

COMUNE DI ZEDDIANI

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

Articolo 1: Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle prescrizioni contenute nel presente regolamento, nelle cartografie e norme che costituiscono il P.U.C..

Articolo 2: Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che *“le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali”*, per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, generali e speciali, in materia di urbanistica, edilizia, igiene, istruzione e tutela del patrimonio paesistico e monumentale.

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Articolo 3: Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia dà parere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale, in particolare:

- a) sulle proposte per la formazione di strumenti urbanistici anche in variante a strumenti vigenti;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all'articolo 6 e se ritenuto opportuno dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico sulle istanze per le autorizzazioni;
- c) sui progetti di urbanizzazione primaria.

- d) sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) sui monumenti da erigersi nelle piazze pubbliche e sulle edicole funerarie da erigersi nel cimitero;
- f) su eventuali direttive per l'esecuzione di lavori;
- g) su tutte le questioni che l'Amministrazione Comunale ritenga di sottoporre al parere della Commissione Edilizia;
- h) sull'interpretazione, esecuzione ed eventuali modifiche del presente regolamento.

Articolo 4: Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta :

- a) dal Sindaco o da un suo delegato, che la presiede;
- b) dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o da un suo sostituto;
- c) da due consiglieri comunali di cui uno della minoranza nominati dal Consiglio Comunale;
- d) da un architetto;
- e) da un ingegnere;
- f) da un tecnico diplomato;
- g) da ~~due esperti~~ **un esperto** nel settore dell'edilizia.

I membri nominati dal Consiglio Comunale e dalla Giunta Municipale, durano in carica per la durata del Consiglio e comunque fino alla nomina dei sostituti.

I Commissari saranno considerati dimissionari se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo ed essi non potranno essere rieletti consecutivamente.

Per gli affari di particolare importanza il Sindaco o il Delegato può invitare a partecipare alle riunioni, senza diritto di voto, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Articolo 5: Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia può operare solo dopo che è completamente costituita e si riunisce di norma almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco, previa richiesta del Responsabile del Procedimento, affinché si abbia il parere entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda di concessione.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei Commissari.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti dei presenti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Commissione Edilizia esprime il parere, tenendo conto dell'ordine cronologico di presentazione delle domande.

Potranno essere chiamati, durante l'istruzione del progetto, i progettisti affinché essi stessi possano dare eventuali spiegazioni o chiarimenti sugli elaborati presentati.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, o in caso di parentela o affinità entro il quarto grado con i soggetti delle domande in esame, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

La riunione è valida anche in assenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, a condizione che sia trasmessa alla Commissione Edilizia la relazione di istruttoria della domanda per il parere competente.

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate da un impiegato del Comune all'uopo designato dal Segretario Comunale, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente e dagli altri commissari presenti.

Il Segretario provvederà ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, ed apporre, sui relativi disegni la dicitura *esaminato dalla Commissione Edilizia*, con la data e il visto dei commissari. In caso di parere contrario all'approvazione saranno indicati i motivi e potranno essere prescritte le modifiche.

CAPO III

CONCESSIONE EDILIZIA

Articolo 6: Opere soggette a Concessione Edilizia

Sono subordinate a Concessione tutte le attività che comportino trasformazioni edilizie e urbanistiche nel territorio comunale.

~~Sono soggette a Concessione Edilizia le seguenti opere:~~

- ~~a) Costruzione, ampliamento, riduzione, trasformazione strutturale od estetica, ricostruzione totale o parziale, sia all'esterno che all'interno di fabbricati;~~
- ~~b) scavi di sbancamento e riporti;~~
- ~~e) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);~~
- ~~d) tutte le opere soggette a concessione in base alla normativa Regionale e Nazionale vigente.~~

A norma dell'art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a concessione edilizia:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da precedente e che comportino aumenti di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero, che limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti nella destinazione d'uso.

Per le opere pubbliche dei Comuni la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia.

Articolo 7: Domande di concessione

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente articolo 6, redatta su carta da bollo e firmata dal proprietario o dall'avente titolo, o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente :

- a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente compreso il presente Regolamento e delle altre leggi in materia;
- b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, con l'indicazione dell'Albo Professionale in cui risulta iscritto, del costruttore e di denunciare eventuali cambiamenti entro gli otto giorni successivi sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio della Concessione o Autorizzazione.

Articolo 8: Documentazione a corredo delle domande - Progetto e allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda, è richiesta la presentazione del titolo di proprietà dell'area o di altro documento che ne dimostri la disponibilità, dal quale risulti la sua estensione, e dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) stralcio dello strumento urbanistico vigente, nella scala definita e, per le aree esterne al centro abitato, corografia in scala 1:10.000;
- b) planimetria catastale del lotto;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:200 da cui risulti la sistemazione prevista con l'indicazione delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, degli allacci alla rete idrica e fognaria, nonché la situazione edificatoria e di viabilità al contorno e con l'indicazione delle altezze e finestrate degli edifici adiacenti;
- d) tutti i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura con la indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno due sezioni verticali quotate, di cui una, in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza;
- e) il particolare prospetto-sezione in scala 1:20 con l'indicazione dei materiali e dei colori da impiegare;
- f) prospetto e sezione della eventuale recinzione sugli spazi pubblici;
- g) in caso di richiesta della convenzione di cui all'art. 7/8 L. 10/77 verrà dimostrata la possibilità della stipula.
- h) calcolo analitico dettagliato della superficie coperta, del volume calcolato secondo le modalità dell'articolo 22 nonché del volume effettivamente utilizzato (sottotetti, scantinati, seminterrati ecc.), degli indici edilizi in genere, della superficie utile, della

superficie non residenziale e, ove necessario del computo metrico estimativo per la determinazione degli oneri concessori.

i) per gli edifici residenziali unifamiliari ed in quelli plurifamiliari privi di parti comuni dovrà essere dimostrata l'adattabilità di cui al D.M.236/89, mediante elaborati grafici accompagnati da una relazione tecnica;

l) l'eventuale calcolo di dimensionamento degli impianti in base alle norme vigenti Leggi 46/90 e L.R.10/91;

m) il progetto dovrà essere corredato, se necessario, dei pareri di vari Enti: VV.FF., Regione etc; e comunque da qualunque nulla osta sia previsto dalla normativa regionale e nazionale vigente.

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

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

Agli elaborati di progetto sarà allegata una certificazione del progettista che, sotto la sua personale responsabilità, attesti la corrispondenza dei disegni allo stato di fatto dei luoghi interessati dal progetto ed in particolare la reale consistenza del lotto e della situazione al contorno rappresentata.

Dovranno essere dichiarati inoltre, gli eventuali vincoli ai quali risulta soggetta l'area interessata.

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

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura prevista dalle norme di attuazione e comunque non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati per consentire una lettura contestuale delle pagine che lo compongono, dovranno avere le dimensioni di cm. 21x29,7.

