abbiano modificato fortemente l'immagine;
- 3) Ricostruzione urbanistica: l'intervento, possibile unicamente nelle aree già coinvolte da forti fenomeni di trasformazione, consistente in una operazione di raccordo tra il tessuto originario e le recenti sovrapposizioni, tesa a riproporre un organico disegno urbano, anche con modificazioni dell'originario assetto degli isolati.

## 6. MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI

### 6.1. Richiesta e consegna dei punti fissi

Prima dell'inizio dei lavori per la costruzione di un nuovo edificio il titolare della concessione edilizia o della autorizzazione, ovvero il direttore dei lavori, sempre che sia espressamente prescritto nella licenza edilizia, deve chiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la individuazione di punti fissi planimetrici ed altimetrici ai quali dovrà strettamente attenersi nell'esecuzione dell'opera.

L'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a svolgere le suddette operazioni entro il termine di 30 giorni dalla richiesta dell'interessato, trascorsi i quali il titolare della concessione o dell'autorizzazione potrà dar corso ai lavori, dandone preventiva comunicazione all'ufficio comunale.

Della operazione di consegna dei punti fissi è redatto apposito verbale che deve essere sottoscritto dalle parti interessate.

Per la consegna dei punti fissi il richiedente dovrà fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti, inclusi quelli topografici, e prestarsi a tutte le operazioni che all'uopo gli verranno indicate dagli incaricati comunali.

### 6.2. Interruzione e ultimazione dei lavori

Quando il titolare della concessione o dell'autorizzazione si trovasse nelle condizioni di interrompere i lavori è tenuto a comunicare la sua determinazione, a mezzo raccomandata, all'Amministrazione Comunale, la quale, se il caso lo richiede, ordina i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione, la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro, e comunica all'interessato le disposizioni relative.

Non appena i lavori risultino ultimati l'interessato od il direttore dei lavori deve darne comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale.

Per l'ultimazione dei lavori si intende il completamento dell'opera, in conformità al progetto approvato, nelle sue linee essenziali e comunque tale da essere abitabile o agibile, completo comunque delle rifiniture esterne.

### 6.3. Disciplina dei cantieri

Nei cantieri per l'esecuzione degli interventi soggetti a concessione o autorizzazione deve essere esposta, in vista al pubblico, una tabella delle dimensioni minime di cm 50x70 nella quale devono essere indicati:

- a) gli estremi della concessione edilizia o della autorizzazione;
- b) generalità del titolare della concessione o della autorizzazione;
- c) generalità e qualifica del progettista, del direttore dei lavori ed, ove esistono opere in c.a., del calcolatore delle strutture;
- d) generalità dell'assuntore dei lavori.

I cantieri devono essere organizzati nel rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari, e sulla prevenzione degli incendi, ovvero in ottemperanza alle disposizioni di cui ai Decreti legislativi 494/96 e 626/94 e successive modifiche ed integrazioni.

A tal fine i cantieri devono essere recintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori, è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di:

- a) dotare il cantiere di segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne facilmente visibili ed eventualmente mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- b) organizzare le porte di accesso al cantiere con apertura verso l'interno;
- c) garantire per tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, ecc.) la necessaria stabilità e resistenza ai fini dell'incolumità delle persone e dell'integrità delle cose;
- d) chiudere, con reti o con altro mezzo idoneo, i ponti di servizio verso strada;
- e) dotare il cantiere di latrina provvisoria;
- f) conservare in cantiere l'originale o copia autenticata della concessione od autorizzazione e del progetto approvato.

Il concessionario, il direttore dei lavori ed il costruttore sono responsabili della esecuzione e della stretta osservanza delle prescrizioni e degli obblighi di cui sopra.

Gli assuntori di esecuzione dovranno avere il cantiere perfettamente normato ai sensi dei Decreti Legislativi 626/94 e 494/96.

#### **6.4. Occupazione di suolo pubblico**

Per l'occupazione del suolo pubblico valgono le norme dello specifico regolamento comunale.

#### **6.5. Demolizione di edifici ed impiego del materiale di risulta**

Prima di procedere alla demolizione di un fabbricato o di una parte di esso dovrà essere presentata all'Amministrazione Comunale domanda di autorizzazione in bollo, corredata di tutte le indicazioni topografiche, a grafico, atte ad individuare esattamente l'immobile oggetto dell'intervento; la pratica dovrà essere altresì completa di perizia tecnica sullo stato degli interventi da effettuarsi, sulla loro consistenza volumetrica e di superficie e sulle metodologie demolitive da impiegarsi.

Il materiale inerte proveniente dalla demolizione di opere murarie dovrà essere trasportato a rifiuto in discariche controllate del tipo 2A per inerti, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 915/82.

I pozzi neri, le fognature e le canalizzazioni sotterranee dovranno essere preventivamente vuotati e disinfettati ed i

materiali di risulta prontamente allontanati secondo le  
indicazioni dell'autorità comunale.

## 7. ABITABILITA' ED AGIBILITA' NEGLI EDIFICI

### 7.1. Certificato di abitabilità e di agibilità

Nessuna costruzione assoggettata a concessione edilizia o ad autorizzazione ai sensi dei precedenti articoli potrà essere abitata o utilizzata senza autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale .

L'abitabilità riguarda ogni edificio, o parte di esso, destinato ad uso residenziale ; l'agibilità è invece riferita ad edifici od attrezzature a carattere produttivo, commerciale , direzionale o comunque destinati a funzioni non abitative.

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione, dopo l'ultimazione dei lavori, dovrà richiedere al Responsabile del Servizio il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, con apposita domanda in bollo, allegando copia della seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo del Comando Provinciale dei VV.FF., ove previsto , nonché per gli edifici destinati ad attività industriali, commerciali e di carattere speciale;
- b) certificato di collaudo per le costruzioni di cui all'art. 7 della L. 15/11/1971 n. 1086 o idoneità statica negli altri casi ;
- c) attestazione del deposito del progetto dell'eventuale impianto di riscaldamento presentato al Comune ai sensi dell'art. 9 delle leggi n. 373/76 e n^ 10/91;
- d) certificato di conformità dei lavori rispetto al progetto approvato, nonché dell'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti rilasciato dal direttore dei lavori;
- e) certificato di conformità degli impianti elettrici ai sensi della L. n. 46/90 ;
- f) copia della dichiarazione presentata al competente N.C.E.U. per l'accatastamento dell'immobile ai sensi del R.D. 13/4/1939 n. 652 e successive modificazioni e integrazioni ;
- g) copia versamenti c/c postale per diritti vari ASL competente e Comune.

Il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità e' subordinato alle seguenti condizioni:

- che non sussistano fattori o cause di insalubrità per la costruzione o per l'ambiente;
- che siano state rispettate le norme vigenti in materia di sicurezza delle costruzioni ed, in particolare, le disposizioni specifiche relative alle strutture in cemento armato.

Le modalità e le documentazioni per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità sono disciplinate dal 2° e 3° comma dell'art. 4 del D.P.R. 22/4/94 n. 425.

Il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale e' tenuto, qualora non sussistano le conformità delle esecuzioni al progetto approvato , alle leggi ed ai regolamenti vigenti ed ai requisiti igienico-sanitari, nonchè a non rilasciare l'abitabilità ed a richiedere al concessionario l'adeguamento delle stesse opere alle norme violate .

### 7.2. Dichiarazione di inabitabilità e di inagibilità

Quando ricorrano motivate ragioni igieniche il Responsabile del Servizio Tecnico , sentita l'Azienda Sanitaria Locale , dichiara inabitabile o inagibile un edificio o parte di esso, e ne ordina lo sgombero a norma dell'art. 222 del testo Unico delle Leggi Sanitarie.

E' vietata la concessione in affitto o comunque in uso dei locali dichiarati inabitabili o inagibili o comunque sprovvisti delle relative certificazioni di abitabilità o agibilità .

## 8. PARAMETRI E NORME SPECIFICHE PER LA PROGETTAZIONE L'EDIFICAZIONE E LA CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI

### 8.1. Ambito di intervento

E' un "areale" nel quale l'attuazione del P.U.C. richiede un intervento urbanistico , preliminare agli interventi edilizi.

Esso può essere delimitato graficamente oppure definito parametricamente.

### 8.2. Superficie territoriale

E' l'area complessiva interessata unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Essa comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria previste (delimitate o parametrate) dal P.U.C. o che si rende necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni ;
- le aree stradali esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli.
- le aree di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

Non comprende, invece:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;
- le aree private già edificate , limitatamente alle porzioni che si considerano (secondo il P.U.C.) di pertinenza degli edifici.

### 8.3. Superficie fondiaria

E' la porzione di superficie territoriale, avente un azionamento omogeneo, che é riservata agli interventi edilizi ; da attuare direttamente o previo intervento urbanistico.

Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale le aree per l'urbanizzazione secondaria delimitate dal P.U.C., le aree stradali pubbliche od aperte al pubblico transito, esistenti o previste dal P.U.C., e le aree di rispetto.

La superficie fondiaria non comprende altresì le seguenti aree di urbanizzazione : aree verdi attrezzate , aree di parcheggio ed aree di urbanizzazione secondaria quando siano previste parametricamente dalle presenti norme o dai piani attuativi di utilizzazione dell'area.

### 8.4. Superficie di urbanizzazione

Attiene alle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Le prime individuano la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento e cioè:

- a) strade pedonali o veicolari pubbliche;
- b) spazi di sosta e di parcheggio pubblici;
- c) reti fognaria , idrica, di distribuzione dell'energia elettrica del gas, del metano e telefonica;
- e) spazi di verde attrezzato.

Le seconde individuano la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria , poste o previste a servizio della zona e cioè:

- a) asilo nido,
- b) scuola materna,
- c) scuola dell'obbligo (elementare e media);
- d) attrezzature generali (centro civico, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali. ricreative, mercato civico. religiose e sportive);
- e) spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato,
- f) aree per gli impianti tecnologici.
- g) nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni.

### **8.5. Superficie minima di intervento**

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica privata o mista, da attuare in modo unitario.

La superficie minima d'intervento può essere indicata graficamente dal P.U.C. o definita parametricamente.

### **8.6. Piano attuativo**

E' lo strumento col quale sono messe in atto le previsioni del P.U.C. , nei casi previsti per legge o per particolari prescrizioni dello stesso P.U.C., o quando occorre definire o ridefinire i caratteri urbanistici dell'insediamento.

Sono piani attuativi: il piano particolareggiato, il piano di zona, il piano per insediamenti produttivi, il piano di recupero, il piano di risanamento urbanistico, il piano di lottizzazione di iniziativa privata e quello d'ufficio.

Sono altresì assimilabili ai piani attuativi, e pertanto le opere in essi previste sono soggette a concessione edilizia diretta, gli studi urbanistici di dettaglio, ove gli stessi studi siano corredati degli elaborati e degli elementi progettuali indispensabili per la realizzazione degli interventi, e sempreché siano provvisti della formale approvazione.

### **8.7. Area edificabile**

E' l'area pertinente ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico), alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta

Ai fini suddetti si considera di norma la superficie reale se la differenza con la superficie catastale supera il 5%.

L'area edificabile può concernere anche più proprietà, quando costituiscano una "unità d'intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative.

L'area edificabile si ottiene dall'area totale considerata detraendo:

- a) le porzioni che, per vincoli di P.U.C. o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;
- b) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, per convenzione, a proprietà o lotti confinanti, nell'ambito di zone omogenee.

Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile, possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento dell'Amministrazione Comunale, alla quale essa va notificata in copia e la suddivisione in lotti che ne consegue non porti a contrasto con i parametri di zona.

La cessione di edificabilità può essere effettuata solo da un'area non "satura" a favore di un'area adiacente, ancorché "satura", purché l'indice volumetrico fondiario o l'indice superficiale fondiario che vengono complessivamente a realizzarsi non superino quelli consentiti dal P.U.C. .

Ai fini predetti, un'area edificabile si dice "satura" quando gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato tutta l'edificabilità consentita, cioè il massimo volume edilizio o la massima superficie di piano consentiti dai rispettivi indici.

L'area di pertinenza di uno o più edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi, salvo che l'edificabilità (volume edilizio o superficie di piano) risulti non interamente utilizzata e si intenda aumentarla sino alla saturazione.

#### **8.8. Lotto minimo/Lotto massimo**

Definiscono l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto.

Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un piano attuativo; oppure può essere definito parametricamente.

#### **8.9 Superficie coperta**

Misura l'area risultante dalla proiezione orizzontale delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati chiusi, le tettoie e le pensiline.

Non si computano: balconi aperti , cornicioni , gronde , pensiline d'ingresso di superficie non superiore a 8 mq. e parti aggettanti in genere con sporti minori di cm. 130 (l'eventuale differenza contribuisce alla computazione della superficie coperta ) ; altresì sono fuori computo le parti di edificio completamente sotterranee ; autorimesse interrate purché interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato ; piscine o vasche all'aperto ; aie e concimaie ; serre di coltura entro i limiti fissati dalle norme .

### **8.10. Rapporto di copertura**

E' la porzione di area edificabile, che può essere "coperta" dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta ed area (complessivamente) edificabile , espressa in termini fondiari.

### **8.11.Indice volumetrico**

Ai fini edificatori definisce il volume edilizio in mc. che si può costruire su un mq di area edificabile ; ai fini di verifica e' il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti , espresso in mc , e la superficie considerata , espressa in mq. .