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

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

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

Con la comunicazione di inizio dei lavori verrà anche comunicato a cura del Direttore dei Lavori che il progetto esecutivo dell'intervento edilizio risulta corredato dalla relazione geotecnica prevista dal D.M. 11.03.88 sulla caratterizzazione del sottosuolo occorrente per le opere di fondazione, con la documentazione delle indagini svolte e comunque con la dichiarazione del Direttore dei Lavori sulla determinazione delle sollecitazioni ammissibili sul terreno.

Nel caso di modesti manufatti che ricadono in zone già note le indagini in sito ed in laboratorio possono essere omesse quando sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e notizie raccolti mediante indagini precedenti eseguite su terreni simili ed in aree adiacenti. In tal caso saranno citate le fonti dalle quali si è pervenuti alla determinazione delle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni.

Nei casi semplici di modeste costruzioni civili, previo accertamento della uniformità nella natura del terreno, il progettista potrà fare riferimento al dimensionamento delle fondazioni delle costruzioni vicine, che non abbiano manifestato alcun segno di turbamento statico per cedimenti fondali e che applichino sul terreno gli stessi carichi specifici.

La relazione geologica, che rientra nella competenza del geologo, è richiesta quando il progetto riguardi manufatti sciolti, gallerie e manufatti sotterranei, stabilità dei pendii e dei fronti di scavo, opere su grandi aree compresi i piani urbanistici attuativi ed insiemi di manufatti che interessino ampie aree, quali reti idriche e fognarie, strade, bonifiche, discariche, colmate, emungimenti di falde idriche.

Articolo 9: Procedimento per il rilascio della concessione edilizia

~~Al momento della presentazione della domanda di Concessione Edilizia il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale comunica all'interessato il nominativo del Responsabile del Procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n.241.~~

~~Il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria della domanda di concessione, convocando eventualmente una conferenza di servizi (articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n.241), redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.~~

~~Entro il termine dei 60 giorni, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale dovrà comunicare le proprie determinazioni.~~

~~Saranno sottoposte al parere della Commissione Edilizia oltre che le opere soggette a concessione anche i progetti di opere pubbliche prima che ne venga deliberata l'approvazione, fatta eccezione per le opere pubbliche del Comune.~~

~~Le domande di rinnovo della concessione edilizia non sono soggette al parere della Commissione Edilizia, se non sono intervenute modificazioni nello strumento urbanistico o nelle disposizioni di legge.~~

~~Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato, respinto o sospeso il progetto, dandone comunicazione all'interessato.~~

~~Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della Concessione Edilizia alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.~~

~~L'eventuale dissenso del Responsabile dell'Ufficio Tecnico dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di concessione, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.~~

~~Copia della Concessione Edilizia sarà resa pubblica secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.~~

~~Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti e motivazioni che giustifichino il suo riesame.~~

~~Il proprietario o l'assuntore dei lavori o il Direttore dei Lavori, sono tenuti a comunicare per iscritto e preventivamente la data di inizio dei lavori, con l'indicazione della Ditta incaricata per l'esecuzione dei lavori e dei dati di iscrizione alla Camera di Commercio, o l'eventuale esecuzione degli stessi in economia diretta, con gli estremi della posizione assicurativa.~~

Le procedure per il rilascio della concessione edilizia dovranno seguire le prescrizioni di cui all'art. 20 del DPR 380/2001; in particolare:

1. La domanda per il rilascio della concessione edilizia sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 11 del DPR 380/2001, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del medesimo DPR, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'art. 5, comma 3 del DPR 380/2001, e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3 citato, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'art. 5, comma 3 sopracitato, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n.241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'art. 25 del DLgs 29 ottobre 1999, n. 490.

7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6 del DPR 380/2001.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi della concessione edilizia indicati nel cartello esposto presso il cantiere secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

8. I termini di cui ai commi 3 e 5 del citato art. 5 del DPR 380/2001 sono raddoppiati per i comuni con più di 100.000 abitanti, nonché per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo la domanda di concessione edilizia si intende formato il silenzio-rifiuto.

10. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio della concessione edilizia in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'art. 14 del DPR 380/2001.

10 bis. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'art.22, comma 7 del citato DPR, è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda .

Articolo 10: Obbligatorietà delle urbanizzazioni primarie

Non potrà essere rilasciata la concessione edilizia in aree non dotate di urbanizzazione primaria di cui all'Art.31 della L.U.

In assenza di dette opere il concessionario però può obbligarsi a realizzarle direttamente con le modalità fissate dal Comune ed offrendo garanzia integrale per le opere da eseguire, che verranno stimate con l'applicazione del Prezziario Regionale.

In questo caso dal contributo verrà scomputata la quota parte relativa alle opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 11: Titolarità della concessione edilizia

La Concessione Edilizia è sempre data al proprietario o a chi abbia titolo per richiederla ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamenti che disciplinano la materia.

Nel caso di titolarità di diritto reale è ammessa la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

Nel caso di disponibilità scaturente da un accordo con il proprietario è di norma richiesta copia del contratto debitamente trascritto. E' ammessa la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che riporti però gli estremi del contratto e della sua trascrizione.

La concessione è trasferibile a successori o aventi causa.

In caso di trasferimento della proprietà o disponibilità dovrà essere richiesta la voltura della Concessione.

Articolo 12: Durata, decadenza ~~annullamento~~ della concessione

~~Il termine per l'inizio dei lavori è di un anno dalla data di rilascio della Concessione (art. 4 comma 4, L. 10/77), mentre il termine per l'ultimazione è fissato in tre anni decorrenti dalla data di inizio dei lavori.~~

~~Prima della scadenza del termine suddetto, se richiesta, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà concedere una proroga per l'ultimazione, con facoltà di sottoporla al parere della Commissione Edilizia Comunale.~~

~~La concessione è annullata :~~

- ~~1) quando questa risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;~~
- ~~2) quando viene accertato che la concessione risulti in contrasto con nuove norme entrate in vigore prima dell'inizio dei lavori;~~
- ~~3) in generale quando sussista un interesse pubblico specifico che giustifichi l'esercizio di potere di annullamento;~~
- ~~4) quando dopo un anno dal rilascio venga accertato il mancato inizio dei lavori.~~

~~In caso di mancato versamento del contributo si applicano le sanzioni stabilite dall'articolo 19 della L.R. 23/85.~~

~~L'ordinanza di annullamento conterrà la contestazione del fatto, la motivazione dell'annullamento, l'ordine di sospendere i lavori e di eliminare l'infrazione, le sanzioni deliberate.~~

1. Nella concessione edilizia sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

3. I lavori non ultimati nel termine stabilito, sono realizzati previo rilascio di nuovo permesso per la parte non ultimata, salvo che le opere da eseguire non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo degli oneri del permesso.

4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Articolo 13: Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dall'art.3 della legge 21.12.1955 n°1357, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può concedere la Concessione edilizia in deroga a norme per presente regolamento ed a norme di attuazione dello strumento urbanistico limitatamente ai casi di edifici pubblici e di impianti di interesse pubblico, come alberghi, ristoranti, case di riposo, impianti ricreativi e sportivi, etc., senza preclusioni per la deroga che attenga alla destinazione di zona.