Esso può essere:

- territoriale - definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale.
- fondiario - definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria .

### **8.12. Volume edilizio**

Il volume edilizio riguarda tutti i fabbricati principali ed accessori, esistenti da mantenere e/o da costruire.

Esso è la somma dei volumi di ciascun piano, esclusi gli eventuali volumi tecnici esterni ai piani di copertura.

Il volume di un piano corrente si ottiene moltiplicandone la superficie (misurata al perimetro esterno) per l'interpiano (altezza da pavimento a pavimento) ; il volume del piano sottotetto è quello compreso tra il pavimento e la superficie di intradosso del piano (o dei piani) di copertura.

Il volume di spazi coperti ma aperti almeno su tre lati (portici , pilotis, logge, tettoie) non si computa nel volume edilizio ; risultano altresì detratti dal computo i locali interrati destinati a parcheggio, vani tecnici e vani accessori e quelli relativi alle verande chiuse su due lati fino alla concorrenza di 10 mq. di superficie utile per ogni unità abitativa .

Per il computo dei volumi dei sottotetti e dei seminterrati si intendono integralmente recepite le disposizioni di cui alla circolare Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20/3/1978 n. 2A.

Nel caso di cessione di viabilità od altri spazi pubblici l'indice fondiario di edificabilità é da computare sul lotto lordo.

### **8.13. Altezza degli edifici**

Le altezze si misurano a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella della definitiva sistemazione del terreno) sino all'intradosso del solaio di copertura del locale abitabile più alto, nel caso di copertura piana ; nel caso di copertura inclinata o curva, sino all'intradosso di gronda.

Tale criterio vale anche per gli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata, ad eccezione dei casi in cui il piano pilotis sia inferiore od eguale a mt. 2.50 e sottenda ad aree per parcheggio o spazio pedonale per non meno del 75% dell'area coperta di edificio .

Per terreno sistemato s'intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati , effettuati e sistemati.

Ai fini del calcolo delle altezze e dei volumi relativi si considera il valore medio del fronte.

Nei casi di edifici allineati sul filo stradale l'altezza minima dell'intradosso del primo solaio non deve risultare inferiore a 3.00 mt. , con esclusione dei solai di copertura dei locali seminterrati destinati a garage ed a locali tecnici.

L'altezza delle costruzioni è regolata , oltre che dalle prescrizioni di legge , dalle Norme Urbanistiche e dei relativi piani attuativi ; nonchè da eventuali convenzioni e servitù pubbliche o private .

Per la verifica delle condizioni d'illuminazione ed areazione diretta è imposto che le superfici finestrate apribili direttamente abbiano uno sviluppo netto eguale o superiore ad 1/8 della superficie netta di vano .

In caso di piano attuativo , l'altezza degli edifici la distribuzione delle fronti e la connessione tra le stesse e gli spazi pubblici o privati su cui prospettano può essere definita in base a studi particolareggiati .

Ai fini dell'altezza degli edifici non si computano i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e gli altri tipi di coronamento, purché siano in giusto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.

I volumi tecnici emergenti degli edifici non sono soggetti a limiti di superficie o di altezza, purché siano giustificati da esigenze tecnologiche funzionali e di sicurezza e siano correttamente ambientati ; sono anche consentite , sui tetti piani praticabili, strutture di arredo per una superficie non superiore al 25% di quella totale.

### **8.14. Altezza massima di edificazione**

Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima prescritta per ciascuna zona.

Possono prescindere dall'altezza massima assoluta e di zona solo gli impianti tecnologici , i campanili e simili.

I limiti di altezza concernono gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici o di pubblico interesse per i quali l'Amministrazione Comunale può concedere la deroga a norma delle vigenti disposizioni.

#### **8.15. Posizione ed allineamento degli edifici**

Gli edifici debbono essere di norma "allineati" rispetto alla strada, cioè debbono avere un fronte sul filo stradale (esistente o di progetto) oppure parallelo ad esso o all'asse stradale ; nel caso di arretramento, le norme di attuazione fissano l'entità e le condizioni particolari da osservare per la sistemazione della fascia di arretramento.

Gli edifici possono avere un allineamento "libero" , cioè non vincolato al filo od all'asse stradale , solo se consentito dalla specifica normativa di zona o se previsto da un piano attuativo.

Gli edifici esistenti, quando siano in contrasto con le norme sull'allineamento, possono essere oggetto , salvo diversa esplicita prescrizione , di interventi edilizi conservativi ed adeguativi ; nel caso di interventi modificativi (ampliamento o ricostruzione) , le nuove opere debbono però adeguarsi alle vigenti disposizioni .

Un edificio si dice "allineato" se il suo fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallelo ad esso.

Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero , cioè la posizione dell'edificio può essere liberamente stabilita dall'edificante .

#### **8.16. Arretramento degli edifici**

E' la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico o privato ; l'arretramento degli edifici è determinato dalle norme di ciascuna zona omogenea .

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o superficiale consentito.

L'Amministrazione Comunale, nella stessa concessione od in apposita convenzione, può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti od anche arretramenti disuniformi, per:

- evitare od eliminare frontespizi nudi;
- motivi di ordine ambientale o panoramico;
- rettificare o migliorare il tracciato della strada;
- aumentare la sicurezza della circolazione stradale;
- edifici la cui particolare destinazione richieda, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.

Sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per l'effetto dell'arretramento, rimangano esposti alla pubblica vista.

### **8.17. Distacchi da altri edifici dai confini dei lotti e dalle strade**

E' la distanza minima che l'edificio deve osservare da altri edifici , situati sullo stesso lotto o su altri lotti , oppure dai confini o da altre opere preesistenti.

La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi (aperti o chiusi) , le gronde e gli aggetti , salvo le seguenti franchigie:

- nel misurare il distacco e l'arretramento dai confini non si computano i primi 130 cm. di sporgenza delle gronde o degli aggetti non abitabili ;
- nel misurare l'arretramento dal filo stradale non si computano i primi 100 cm. di sporgenza delle gronde e dei balconi se lo spazio pubblico verso cui prospettano (tratto di gronda o balcone) è largo mediamente almeno 9 mt. ; idem i primi 50 cm. se tale spazio pubblico è largo in media meno di 9 mt. , ma più di 5 mt ; se la strada è larga in media meno di 5 mt. , si calcolano tutte le sporgenze, qualunque ne sia l'entità .

Per i primi m. 4.50 di altezza non sono ammesse sporgenze in qualsiasi ipotesi di larghezza stradale .

In zona "A" i distacchi minimi tra gli edifici non possono essere inferiori a quelli intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti , misurati senza tenere conto di aggiunte di epoca recente e prive di valore storico, artistico od ambientale.