Articolo 14: Responsabilità

Il titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, l'esecutore degli impianti, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive prescritte nella Concessione.

Articolo 15: Effetti e validità della concessione edilizia

Il rilascio della concessione edilizia costituisce semplice presunzione della conformità delle opere progettate alla normativa legislativa e regolamentare in vigore.

Essa non esonera le parti interessate all'obbligo di attenersi a detta normativa sotto la loro responsabilità; restano sempre salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

La concessione edilizia è trasferibile.

In caso di trasferimento della concessione o del proprietà dell'area edificabile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono comunicare la variazione dell'intestazione al Comune fornendo copia dell'atto di trasferimento.

CAPO IV AUTORIZZAZIONI

Articolo 16: Attività soggette ad autorizzazione

La concessione edilizia è sostituita da una autorizzazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico per i lavori di **manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo**, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico.

Più specificatamente sono soggette ad autorizzazione le opere elencate all'articolo 13 della L.R. 23/85.

L'autorizzazione ha la validità prevista per la concessione.

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

L'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformità, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire cinquecentomila. In ogni caso si applicano le disposizioni dell'articolo 14 della L.R. 23/85.

Articolo 17: Lavori eseguibili d'urgenza

Opere di modesta entità per le quali non è richiesta la progettazione

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico e presentare sollecitamente la domanda di Concessione o Autorizzazione di cui ai precedenti artt. 7 e 16.

Per le opere di modesta entità, per le quali non si ritenga necessario richiedere gli allegati di progettazione, come riparazione, ricostruzione o ripristino di coperture, demolizione e ricostruzione di muri di cinta intorno al lotto, apertura e chiusura di porte su muri di recinzione, intonaci e tinteggiature esterne e simili, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà rilasciare l'autorizzazione senza necessità di richiedere il parere della Commissione Edilizia.

Per i suddetti lavori di modesta entità, quando non siano da eseguire strutture in cemento armato o altre strutture richiedenti verifiche di stabilità, non é richiesta la Direzione dei Lavori da parte di un tecnico abilitato.

Le opere interne così come definite nell'art.15 della L.R. 23/85 non sono soggette né a concessione né ad autorizzazione.

Per l'esecuzione di tali opere il proprietario deve presentare, contestualmente all'inizio dei lavori, una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie e delle prescrizioni di cui al 2° comma dell'art.15 della L.R.23/85.

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti, oltre le opere di cui ai precedenti art. 15 :

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previa procedura di cui all'art. 20 della L.R. 45/89, secondo l'art.28 della Legge Urbanistica e altre disposizioni Regionali;
- 2) i depositi su aree scoperte e le costruzioni precarie;
- 3) le occupazioni di suolo pubblico ai sensi del vigente regolamento comunale per l'occupazione di spazi e aree pubbliche;
- 4) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- 5) opere di demolizione, rinterri e scavi finalizzati ad interventi che non modificano lo stato dei luoghi (ad es. scavi per condotte).
- 6) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni su prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private;
- 7) collocamento, rimozione, modifiche di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- 8) collocamento o modifica di tende aggettanti sullo spazio pubblico ;
- 9) piccole modifiche alle tramezzature od alle aperture in fabbricati esistenti.
- 10)opere per impianti tecnologici e pertinenze al servizio di edifici già esistenti ai sensi dell'art. 817 del C.C..

Articolo 18: Lottizzazioni

La domanda di autorizzazione firmata da tutti i proprietari interessati o da loro procuratori speciali deve essere presentata al Responsabile dell'U.T. con il progetto di lottizzazione delle aree che s'intendono utilizzare a scopo edilizio e con il titolo di proprietà delle aree stesse.

E' fatta salva la possibilità di cui alla Legge Regionale 01.07.1991, n.20.

Il progetto, che dovrà essere redatto da tecnici abilitati iscritti ai relativi albi professionali, è composto degli elaborati descritti all'art. 8 delle Norme di Attuazione.

L'autorizzazione è rilasciata dal Responsabile dell'U.T., previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio.

Convenzione della lottizzazione:

L'autorizzazione a lottizzare un'area, oltre che ai nulla osta prescritti dall'art. 28 della L.U.I. è subordinata dalla stipulazione di una convenzione con la quale il proprietario interessato assume i seguenti impegni :

- a) cedere gratuitamente al Comune, entro termini prestabiliti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione della energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde primario attrezzato contro l'eventuale iscrizione delle aree stradali negli elenchi comunali ;
- b) cedere gratuitamente al Comune le aree per le dotazioni pubbliche o ad uso pubblico stabilite nelle Norme di Attuazione.
- c) assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione, nonché le opere che siano necessarie per allacciare la zona ai servizi pubblici ; la quota verrà determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni ;
- d) eseguire ed ultimare le opere di cui al presente paragrafo entro un termine prestabilito, comunque non superiore ai dieci anni;

e) fornire al Comune congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Ai fini di eventuali conguagli che si rendessero necessari per successive varianti o rielaborazioni della lottizzazione, tra il Comune da una parte ed il lottizzante dall'altra, si assumeranno convenzionalmente valori unitari che saranno precisati nella convenzione stessa, sia per le opere di urbanizzazione primaria, che per le opere di urbanizzazione secondaria, in essi comprendendosi ogni onere attribuito alla proprietà.

Le opere di urbanizzazione convenzionate dovranno essere eseguite prima o contemporaneamente alla costruzione degli edifici e completate in ogni caso prima del rilascio del permesso di abitabilità.

CAPO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Articolo 19: Inizio dei lavori

Il titolare della concessione deve comunicare per iscritto al Responsabile dell'Ufficio Tecnico l'inizio dei lavori.

Quando l'edificio o opera di recinzione debbano sorgere dalle fondamenta in confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi o con qualunque area pubblica, il proprietario deve richiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali egli dovrà poi esattamente attenersi, senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo.

Entro venti giorni dalla presentazione della domanda di dovrà addivenire alla consegna di detti punti ed alla redazione e firma del relativo verbale.

Per la consegna dei punti fissi il richiedente dovrà fornire gli operai, gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte quelle operazioni che all'uopo verranno indicate dagli incaricati comunali e pagare le spese, comprese quelle per i bolli e tasse di registro del suddetto verbale.

Articolo 20: Controllo dell'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi, dal presente regolamento edilizio e dalle Norme di Attuazione, da quelle indicate nella concessione e nei disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la stessa, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal scopo la concessione e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco il quale, sentito il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese del concessionario.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Articolo 21: ~~Ultimazione dei lavori. Dichiarazione~~ **Certificato di abitabilità agibilità**

~~Per l'autorizzazione all'abitabilità si dovranno rispettare le norme contenute nel D.P.R. 22.04.1994 n.425, che si intendono qui integralmente riportate.~~

~~In particolare il Direttore dei Lavori ha l'obbligo di presentare la dichiarazione per l'iscrizione in catasto dell'immobile, dopo l'ultimazione e comunque entro 30 giorni dalla installazione degli infissi, ed un'altra dichiarazione che certifichi sotto la propria responsabilità la conformità delle opere al progetto approvato.~~

~~Tale pratica di iscrizione al catasto potrà essere predisposta anche da altro professionista abilitato.~~

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

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del RDL 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 21/bis - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'art. 24, comma 3 del DPR 380/2001 è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'art. 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del DPR 380/2001.

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

a) certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del DPR 380/2001;

b) la documentazione indicata al comma 1;

c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77, nonché all'art. 82 del medesimo DPR.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'art. 5, comma 3, lettera a) del DPR 380/2001. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o

che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Articolo 22: Definizione degli indici e dei parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alla destinazione di zona, è regolata dagli indici e dai parametri appresso definiti e dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente, che sinteticamente vengono riportate nell'art. 23 seguente.

1) Zona

E' una porzione del territorio comunale che ha determinata destinazione esclusiva o preminente per assolvere la quale viene definita nel suo carattere e nella sua eventuale utilizzazione edilizia.

2) Territorio o ambito territoriale

E' un'estensione di terra, delimitata graficamente e soggetta ad un ben definito regime normativo per mezzo di un piano urbanistico approvato, avente piena efficacia giuridico-amministrativa.

Se ne distingue la superficie in :

totale: coincide con l'area delimitata graficamente dal perimetro;

utile: si ottiene detraendo dalla precedente le aree che, per loro natura o per vincoli del piano urbanistico, non sono da considerare ai fini dell'utilizzazione edilizia.

3) Indice di fabbricabilità territoriale

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata dallo strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, etc.) e la superficie complessiva della zona stessa impegnata nell'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

4) Destinazione d'uso

Di un'area o di un edificio è il complesso di usi e di funzioni ammesse dal piano urbanistico. Si dice *principale* la destinazione d'uso qualificante; *complementare od accessoria* quella che rende possibile la destinazione d'uso principale, *eventuale od ammessa* quella consentita e non in contrasto con la destinazione principale.

5) Indice di fabbricabilità fondiario

È il rapporto (mc/mq) fra il volume costruibile e la superficie fondiaria dei singoli lotti edificabili o dell'area pertinente alle costruzioni.

6) Superficie minima del lotto

È la superficie minima indispensabile per consentire l'edificazione nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità della zona.

7) Area edificabile

È la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico-edilizio vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto :

- a) le porzioni che per vincoli di legge o dello strumento urbanistico edilizio, sono sottratte all'uso edilizio privato.
- b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che s'intendono mantenere;
- c) gli spazi finitimi esistenti.

Si possono invece considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti, anche di altro proprietario purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume od in superficie di piano) risulti da convenzione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale. È ovvio che la cessione è ammissibile solo per lotti che hanno un'edificabilità residua, cioè che sono "sottoedificati".

Nel caso di un lotto confinante con cortile comune si può considerare area edificabile anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati. In mancanza di tali atti, ~~si può presumere, ad esempio che,~~ è consentito, ai fini edificatori, che il cortile sia ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.

8) Rapporto di copertura

È il rapporto fra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con l'esclusione dei soli aggetti

costituiti da balconi e pensiline, fino ad un massimo di mt. 1,20 di sporgenza a condizione che la distanza tra pareti di uno stesso lotto non sia inferiore a mt. 4,00, nel qual caso lo sporto non dovrà superare il 30% della distanza stessa.

Per aggetti superiori verrà computata tutta la parte in aggetto.

Costituiscono superficie coperta le proiezioni verticali delle scale esterne che colleghino più di due piani fuori terra.

9) Altezze degli edifici

E' parametro autonomo rispetto all'altezza utilizzata come fattore di calcolo del volume.

E' stabilita dalle norme di zona individuate dal Piano Urbanistico.

Come altezza di edificio, relativa ai prospetti con linea di terra orizzontale, si intende la differenza di quota tra il piano di sistemazione esterna pubblica definitiva, (strade, piazze) e la linea di estradosso del solaio di copertura in corrispondenza del piano di prospetto ovvero dello spigolo superiore della costruzione in caso di copertura a terrazza. In caso di assenza di strade si farà riferimento al piano di campagna naturale originario.

Se la copertura ha falde con pendenza superiore al 35%, per altezza dell'edificio deve intendersi l'altezza virtuale risultante dalla quota fra il piano di sistemazione definitiva e la linea di estradosso suddetta maggiorata della differenza fra la stessa linea e quella ideale che si sarebbe formata con una falda che dal colmo discenda con la pendenza del 35%.

Se l'edificio é disposto su un piano di campagna o stradale non orizzontale, l'altezza da rispettare sarà la media fra massima e minima. E' vietato modificare le altezze sopra definite con riporti o con sbancamenti che artificialmente modifichino il piano di sistemazione esterna.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

10) Distanze fra gli edifici e dai confini

Verranno determinate con i criteri che si applicano per le distanze previste dal Codice Civile.

Per parete finestrata si intende una parete continua senza riseghe con apertura di vedute. Le norme relative ai fabbricati si applicano anche alle pareti di un medesimo

edificio prospiciente su spazi interni, fatta eccezione per le chiostrine per le quali le pareti contrapposte avranno distanza minima di mt. 3.00.

11) Accessori

Sono locali per lo più ad un solo piano, posti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori e la superficie coperta, farà parte del volume massimo realizzabile e della superficie copribile.

12) Lunghezza massima dei prospetti

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

13) Spazi interni degli edifici

Si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Dette aree sono classificate nei seguenti tipi:

- a) *Cortile*: si intende per cortile uno spazio interno anche aperto nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra é superiore a 10 m.;
- b) *Chiostrina*: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima ottenuta con una normale minima davanti ad ogni parete non inferiore a mt. 3.00. In essa possono affacciarsi solo bagni, disimpegni e servizi.

14) Indice di piantumazione

Indica il numero delle piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro delle singole zone, e per ogni lotto edificabile.

15) Larghezza stradale

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

16) Confine stradale

Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio della cunetta o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in scavo.

17) Lavori iniziati.

I lavori si intendono iniziati quando risultano intrapresi i lavori di scavo, di sbancamento e di fondazione.

18) Lavori ultimati.

~~Si intendono ultimati quando le opere relative siano utilizzabili o, ai fini della iscrizione al catasto, quando siano installati gli infissi.~~

Unicamente ai fini della iscrizione al catasto si intendono ultimati i lavori di un fabbricato quanto risultino posti in opera gli infissi

19) Volume costruibile

E' il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base all'indice di fabbricabilità fondiaria ammesso, nel rispetto di tutti gli altri indici di fabbricazione.

Il volume é computato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso del solaio di copertura in corrispondenza della gronda dell'intersezione con la parete esterna ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza non maggiore del 35%.