E' ammessa di norma l'edificazione a cortina : un edificio situato verso strada od altro spazio pubblico può sorgere in contiguità con un altro edificio esistente.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.U.C., la cui ubicazione non sia nel rispetto delle distanze previste dalle norme di attuazione , le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini con un minimo assoluto di m. 4.50 .

I tratti di muro di sostegno esistenti, che abbiano altezza media superiore a m. 3.80 e massima superiore a m 4.60 , sono considerati come "pareti" soggette all'osservanza delle norme sui distacchi.

Le norme del presente articolo si applicano ai nuovi edifici, ai sopralzi, agli ampliamenti ed alle ristrutturazioni degli edifici esistenti.

### **8.18. Edifici in confine di spazi privati**

L'edificazione di nuovi edifici in fregio ad uno spazio privato è consentita nei seguenti casi:

- nell'ambito di piani attuativi vigenti;

- in caso di edifici a filo strada per le pareti laterali, semprechè esistano edifici adiacenti in aderenza ;
- in presenza di frontespizi nudi di fabbricati esistenti purché, a parere della commissione edilizia, l'inserimento edilizio ed ambientale risulti corretto;
- per recinzioni;
- per cabine di impianti tecnologici, purché non peggiorino le qualità ambientali e le condizioni di visibilità ai fini della sicurezza del traffico.

### **8.19 Tipi edilizi residenziali e fronte di un edificio**

Per "tipo edilizio residenziale" s'intende una particolare tipologia di fabbricato contraddistinto da caratteristiche costanti ben determinate.

Nell'ambito del territorio comunale, la nuova edificazione residenziale può adottare le seguenti tipologie normali:

tipo A: edifici lineari pluripiano a cortina oppure isolati:

tipo B: ville, villette o casette unifamiliari, con uno o più piani fuori terra, isolate, binate oppure a schiera.

Si dice "fronte" il tratto appariscente di un edificio rispetto a chi l'osserva, cioè il suo "ingombro visuale", indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano ; lo sviluppo di un "fronte" e quindi la massima distanza fra i punti estremi dell'edificio, visibile da un qualsiasi punto di osservazione.

### **8.20. Applicazione dei parametri edilizi**

L'edificabilità consentita dai parametri edilizi ed urbanistici è indipendente dalla proprietà, dai passaggi di proprietà, o dai frazionamenti catastali dell'area a cui si riferisce.

All'atto della domanda di concessione occorre precisare: se l'area interessata è in tutto od in parte di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati e costruiti e che non s'intendono demolire.

Qualora lo fosse, i parametri vanno applicati anche all'originaria area di pertinenza, tenendo conto sia degli edifici esistenti da conservare che di quelli di nuova costruzione.

Qualora l'area di pertinenza di un intervento (o una quota di essa) di cui si chiede la concessione non sia di proprietà del richiedente, essa dev'essere oggetto delle impegnative di osservanza dei vincoli (P.U.C. e di destinazione d'uso) richieste dal Regolamento Edilizio, le quali sono da trascrivere sui Registri Immobiliari a cura e spese del concessionario.

### **8.21. Parametri edilizi nei casi di ricostruzione**

Nel caso di ricostruzione totale di edifici esistenti si applicano i parametri edilizi vigenti al momento della nuova richiesta di concessione.

### **8.22. Edificazione nei terreni in pendio**

Nelle aree che il P.U.C. classifica edificabili qualunque ne sia la destinazione d'uso la pendenza del terreno non costituisce di norma motivo di inedificabilità.

Tuttavia per esigenze di tutela ambientale l'uso edilizio dei terreni in pendio è soggetto alle seguenti limitazioni:

- sono vietate le opere di sterro, di reinterro e di sostegno dei terreni suscettibili di produrre vistose ed irreversibili alterazioni dell'assetto dei declivi ;
- la porzione di lotto da coprire con il nuovo edificio deve avere , allo stato naturale , una pendenza non superiore al 45% ; di ciò deve darsi dimostrazione grafica;
- la parte inedificata del lotto può essere terrazzata con muri di sostegno scalari, aventi ciascuno l'altezza massima di mt. 3.30 di spiccato , misurata dal terreno sottostante ; il terrazzamento può essere ottenuto anche con formazione di terrapieni.

Le limitazioni ed i criteri operativi di cui sopra non si applicano agli interventi in zona agricola.

In tutte le zone, nel caso di interventi di nuova costruzione ricostruzione, ampliamento e ristrutturazione , che interessino lotti con pendenza media superiore al 35 %, la domanda di concessione dev'essere corredata di una perizia geologica o geotecnica che ne garantisca la fattibilità.

### **8.23. Verde attrezzato nelle aree di pertinenza degli edifici**

Gli edifici ristrutturati, ampliati oltre il 30% dell'esistente, ricostruiti o di nuova costruzione, debbono avere una congrua dotazione di verde primario attrezzato a servizio degli utenti dell'edificio.

Sono assoggettati a tale obbligo, con le seguenti dotazioni:

- a) gli edifici residenziali con sei o più alloggi:
  - 6 mq./100 mc. di volume sino a 3000 mc, con una dotazione minima di 150 mq.
  - 5 mq./100 mc. di volume sino a 5000 mc, con una dotazione minima di 200 mq.
  - 4 mq./100 mc. di volume sino a 8000 mc, con una dotazione minima di 250 mq.
  - 3 mq./100 mc. di volume oltre gli 8000 mc, con una dotazione min. di 400 mq.
 Per i valori intermedi si opera per interpolazione lineare.
- b) i grandi negozi (con superficie di vendita) di oltre 400 mq:
  - 20 mq./100 mq. di superficie di vendita ;
- c) gli alberghi, i motel e le pensioni con più di 20 letti : 5 mq./100 mc. di volume, con una dotazione minima di 250 mq. ;
- d) le aziende industriali con oltre 4000 mq. di superficie lorda di piano, nella misura di 3 mq. ogni 50 mq. di superficie lorda di piano, con una dotazione minima di 250 mq. .

Nel caso della residenza, i nuclei elementari di verde debbono essere di norma:

- adiacenti agli edifici serviti;
- disposti in modo di essere visti dalla maggior parte degli alloggi da servire;

- contigui alle aree per il gioco .

Negli altri casi, i nuclei di verde e le aree di gioco o di svago debbono essere sistemati in posizione conveniente, tenuto conto della necessità di un buon soleggiamento e di una comoda accessibilità, sia dagli edifici serviti che dagli spazi pubblici.

Le norme di cui sopra non sono vincolanti per gli edifici con meno di sei alloggi o unità abitative.

#### **8.24. Parcheggi privati**

Si definisce :

- posteggio lo spazio, al chiuso od all'aperto, riservato alla sosta di un autoveicolo ;
- parcheggio l'area (con più posteggi) destinata alla sosta di più veicoli;
- area di sosta operativa uno spazio destinato alle operazioni di carico e scarico, raccordato ad una strada ed opportunamente segnalato.

Fatta salva l'osservanza delle attuali disposizioni in materia che prevedono mq. 1 di parcheggio ogni mc. 10 di costruzione , gli edifici di nuova costruzione, ricostruiti, ampliati/ristrutturati oltre il 30% dell'esistente debbono avere la seguente dotazione di spazi di sosta per veicoli (posteggi ed aree di sosta operativa) , da realizzare all'interno della recinzione e parte all'esterno o comunque nell'ambito della proprietà (tali quantità sono integrative e non aggiuntive al valore di 1 mq. ogni 10 mc. di cui sopra);

a) Abitazioni:

un posteggio per alloggio, con un minimo di un posteggio ogni 300 mc. di volume costruito (o frazione);

b) Uffici ed edifici amministrativi:

un posteggio ogni 100 mc. di volume costruito (o frazione) per clienti ed utenti;

c) Laboratori artigianali, depositi commerciali ed aziende industriali:

un posteggio ogni 50 mq. di superficie lorda di piano; oltre i 250 mq. di superficie lorda di piano sono inoltre richiesti (ogni 250 mq. o frazione di 250 mq.) un'area di sosta operativa ed un posteggio per visitatori, clienti e fornitori;

d) Negozi e grandi esercizi:

un posteggio esterno ogni 33 mq. di superficie lorda di piano (o frazione) col minimo di uno per negozio; per negozi con superficie lorda di piano maggiore di 250 mq. la dotazione si raddoppia;

e) Servizi para commerciali ed extra commerciali:

un posteggio ogni 50 mq. di superficie lorda di piano (o frazione) col minimo di uno per esercizio (tale valore minimo è fissato in quattro posteggi per autoscuola, elettrauto, meccanico, carrozziere gommista, autonoleggio);

f) Esercizi pubblici:

Alberghi: un posteggio interno ogni letto dichiarato in licenza, più un'area di sosta operativa;

Ristoranti, bar e simili : un posteggio ogni 5 mq. dell'area a disposizione del pubblico, più una area di sosta operativa;

Sale da spettacolo : teatri, cinematografi, sale congressi per conferenze, un posteggio ogni 3 posti a sedere, con un

minimo di mq. 0.50 di posteggio ogni 5 mq. delle sale a disposizione del pubblico;

Negli edifici di uso promiscuo la dotazione va calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diversa destinazione (abitazioni, uffici e negozi, abitazione e laboratorio, abitazione ed industria, ecc.).

Sono esenti dall'obbligo del parcheggio gli edifici situati in zone in cui non è possibile o non è previsto un accesso stradale agli immobili.

I posteggi debbono avere le seguenti dimensioni minime:

in autorimessa singola	m 5,00 x m 2,60
in autorimessa multipla	m 5,00 x m 2,30
in autorimessa all'aperto	m 5,50 x m 2,20
autocarri e autobus	m 12,00 x m 4,00
motociclette e scooter	m 2,50 x m 1,00
autoarticolati	m 20,00 x m 4,00
sosta operativa	m 8,00 x m 3,50

Ogni posteggio deve:

- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione;
- essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;
- consentire il parcheggio o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri.

La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra dev'essere dimostrata graficamente .

I posteggi di uso privato non possono essere disimpegnati da aree stradali pubbliche; essi debbono quindi distarne almeno mt. 5 ; possono invece essere contigui ad aree pubbliche e venirne disimpegnati i posteggi privati di uso pubblico realizzati all'esterno della recinzione.

In adiacenza con l'area stradale le rampe d'accesso ai parcheggi debbono avere un tratto orizzontale di m 5.00.

Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure nel caso in cui il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito di una convenzione da trascrivere, può:

- accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree apposite, debitamente sistemate per tale uso, anche esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura commerciale di che trattasi , ma correlate con questi da idoneo sistema viario pubblico e/o privato che ne consenta e ne permetta l'uso diretto senza intralcio e difficoltà ; le aree asservite a tale scopo debbono avere distanza non superiore a 40 mt. per singoli negozi e non più di 80 mt. per i sistemi e centri commerciali; mentre relativamente agli edifici residenziali il limite è fissato in mt. 90 ;
- ovviamente l'asservimento dell'area disgiunta , anche non di proprietà ma su base di valido contratto , sarà con apposite

convenzione (controfirmata anche dal proprietario effettivo della pertinenza) ; convenzione valevole fino al reperimento , in altra forma , dei posteggi mancanti ; o comunque fino alla cessazione dell'occorrenza dei posteggi detti .

I posteggi di uso privato debbono essere utilizzati solo dai residenti o dagli utenti dell'edificio servito: tale impegno, se richiesto dall'Amministrazione Comunale, deve essere sottoscritto dal concessionario.

### **8.25. Fabbricati accessori e cabine elettriche**

Si dicono accessori i fabbricati che sono destinati al servizio di un edificio residenziale, produttivo o commerciale, quali: autorimesse, lavanderie, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili.

I fabbricati accessori non possono essere abitati, la loro destinazione non può essere modificata se non previa autorizzazione comunale, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle norme di attuazione del P.U.C. e del regolamento edilizio.

Per motivi di ordine igienico, estetico o di altra natura l'Amministrazione Comunale può prescrivere, anche nella concessione ed a suo giudizio discrezionale, che i fabbricati accessori vengano integrati nell'edificio principale, con altezza interna di mt. 2.40.

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica sono oggetto di concessione ; a tal fine le cabine:

- non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano nè ai fini del calcolo del volume o della superficie lorda di piano costruibile , nè ai fini del rapporto di copertura;
- in deroga alle distanze minime prescritte , possono essere costruite in confine di proprietà ;
- possono essere realizzate anche se non previste dal programma pluriennale di attuazione.

### **8.26. Recinzioni e muri di sostegno**

Le opere di recinzione, comprese le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini e, di massima, anche in confine con l'area pubblica.

Non sono ammesse recinzioni a carattere precario, anche se di tipo leggero, se non finalizzate a precise esigenze operative (cantieri).

Le recinzioni possono raggiungere l'altezza massima di mt. 3.50 (quota cieca + quota a giorno) , tali altezze si misurano dal terreno naturale esistente più elevato ; sono fatte salve le disposizioni particolari di norma inerenti ciascuna zona omogenea ; tra lotti contigui sono ammesse le recinzioni interamente a giorno su piccolo cordolo di sostegno .

Per motivi di ordine estetico o panoramico l'Amministrazione Comunale può:

- limitare l'altezza complessiva della recinzione ;
- imporre che una parte di essa sia trasparente ;

- imporre che sia realizzata con determinati materiali ;
- imporre altre particolari norme.