Nel caso di tetto con pendenza superiore al 35% va computato l'intero volume aggiunto il volume reale compreso fra la quota dell'intradosso del solaio di copertura, calcolata come al comma precedente, e le superfici di intradosso dello stesso solaio di copertura.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi per i volumi sottostanti la quota di interrato solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaia e di servizio in genere, comunque non adibiti ad abitazione. Un piano è da considerare seminterrato quando risulti al disotto del piano di campagna per almeno il 50% del suo volume.

Detti volumi vengono comunque considerati ai fini del calcolo degli oneri concessori.

Viene detratto nel calcolo del volume quello del vespaio e massetto sottopavimento fino ad una altezza massima di cm. 50.

L'altezza per il calcolo dei volumi, é determinata per fabbricato o per porzioni di fabbricato la cui superficie sia contenuta entro un quadro di mt. 12.00 di lato, secondo gli schemi disegnati nell'allegato C della Circ. Ass. EE.LL.Fin.Urb. n° 2A/20.03.78.

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

Non si tiene conto del volume sottotetto quando la pendenza sia inferiore o uguale al 35% e quando l'altezza massima del sottotetto sia inferiore a mt. 2.20.

Per le parti di sottotetto aventi altezza maggiore o uguale mt. 2.20 verrà computato il volume effettivo fino alle superfici di intradosso del solaio di copertura.

~~Si escludono dal volume le parti totalmente aperte al piano terreno, come porticati o logge, le costruzioni di servizio aperte su un lato ed i passi carrai, con larghezza massima di 4.00 mt., che consentono l'accesso all'area retrostante.~~

~~Si escludono anche i volumi delle verande o terrazze coperte per una profondità massima di mt. 4.00 rispetto al lato aperto e retrostanti a questo.~~

Si escludono dal volume le parti coperte ma aperte dell'edificio, come balconi, verande, loggiati, porticati, pensiline, tettoie e simili con esclusione delle parti chiuse o, delimitate da pareti fino un massimo di 2/3 (due terzi) del loro perimetro; in caso contrario verranno computate sia come superficie coperta che come volume.

Il passaggio carraio necessario a garantire l'accesso alla parte interna del lotto, qualora non abbia le caratteristiche degli spazi deducibili, è escluso dal calcolo del volume limitatamente ad una quota pari a mt. 3,50 di larghezza, a condizione che sia aperto da entrambi i lati, pur essendo consentita la chiusura con cancello su lato stradale.

Per i casi non contemplati nelle norme su esposte, si farà riferimento, quando non contrastino con le norme suddette, alle esemplificazioni della circolare dell'Assessorato agli EE.LL. 20.03.78 n° 2/A, che si intendono integralmente riportate.

20) Distacco

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

La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano.

Nel misurare la distanza, non si considerano i balconi aperti, i cornicioni, le gronde e simili; tali sporgenze non devono comunque avere profondità superiore a mt. 1,20.

21) Arretramento

E' la minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura viaria o da una pubblica attrezzatura. Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica, esclusi i balconi aperti, i cornicioni, le gronde, le verande e le logge.

L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto all'infrastruttura o pubblica attrezzatura, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché la densità edilizia o l'indice di sfruttamento si applicano all'intero lotto.

22) Terreno sistemato

S'intende per terreno sistemato, il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio del permesso di abitabilità o di agibilità.

23) Edificio o fabbricato

Per l'edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, ed abbia almeno una scala autonoma se trattasi di edificio a più piani.

24) Fronte di un edificio

Si dice *fronte* il tratto appariscente di un edificio rispetto ad un punto di osservazione, cioè il suo *ingombro visuale*, indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di un *fronte* è la distanza in metri fra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore. Per *fronte continuo* si intende un fronte costituito da una parete che si sviluppa su unico piano verticale, senza alcuna variazione nel suo andamento planimetrico almeno ai piani superiori dell'edificio.

25) Costruzione ultimata.

~~Ai fini dell'art. 17 della legge 765, una~~ Una costruzione si considera *ultimata* allorché sono portate a compimento le strutture essenziali dell'edificio (rustico e copertura).

26) Definizione degli interventi di recupero.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti :

- a) *interventi di manutenzione ordinaria*, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) *interventi di manutenzione straordinaria*, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso ;
- c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo*, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
- Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e dagli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio ;
- d) *interventi di ristrutturazione edilizia* , quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio di tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) *interventi di ristrutturazione urbanistica*, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Articolo 23: Indici e parametri edilizi ed urbanistici per le diverse zone

Si riportano in forma sintetica gli indici e parametri edilizi ed urbanistici per le diverse zone e si rimanda alle norme di attuazione per la dettagliata e completa esposizione.

Sottozona B1 - Completamento residenziale interno:

- *Densità fondiaria massima*: 3.00 mc/mq.;

- *Altezza degli edifici*: altezza media degli edifici adiacenti e circostanti; per le costruzioni accessorie m. 2.80 al colmo;
- *Distanza delle costruzioni dalla strada*: filo strada;
- *Distanza delle costruzioni dal confine di lotto ineditato*: sul confine; con pareti finestrate m. 4.00; con pareti cieche o con luci legali m. 1.50;
- *Distanza fra edifici*: fra pareti finestrate e antistanti corpi di fabbrica m. 8.00; fra pareti cieche o con luci legali m. 3.00;
- *Rapporto di copertura*: 4/5;
- *Aree per parcheggio privato (nuove costruzioni)*: 1mq/10mc.

Sottozona B2 - Completamento residenziale esterno:

- *Densità fondiaria massima*: 3.00 mc/mq.;
- *Rapporto di copertura massimo*: 7/10;
- *Altezza massima*: 7.50 m.
- *Altre norme*: vedere sottozona B1.

Sottozona C1 di espansione residenziale regolamentata con piano di lottizzazione:

Agli interventi che si attuano nella sottozona C1 e cioè all'interno del piano di lottizzazione, si applicano le norme relative allegate al piano. In caso di variante verranno applicate le norme seguenti per l'attuazione di piani nella sottozona C2.

Sottozona C2 di espansione residenziale da regolamentare con piani attuativi:

- *Densità territoriale massima*: 1.00 mc/mq;
- *Densità fondiaria massima*: 1.50 mc/mq;
- *Rapporto di copertura massimo*: 2/5, con aumento fino a 1/2 per le pertinenze;
- *Superfici standards*: istruzione (S1) 4.00%, interesse comune (S2) 2.00%, spazi pubblici attrezzati (S3) 5.00%, parcheggi (S4) 1.00%; detti spazi pubblici potranno essere accorpati, ma non potranno in totale avere estensione inferiore al 12.00%;
- *Altezza massima degli edifici*: m. 7.00;
- *Distanza delle costruzioni dalla strada*: m. 5.00;
- *Distanza delle costruzioni dal confine di lotto ineditato*: sul confine; con pareti finestrate m. 4.00; con pareti cieche o con luci legali m. 2.00;
- *Distanza fra edifici*: fra pareti finestrate e antistanti corpi di fabbrica m. 8.00; fra pareti cieche o con luci legali m. 4.00;

– *Aree per parcheggio privato: 1mq/10mc.*;

Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'interno dei lotti, con un solo piano fuori terra e di altezza non superiore a m. 2.80 al colmo; tali costruzioni saranno situate nei lotti secondo un disegno preordinato risultante nel planivolumetrico, con uniformità di altezze e caratteristiche costruttive.