Per documentati motivi di sicurezza o di riservatezza, le recinzioni di aziende industriali od artigianali, che non sorgano in zone residenziali, possono essere realizzate in muro pieno a tutta altezza .

Per motivi d'ordine estetico, panoramico o di altra natura , l'Amministrazione Comunale può tuttavia imporre recinzioni di altezza minore e di tipo trasparente interamente a "giorno" .

Sono vietate le recinzioni di aspetto indecoroso od a carattere provvisorio (steccati, palizzate , reti metalliche e più) ; sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica o creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro ecc. ).

I muri di sostegno in confine con altri lotti non possono superare l'altezza massima di mt. 3.50 ; quelli in confine con aree pubbliche o con strade private aperte al pubblico transito non possono superare l'altezza massima di mt. 3.00.

Sul muro di sostegno verso strada la recinzione deve essere totalmente trasparente , in alternativa è consentita la formazione di una siepe alta non più di 90 cm. .

Sui muri di sostegno in confine di proprietà sono ammesse solo recinzioni trasparenti .

Sono ammessi, sia verso strada che verso i lotti contigui, muri di sostegno "scalari", con successivi arretramenti , ciascuno pari al doppio dell'altezza media del muro sottostante.

### **8.27. Manutenzione degli edifici e delle aree**

Ogni costruzione, il relativo lotto di pertinenza e tutte le aree inedificate ricadenti nel territorio urbano devono essere mantenute a cura e spese del proprietario, in condizioni perfettamente rispondenti alle norme vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

In particolare dovrà essere curata la tinteggiatura esterna (nella gamma cromatica in tal senso approntata e disponibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale) di tutte le parti degli edifici esposte alla pubblica vista che si fossero, per qualsiasi motivo, danneggiate e di quelle manomesse per riparazioni, nuovi impianti, collocamento di infissi, applicazioni di insegne, ecc.

L'Amministrazione Comunale , avvalendosi dei funzionari dell'ufficio tecnico e dell'ufficio di vigilanza , quando accerti l'inadeguatezza delle condizioni di cui sopra, può obbligare i proprietari alla esecuzione della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici od alla ripulitura delle aree entro un congruo termine, trascorso il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese dell'interessato.

Nei casi di pericolo per l'incolumità e l'igiene delle persone o di danni alle cose l'U.T.C. , dopo i dovuti accertamenti , ingiunge al proprietario di eseguire le

operazioni necessarie e, in caso di inadempienza, provvede d'ufficio.

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

Parimenti per fabbricati non ultimati entro i termini temporali di concessione, l'Amministrazione Comunale può imporre il completamento di tutte le parti viste del fabbricato secondo le modalità ed i termini sopraddetti.

### **8.28. Superfici minime dei vani abitabili**

I locali delle abitazioni, esclusi i servizi, devono avere una superficie minima di mq. 9, salvo quanto di seguito specificato.

Negli immobili destinati alla residenza deve essere assicurata, per ogni abitante, una superficie minima di mq. 14 per i primi 4 abitanti, e di mq. 10 per ciascuno dei successivi; in ogni caso la superficie dell'alloggio, comprensiva dei servizi, non deve essere inferiore a mq. 28, se per 1 persona; non inferiore a mq. 38, se per 2 persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14, con dimensione non inferiore a m 2.10 misurata sul lato minimo.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per 1 persona, e di mq. 14, se per 2 persone.

I locali destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 7 e lato minimo non inferiore a m 2.00; sono tuttavia consentite cucine in nicchia, annesse ad altro locale (pranzo, soggiorno), purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I servizi igienici devono avere una superficie non inferiore a mq. 3.00 e dimensione minima di mt. 1.20.

### **8.29. Scale**

Le scale degli edifici devono essere realizzate con pendenza costante per tutto il loro sviluppo; al fine di interrompere la lunghezza delle rampe o nel caso di andamento planimetrico vario devono essere adottati ripiani di adeguate dimensioni.

Le scale devono essere munite verso la parte vuota del vano scala di un parapetto con corrimano di altezza minima di m 1,00.

La larghezza minima delle rampe deve essere di m 1,20; per le scale interne di case unifamiliari tale larghezza può essere ridotta a 1.00 m..

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono essere convenientemente aerate.

E' tuttavia consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre all'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di

sicurezza, di igiene e sia previsto un idoneo impianto di ventilazione (diretta per le scale , indiretta per i disimpegni).

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti specifiche disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Agli effetti del computo dei volumi si considera l'effettivo ingombro della scala.

Non si considera invece, ai fini volumetrici, l'ulteriore scala di sicurezza aperta o chiusa al servizio di immobili già dotati di scala principale.

### **8.30. Utilizzazione dei locali seminterrati o interrati**

Sono considerati interrati o seminterrati i locali che si sviluppano in tutto o in parte al di sotto del livello di sistemazione esterna dell'edificio.

Tali ambienti non possono essere impiegati per destinazioni residenziali, salvo i locali seminterrati oggetto di restauro e di risanamento conservativo, a condizione che la quota dell'intradosso del soffitto superi di almeno m 1.00 il livello delle sistemazioni esterne e che siano rispettate tutte le prescrizioni relative alle dimensioni, all'aerazione, alla illuminazione ed all'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

Possono essere invece adibiti a tutti gli altri usi i locali interrati e seminterrati per i quali, fermo restando l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla specifica destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante ventilazione forzata.

### **8.31. Utilizzazione dei sottotetti**

I locali sottotetto possono essere destinati ad uso residenziale ed assimilato e per studi professionali quando sia rispettata l'altezza minima interna di m. 2.30 e media di m. 2,70, le superfici minime e le condizioni di abitabilità, di illuminazione e di ventilazione di cui ai precedenti articoli.

In tal caso il solaio di copertura dovrà essere adeguatamente coibentato con rivestimento peculiare , ovvero con controssoffitto non praticabile.

Ove non siano rispettati tali requisiti i locali sottotetto possono essere unicamente utilizzati come locali di sgombero.

### **8.32. Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati**

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate Costruzioni.

Nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere sistemati a giardino o a verde, assicurando in

ogni caso lo smaltimento delle acque meteoriche mediante opportune pendenze e fognoli sifonati, e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

I distacchi esistenti tra fabbricati devono essere utilizzati per giardini o sistemati a verde e parcheggio; sono ammesse per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta le rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati.

### **8.33. Convogliamento delle acque di scarico e dei canali di gronda delle coperture**

Il deflusso delle acque meteoriche deve essere assicurato mediante apposita rete di tubazioni totalmente indipendente da quelle destinate alle acque nere.

Non é consentito, neppure in via provvisoria, allacciare gli scarichi domestici alla rete delle acque meteoriche, che deve essere separata dalla fognatura dei reflui.