E' fatto divieto della formazione di cortili chiusi e chiostrine.

Sarà prevista la sistemazione a verde degli spazi liberi

Le recinzioni verso la strada saranno a giorno, e quelle interne non potranno avere altezze maggiori di m. 2.80.

Sottozona D1:

Gli interventi di nuove edificazioni sono regolati dalle norme della sottozona D3.

Sottozona D2 - Industriale, artigianale e commerciale:

E' la sottozona dotata di piano di lottizzazione.

Sottozona D3- Industriale, artigianale e commerciale.

- *Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 5 mc/mq.*;
- *Rapporto di copertura massimo: 1/2;*
- *Altezza massima: 10.00 m.*;
- *Distanza minima fra i fabbricati: Fra lotti finitimi 10 m.; pari all'altezza del fabbricato più alto se posti nello stesso lotto.*

Zona E agricola - Norme comuni alle tre sottozone:

I volumi degli annessi agricoli vengono calcolati computando la cubatura totale compresa fra le superfici esterne delle murature, il piano di sistemazione esterna e l'estradosso della copertura.

Altezza massima: m. 7.00, esclusi i sili, essiccatoi e fabbricati strumentali che impongono altezze maggiori.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono rispettare le distanze di mt 50 dal confine di proprietà.

Distanze dai confini delle zone B, C, D e G: per gli allevamenti suini di 500 mt, per avicunicoli 300 mt, per bovini, ovicaprini ed equini 100 mt..

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno avere un rapporto di copertura sull'area di pertinenza non maggiore di 0,50.

Distanze dal confine: sui fondi finitimi, i fabbricati che non superano l'altezza massima di m. 3.00 misurata all'estradosso della copertura, possono sorgere in confine o in aderenza; per altezze maggiori sarà osservata una distanza dal confine non inferiore alla stessa altezza del fabbricato;

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, ovvero stabilmente collegate al terreno, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono senza limiti di volumetria.

Agriturismo: sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica; per ogni posto letto viene computato un volume massimo di 50 mc.; le volumetrie per i posti letto sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza; la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a Ha 3 (tre).

Punti di ristoro: ammessi per non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq.; il lotto minimo vincolato per la costruzione di un punto di ristoro deve avere estensione di 3 Ha.; in tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze alla superficie minima di 3 Ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo; la costruzione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro delle zone B, C, D, e G non inferiore a 500 mt., salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Le strutture previste per il recupero del disagio sociale sono ammesse anche in zona agricola. L'indice di fabbricabilità massimo è stabilito in 0.10 mc/mq.

Per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è stabilito un indice fondiario massimo di 0.01 mc/mq.

Sottozona E1, a produzione agricola tipica e specializzata:

- *L'indice di fabbricabilità fondiario*, riferito all'estensione dei fondi anche non contigui costituenti l'azienda, non deve superare per le residenze il valore massimo di 0,03 mc/mq.; per fabbricati ed impianti relativi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, l'indice massimo è 0.20 mc/mq.;

Sia per le residenze che per i fabbricati e impianti del comma precedente la superficie minima di intervento è stabilita in via generale in 1.00 Ha che è ridotta a 0.50

Ha per impianti serricoli, orticoli e vivaistici; nei terreni, con estensione minore di 1 Ha ma adibiti ad oliveto, vigneto o frutteto è ammessa la costruzione di un vano appoggio con superficie utile non maggiore di 20 mq..¹

Sottozona E2, a estensione prevalente con funzione agricolo-produttiva:

Si prescrive l'indice fondiario di 0.10 per i fabbricati relativi alla conduzione del fondo, elevabile a 0.20 con deliberazione del C.C., al quale è demandato il giudizio sull'accertamento delle esigenze di conduzione di tale azienda;² l'indice fondiario per le residenze è di 0.03 mc/mq.

La superficie minima di intervento è di 1 Ha.

Sottozona E4 - Borgata di Santa Lucia:

L'indice fondiario massimo è di 0.20 mc/mq per gli annessi agricoli e di 0.03 per le residenze.

Sottozona G1 - Servizi tecnologici comunali:

Non vengono stabiliti indici edilizi in quanto verranno determinati in fase progettuale ai sensi dell'articolo 1 della legge n. 1/78.³

Sottozona G2 - Servizi per attività di interesse generale:

Indice territoriale massimo: 1.00 mc/mq.⁴

Zona H di rispetto stradale, cimiteriale, archeologico e impianto di depurazione

Nella sottozona è vietata qualsiasi edificazione.

In queste aree gli interventi edificatori e che comunque introducano delle modificazioni allo stato dei luoghi compreso lo spietramento sono soggetti al regime autorizzatorio di cui all'art.7 della L.1497/39 ai sensi dell'art.1 della L. 431/85.

Viabilità:

Le norme sulla viabilità riguardano le sezioni stradali e le distanze di rispetto dal confine stradale, come definito all'art. 3 del Cod. Str. - D. L.vo 285/92.

Le sezioni stradali sono così stabilite:

- a) strade di viabilità primarie e principali di collegamento tra le zone ed i quartieri:
larghezza minima 10 m., dei quali 7.50 riservati alla carreggiata;

¹ Correzione in adeguamento ai rilievi formulati dal Co.Re.Co. nella seduta del 27.01.98.

² Integrazione in adeguamento ai rilievi formulati dal Co.Re.Co. nella seduta del 27.01.98.

³ Correzione in adeguamento ai rilievi formulati dal Co.Re.Co. nella seduta del 27.01.98.

b) strade di viabilità secondaria, di lottizzazione: larghezza minima 8 m., dei quali 6 riservati alla carreggiata stradale.

Fuori dai limiti di circolazione dell'abitato, le distanze dal confine stradale da rispettare sulle nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti non possono essere inferiori a:

- a) m.30 per le strade di tipo C (extraurbane secondarie con unica carreggiata);
- b) m. 20 per le strade di tipo F (locali) ad eccezione delle strade vicinali, che sono le strade private ad uso pubblico, per le quali la distanza è di m. 10.

Fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale in caso di concessione diretta (zona B) o di piani attuativi già esecutivi verrà rispettata la distanza di 10 m. dal confine per le strade di tipo C.

In questo caso per le strade di tipo F e urbane di quartiere le distanze non potranno essere inferiori a 3 m. ovvero saranno eguali a quelle stabilite dal piano attuativo o dalla planimetria di sistemazione.

Nelle curve stradali fuori dai centri abitati la fascia di rispetto è soggetta alle norme dell'art. 27 del D.P.R. n. 495/92. Nei progetti di costruzioni prossime alle curve stradali dovrà essere indicato il raggio di curvatura e la posizione rispetto alla corda congiungente i punti di tangenza.

Nella costruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza verranno osservate le seguenti distanze minime: fuori dai centri abitati per strade di tipo C: 3 m.; dentro i centri abitati per strade C urbane di quartiere e locali tipo F sul confine stradale.

Nella costruzione di recinzioni eseguite con reti metalliche, fili spinati, siepi morte in legno, siepi vive e simili aventi altezza non superiore ad 1 m. verrà osservata la distanza minima da 1 m., mentre se l'altezza delle suddette recinzioni supera 1 m., la distanza non può essere inferiore a 3 m..

ZONE S – Zone per servizi pubblici

Tali zone comprendono le aree riservate all'istruzione dell'obbligo, asili e scuole materne; per le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi(Uffici P.T., protezione civile, etc.); aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi pubblici.

⁴ Correzione in adeguamento ai rilievi formulati dal Co.Re.Co. nella seduta del 27.01.98.

TITOLO III
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I
ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Articolo 24: Campionature

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

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

Articolo 25: Aspetto e manutenzione degli edifici

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

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

Nelle pareti esterne, come sopra definito è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni telefoniche ed elettriche non devono essere messe sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e comunque in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura, ricolorazione delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco sentito il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ordina al proprietario di eseguire i

necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

Articolo 26: Aggetti e sporgenze.

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di mt.2.20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi.
- b) porte, persiane che si aprono all'esterno su spazi pubblici ad un'altezza inferiore a mt. 2.20 dal piano stradale, se la strada la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 4.50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche e private sono ammesse solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8.00.

L'aggetto in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 4.50 dal piano stradale, se non esiste un marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto di almeno 50 cm.

Si può derogare a giudizio della C.E.C., in quei casi per i quali non vengano a crearsi situazioni di pericolo per la circolazione.

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

I balconi dei fabbricati posti a filo strada non debbono sporgere dal filo dello stesso fabbricato più del decimo della larghezza della strada e comunque non più di mt. 1.00.

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

Articolo 27: Arredo urbano - Numeri civici e targhe

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, inserzioni, pitture, fotografie, cartelli

pubblicitari ecc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

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

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici.

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

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, o altri oggetti occupanti il suolo o spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

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

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

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha la facoltà di prescrivere una unica antenna centralizzata.

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

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può autorizzare, dietro pagamento della

relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende ed il loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m. 2.20 dal suolo.

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

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

CAPO II

NORME IGIENICHE

Articolo 28: Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 20 al n° 11 come i *cortili* possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa é consentito nel rispetto delle norme del D.M. 01/02/86, con le altezze minime ivi previste.

Negli spazi interni definiti dall'art. 22/11 come "*chiostrine*" possono affacciare soltanto disimpegni verticali od orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere ne sporgenze né rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine sono ammesse parziali sistemazioni a giardino, tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze dei fognoli sifonati.

Articolo 29: Uso dei distacchi tra i fabbricati

I distacchi esistenti tra i fabbricati possono essere utilizzati soltanto per parcheggi giardini, o rampe di accesso a parcheggi o rampe di scale esterne.

In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Articolo 30: Convogliamento delle acque luride

All'interno dell'abitato non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti.

Nella richiesta di Concessione di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa dell'insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere del servizio di Igiene Pubblica.

Articolo 31: Scale

Le rampe e i pianerottoli di scala avranno una larghezza utile non inferiore a cm. 100 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

Sono ammesse dimensioni inferiori per la comunicazione in una stessa abitazione unifamiliare.

All'ambiente delle scale dovrà essere assicurata la ventilazione dall'esterno, mentre non é richiesta l'illuminazione diretta solo se si tratta di una scala al servizio di una sola abitazione.

Articolo 32: Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 20 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato oltre i limiti di potenzialità stabiliti dalle norme vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione, senza adeguato rivestimento isolante, ma possono essere sistemate a confine di proprietà quando non fronteggino pareti finestrate nel fondo finitimo e comunque non rechino danno ai sensi dell'articolo 844 del C.C..

I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore a norma delle leggi vigenti.

Articolo 33: Piani interrati o seminterrati

I piani che, a sistemazione realizzata, risultino totalmente o parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o autorimesse.

L'altezza minima dei locali di scantinato non può essere inferiore a 2.00 m.

Se il deflusso delle acque di scarico non avviene a quota inferiore dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio del Servizio di Igiene Pubblica, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

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

Articolo 34: Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazione od uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno 20 cm. dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata, avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dalla C.E.C. e la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt. 2.70.

Nelle nuove costruzioni i piani terreni adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza netta utile non inferiore a mt. 3.00, con possibilità di deroga quando siano assicurate le condizioni di aerazione forzata o di condizionamento.

I piani terreni adibiti a cantina avranno l'altezza utile netta non inferiore a mt. 2,40.

L'altezza delle autorimesse di tipo misto con numero di veicoli inferiori a 9, può essere ridotta fino a m. 2.00, ai sensi del D.M. 20.11.81.

L'altezza utile della centrale termica non potrà risultare inferiore di 2.50 m per potenzialità dell'impianto maggiore o eguale a 30.000 Kcal/h.

Articolo 35: Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media dei locali adibiti ad abitazione non é inferiore a mt. 2.70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2.20, e se l'isolamento delle coperture é realizzato con materiale coibente che dia luogo ad una trasmittanza totale non maggiore di 0,5 Kcal/m² h °C.

Articolo 36: Norme comuni a tutti i vani abitabili: Finestre, altezza, superfici

In tutti i vani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0.80.

Dovrà essere assicurato comunque un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14.00 per i primi 4 abitanti, e mq. 10.00 per ciascuno dei successivi. La superficie minima delle camere da letto é di mq. 9.00 per una persona e mq. 14.00 per due persone.

Il soggiorno non potrà avere superficie inferiore a mq. 14.00.

Gli ambienti di servizio ed i vani abitabili saranno separati da un disimpegno, fatta eccezione per le camere da letto, quando detti ambienti sono ad uso esclusivo.

La camera da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanico.

Nelle stanze da bagno sfornite di apertura all'esterno é proibita l'installazione di apparecchi a fiamma.

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

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2.70, riducibili a m. 2.40 per i disimpegni, servizi igienici e i ripostigli, [salvo i casi derogabili ai sensi del Decreto Ministero della Sanità 09.06.1999 \(G.U. 26.06.1999 n° 148\)](#).

I locali destinati a luoghi di riunione di uso pubblico, negozi, esercizi pubblici, laboratori, autorimesse di uso pubblico, devono avere una altezza minima interna utile non inferiore a m.3.00.