Per il deflusso delle acque nere degli edifici deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura dell'edificio stesso.

Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Gli allacciamenti alle fognature cittadine sia delle acque nere che di quelle meteoriche, devono essere realizzati mediante sifoni ispezionabili e a chiusura ermetica, posti all'esterno degli edifici ed in conformità alla disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalla relativa legislazione vigente ed, in particolare, dalla Legge 10/5/1976 n. 319 e successive modifiche ed integrazioni.

In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese del concessionario, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature pubbliche può avvenire soltanto previa apposita autorizzazione dal Comune.

Le coperture degli edifici devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le acque stesse nella rete fognante bianca/meteorica .

Qualora i pluviali, nella parte inferiore, siano esterni al corpo dell'edificio debbono essere realizzati in materiale indeformabile fino ad un'altezza di m 2,50 dal piano di sistemazione esterna.

Sulle coperture è ammessa, subordinatamente ad autorizzazione del comune, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa.

### **8.34. Elementi aggettanti su spazi pubblici**

Nei prospetti degli edifici in affaccio su suolo pubblico destinato esclusivamente al traffico pedonale sono vietati tende e serramenti, apertesi verso l'esterno ad un'altezza inferiore a 2,50 m e balconi, pensiline, insegne a bandiera e simili, ad un'altezza inferiore a 4.00 m. .

Qualora tali opere aggettino su strade destinate anche solo parzialmente al traffico veicolare e che siano prive di marciapiedi sopraelevati , le altezze minime suddette saranno di m 4.50.

Mostre, bacheche, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di m. 0,10.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco, e comunque non più di m. 2.00.

I balconi totalmente chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12,00 ; sono sottoposti alle stesse limitazioni per i balconi aperti per quanto riguarda le altezze dal piano stradale.

### **8.35. Antenne radio televisive**

Negli edifici composti da più unità immobiliari e' obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna radio televisiva centralizzata.

Sono vietati i collegamenti delle antenne mediante cavi volanti esterni alla costruzione.

Nel caso non fosse possibile la realizzazione dell'impianto sotto traccia, è ammessa la posa in opera dello stesso in appositi alloggiamenti anche all'esterno dell'edificio, in modo tale da consentirne l'inserimento nell'architettura d'assieme.

E' facoltà dell'Ufficio Tecnico Comunale richiedere per motivi di sicurezza , di pubblico interesse o per esigenze di rispetto ambientale, l'installazione dell'impianto centralizzato con l'eliminazione delle singole antenne.

### **8.36. Isolamento termico**

Contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori e comunque prima dell'inizio degli Stessi, per gli edifici interessati dovranno essere predisposti gli adempimenti di cui alla Legge n. 10/1991 concernente norme per il contenimento dei consumi energetici ; il tutto in ottemperanza anche ai disposti della Legge 373/76 .

### **8.37. Barriere architettoniche**

Tutte gli edifici devono essere rese conformi alle vigenti leggi e disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ; in particolare , per le progettazioni di edifici privati , gli elaborati e le previsioni grafiche

progettuali devono essere conformi ai disposti della Legge 13/1989.

### **8.38. Sicurezza dei cantieri**

A norma dei Decreti Legislativi nn^ 626/94 e 494/96 devono essere garantite nei cantieri edili di qualsiasi tipo le massime condizioni di sicurezza , igienicità e salubrità .

In ottemperanza ai Decreti sopraddetti dovranno essere approntati e redatti tutti gli atti , le certificazioni e le progettazioni eventualmente occorrenti.

### **8.39. Allacciamento ai servizi canalizzati**

Ogni fabbricato dev'essere allacciato alla rete di fognatura comunale ; tale obbligo nasce con la realizzazione del collettore pubblico che rende possibile l'allacciamento e lo scolo per gravità e non ; in via temporanea e previa autorizzazione comunale, possono essere esentati da tale obbligo quei fabbricati che potrebbero più vantaggiosamente allacciarsi ad altro collettore comunale in progetto.

L'Amministrazione Comunale può rendere obbligatoria l'immissione delle acque piovane nella fognatura pubblica bianca .

Nelle località non servite da fognatura pubblica può essere autorizzato un sistema alternativo di evacuazione delle acque luride, purché sia compatibile con la natura del terreno , non si inquinino le acque sotterranee e l'impianto sia debitamente approvato dall'Ufficiale Sanitario; in ogni caso è vietato lo smaltimento di acque luride in pozzi perdenti.

Nelle località servite dall'acquedotto comunale gli edifici residenziali debbono obbligatoriamente allacciarvisi.

Nelle località non servite da acquedotto, ogni edificio residenziale deve disporre di un proprio serbatoio e di un valido impianto d'acqua potabile, con tutte le autorizzazioni e le prescrizioni di legge.

L'obbligo di allacciamento è esteso anche alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

### **8.40. Tutela dei valori storico-artistici ed ambientali**

Il P.U.C. persegue la tutela di tutti i valori storico-artistici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di conservare ed evidenziare i luoghi e gli edifici interessanti, dovunque essi vengano individuati, indipendentemente dai vincoli specifici imposti dalla legge n. 1089/1939.

Sia il P.U.C. che i successivi piani attuativi individuano gli edifici da conservare e da restaurare, nonché gli spazi e gli ambienti da assoggettare a vincoli di tutela, precisando gli interventi ammessi e le modalità operative.

Il recupero di spazi inedificabili interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di sovrastrutture ed aggiunte ad

edifici d'interesse (in palese alterazione delle loro originarie caratteristiche) deve pertanto concorrere;

- a ripristinare i valori ambientali originari degli spazi interni;
- a restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica;
- a costituire attraverso i cortili , laddove possibile , un sistema di viabilità pedonale indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali.

#### **8.41. Opere in immobili vincolati**

Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli di cui alle Leggi 1/6/1939 n. 1089 e 26/06/1939 n. 1497, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione é sempre subordinato alla preventiva approvazione della competente Soprintendenza e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni.

#### **8.42. Salvaguardia ecologica**

Il P.U.C. persegue l'obiettivo della salvaguardia ecologica, tutelando i valori e le risorse naturali e riducendo al minimo l'alterazione degli ambienti meritevoli di conservazione.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria (sterri, rinterrati, accatastamento o deposito all'aperto di materiali) deve essere pertanto autorizzata dall'Amministrazione Comunale , salvo gli interventi agricoli strettamente occorrenti .

A norma della Legge Regionale è vietato alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o dei corsi d'acqua superficiali; di alterare il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale e/o di provocarne l'inquinamento.

Le aree private inedificate, quando non siano destinate a strada od a parcheggio, non possono essere pavimentate salvo che per documentate ragioni da esporre nella domanda di autorizzazione.

Esse possono essere sistemate a verde alberato ,od in alternativa , lasciate all'uso agricolo.

Nel caso di sistemazione a verde, l'Amministrazione Comunale può fissare, anche nell'ambito della stessa concessione, la densità di piantumazione, cioè il numero minimo di alberi per ara.

E' vietata l'apertura di nuove cave o l'ampliamento di quelle esistenti ; salvo quanto specificato alla Tav. 3 del presente P.U.C. e salvo quanto prescritto dal Piano Regionale delle Attività Estrattive .

Le cave abbandonate debbono essere sistemate in base a modalità da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

#### **8.43. Tutela e potenziamento del verde**

Il P.U.C. persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche.

Nel caso di interventi su aree dotate di essenze arboree, queste debbono essere accuratamente rilevate, riportate in un planimetria generale dell'area a scala opportuna e documentate con apposite fotografie. Nello studio del progetto si debbono di norma rispettare gli alberi esistenti.

L'eventuale abbattimento di alberi può essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale in casi adeguatamente motivati e sarà eventualmente compensato con la messa a dimora nel lotto, nella posizione e con le modalità concordate con l'Amministrazione Comunale medesima, di altrettanti elementi.

In sede di progetto l'Amministrazione Comunale può chiedere di prevedere nel dettaglio la sistemazione delle aree libere, delimitando in apposita tavole le zone verdi (alberate, a prato, a giardino, coltivate).

## 9. CONTROLLO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA, SANATORIA E SANZIONI

### 9.1. Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia

Il Sindaco, ai sensi della vigente legislazione, esercita tramite gli appositi uffici la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nei territorio comunale.

L'accertamento delle opere abusive è effettuata dai vigili urbani e dai funzionari degli uffici tecnici comunali.

Si applicano al proposito le norme di cui alla L. n. 47/85 e alla L.R. n. 23/85.

Il Sindaco ove ritenga che non siano state rispettate le norme di legge e di regolamento edilizio, le prescrizioni del P.U.C. o le modalità esecutive fissate nella concessione edilizia o nella autorizzazione, ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordinanza di sospensione medesima.

Il Sindaco segnala altresì i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e collegi professionali ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari e comunica il nominativo delle imprese responsabili di costruzioni abusive all'Assessore Regionale dei LL.PP. per l'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di sua competenza.

### 9.2. Opere eseguite in assenza di concessione in totale difformità o con variazioni essenziali

Qualora il Sindaco accerti la realizzazione di opere in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, così' come definite agli artt. 4 e 5 della Legge Regionale 11/10/1985 n. 23, dispone, nei confronti dei responsabili, apposita ordinanza di demolizione e intima contestualmente il ripristino dei luoghi o della destinazione originaria da attuarsi entro il termine perentorio di 90 giorni.

Ove, alla scadenza del termine di cui sopra, vi sia stata inottemperanza all'ordinanza predetta, l'opera abusivamente costruita e la relativa area di sedime sono, di diritto, gratuitamente acquisite al patrimonio del Comune con la procedura di cui ai commi 8 e segg. dell'art. 6 della L.R. I 1/10/1985 n. 23.

Sono altresì, di diritto, contestualmente acquisite al patrimonio del Comune le aree adiacenti di proprietà degli stessi titolari dell'area abusivamente edificata occorrenti a garantire un funzionale accesso all'area medesima, nonché una pertinenza di superficie pari ad almeno tre volte l'area di sedime e che garantisca attorno alla costruzione una fascia larga metà dell'altezza dell'opera e comunque non inferiore a m 5,00.

Le opere di ristrutturazione edilizia, così' come definite all'articolo 5.5. delle presenti norme, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni del

P.U.C. o dello strumento urbanistico attuativo entro il termine stabilito dal Sindaco con propria ordinanza; decorso tale termine l'ordinanza è eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del responsabile dell'abuso.

Qualora la parte residua di area non risulti funzionalmente utilizzabile dal privato, può essere acquisita al patrimonio pubblico in tutto o in parte, dietro corresponsione di una somma pari all'indennità di esproprio, su richiesta del proprietario.

L'accertamento dell'inottemperanza dell'ingiunzione a demolire nei termini indicati nei precedenti commi costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

### **9.3. Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione**

Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, che costituiscano variazioni essenziali, così come definite all'art. 5 della L.R. n. 23/1985, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato dal sindaco con propria ordinanza.

In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta il Sindaco ingiunge la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso, ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato secondo la procedura di cui all'art. 7, commi 3 e segg., della L.R. n. 23/85.

### **9.4. Ritardo o omesso versamento del contributo di concessione**

Il ritardato versamento del contributo di concessione di cui agli artt. 3,5,6, e 10 della Legge 28/1/1977 n. 10, comporta :

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) l'aumento del contributo pari al 50 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lettera a);
- c) l'aumento del contributo pari al 100 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lettera b);

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), il Comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dal sindaco a norma degli artt. 2 e seguenti del Testo Unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato ,approvato con R.D. 14/4/1910 n.630 .

Qualora il versamento non venga effettuato entro 240 giorni dal rilascio della concessione o dell'autorizzazione , il Comune

provvede alla riscossione coattiva ai sensi dell'art. 19 4° comma, della citata L.R. n. 23/85.

Nel caso di pagamento rateizzato le sanzioni di cui sopra si applicano ai ritardati od omessi versamenti delle singole rate.

#### **9.5. Demolizione di opere abusive**

Ove il Comune debba provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori possono essere affidati ad imprese specializzate.

Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Sindaco ne dà notizia all'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della R.A.S. il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

#### **9.6. Sanatoria di opere abusive**

Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali o in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

A tal fine il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al sindaco prima della scadenza dei termini di cui agli artt. 6, 2° comma, e 7, 1° comma. della L.R. n. 23/85.

La richiesta di sanatoria si intende respinta qualora il Sindaco non si pronunci entro 60 giorni.

Il rilascio della concessione in sanatoria é subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente in misura doppia.

## 10. DISPOSIZIONI FINALI

### 10.1. Richiamo a disposizioni vigenti in materia urbanistico-edilizia

Per quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento Edilizio si intendono recepite le vigenti disposizioni in materia urbanistica con particolare riferimento alle seguenti:

- Legge 28/01/1977 n. 10;
- DA. 20/12/1983 n. 2266/U;
- Legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche e integrazioni;
- L.R. 11/11/1985 n. 23 e successive modifiche e integrazioni;
- Circ. Reg.le 2/7/1986 n. 16210 in applicazione della Legge 8/8/1985 n. 431;
- L.R. 22/12/1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni;

### 10.2. Norme abrogate

A decorrere dalla data di entrata in vigore del Presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari contenute nel precedente Regolamento di P.d.F. .