Nei locali adibiti ad uffici privati non frequentati dal pubblico, nei quali siano installate a soffitto le canalizzazioni per l'impianto di aria condizionata, l'altezza utile del controsoffitto può essere ridotta a m. 2.40.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano ai servizi di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici soddisfacenti; deve essere assirata, in ogni caso, l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.,) prima che si diffondano.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

La stanza da bagno sprovvista di apertura all'esterno per il cambio dell'aria, deve essere dotata di impianto di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario

non inferiore a cinque volte la cubatura dell'ambiente; in questi casi è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera ed inoltre l'impianto idrico deve essere collegato ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi devono essere dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti apparecchi igienici: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia; l'accesso diretto al bagno dai locali abitabili può avvenire purché esso sia dotato di antibagno.

E' consentita la realizzazione di scale e dei relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che:

- 1) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene ;
- 2) siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Al fine di contenere il consumo energetico per usi termici, gli edifici e gli impianti termici devono garantire il rispetto delle caratteristiche di isolamento termico stabilito dalle norme vigenti; il rispetto di tali norme deve essere verificato per il rilascio della concessione edilizia e della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, da traffico, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e dai locali o spazi destinati a servizi comuni; a tal fine devono essere osservate le norme emanate dagli organi competenti.

Articolo 37: Fabbricati in zona rurale

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

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

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

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m.10.00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dal Servizio di Igiene Pubblica o dai Vigili del Fuoco.

Fuori dal perimetro dei centri abitati debbono osservarsi nella edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal confine della strada. Dette distanze sono riportate all'art. 22 delle norme di attuazione.

Articolo 38: Divieto di costruzione di stalle o di fienili nel centro abitato Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

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

Nei fabbricati esistenti, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la quale, su parere del Servizio di Igiene Pubblica, può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti in materia, le unità di abitazione che non raggiungano un livello igienico accettabile.

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Articolo 39: Chiusura delle aree edificabili fronteggianti spazi pubblici

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

I proprietari devono preventivamente presentare la domanda nei modi stabiliti dal presente Regolamento.

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

Articolo 40: Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 16.

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

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

CAPO IV
NORME DI SICUREZZA E DI SALUTE DA OTTENERE
NEI CANTIERI E NEL LUOGO DI LAVORO
NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Articolo 41: Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità con particolare riferimento alle norme sul cemento armato e sulle costruzioni metalliche , nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Si devono rispettare le norme dei D.L.stv. n. 493 e n. 494 del 14.08.1996 sulle prescrizioni minime di sicurezza e/o di salute sul luogo di lavoro.

Per l'esecuzione di edifici comprendenti opere in C.A. o metalliche ai sensi della L. 1086/71 il costruttore dovrà fare denuncia al Genio Civile e si dovranno seguire le prescrizioni stabilite dalle norme tecniche vigenti.

La denuncia delle opere in C.A. o metalliche é richiesta per quelle opere che costituiscono un complesso di strutture che assolvono ad una funzione statica, con l'esclusione delle membrature singole, come architravi, semplici elementi costruttivi che assolvono funzioni di limitata importanza (solai di copertura di locali di servizio).

La costruzione ed il consolidamento degli edifici in muratura é consentita previa progettazione strutturale ai sensi del D.M. LL.PP. 20.11.87.

Per il rilascio della licenza di uso o di abitabilità é richiesto il certificato di collaudo delle opere in C.A. o metalliche denunciate ai sensi dell'art. 7 della L. 1086/71 e delle costruzioni in muratura secondo il disposto capo 5° del Decreto citato.

Articolo 42: Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per

l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

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

Articolo 43: Impianti termici

I titolari di concessione di edifici che prevedono la costruzione di impianti termici sono obbligati a depositare presso il Comune prima dell'inizio dei lavori la relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni in materia di contenimento del consumo di energia negli edifici, di cui all'art. 28 della L. 10/91 - Circolare Min. Industria 13.12.93 n° 231. La relazione sarà redatta secondo lo schema predisposto con la stessa circolare citata e sarà firmata da professionista abilitato.

Articolo 44: Impianti elettrici e tecnologici in genere

A norma della L. 46/90 contestualmente al progetto edilizio dovrà essere depositato presso l'U.T.C. il progetto dell'impianto elettrico per tutte le utenze condominiali con potenza superiore a 6 Kw e per utenze domestiche e di singole unità abitative di superficie superiore a 400 mq., per gli impianti relativi agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario, e ad altri usi, quando le utenze sono alimentate a tensione superiore a 1000 V., o quando le utenze sono alimentate a bassa tensione qualora la superficie superi 200 mq., e per gli altri impianti contemplati all'art. 4 del D.P.R. n.447/91. In ogni caso al termine dei lavori l'Impresa installatrice è tenuta a rilasciare al Committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati.

Quando l'impianto venga eseguito in abitazioni per le quali sia stato già rilasciato il certificato di abitabilità il costruttore ha l'obbligo di depositare presso il Comune la dichiarazione di conformità entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori.

Al termine dei lavori l'Impresa è tenuta a rilasciare la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo ove previsto ai sensi dell'art. 13 della L. 46/90.

Articolo 45: Barriere architettoniche

Dovranno osservarsi le norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L. 09.01.89 n° 13 ed al Regolamento di attuazione D.M. 14.06.89 n° 236. In particolare nei nuovi edifici residenziali unifamiliari o in quelli plurifamiliari privi di

parti comuni dovrà essere soddisfatto il requisito di adattabilità, da dimostrare con apposita relazione ed elaborati grafici, ai sensi dell'articolo 10 del D.M. LL.PP. n. 236/89.

CAPO V
USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

**Articolo 46: Occupazione temporanea o permanente di spazio,
suolo o sottosuolo pubblico**

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

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 26.

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

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

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

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

Articolo 47: Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi in materia sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile

interesse paleontologico, storico, artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

Articolo 48: Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Sindaco sentito l'ufficio tecnico comunale e l'Ufficio Sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione di cui all'art. 6/d.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno delle acque.

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

E' fatto divieto di utilizzare l'acqua della rete idrica comunale per scopi differenti da quelli igienici delle abitazioni.

CAPO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA`

Articolo 49: Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori ;
- 2) nome e cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calculatore delle strutture, se la costruzione é costituita da opere in C.A. ai sensi del D.M. 27 Luglio 1985;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) estremi della concessione edilizia ;

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato di razionale gabinetto igienico provvisorio ove non sia possibile disporre di servizi igienici esistenti.

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata ;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni ;
- c) si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti ;
- d) ostino ragioni di pubblico transito;

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposti nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2.50 dal suolo, misurato dal punto più basso dell'armatura del ponte

stesso, il quale dovrà essere costruito in modo tale da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Articolo 50: Ponti scale di servizio

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

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

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

Articolo 51: Scarico dei materiali - Demolizione

Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

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

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

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

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

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

Articolo 52: Responsabilità degli esecutori di opere

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

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

Articolo 53: Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro ed impedimento.

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

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

TITOLO IV

DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

AUTORIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI

Articolo 54: Sportello unico.

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

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

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

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

Articolo 55: Attività commerciali.

Sono disciplinate dal DLgs n° 114 del 31 marzo 1998 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4 dalla Legge 15 Marzo 1997 n° 59, dal D.P.C.M. 6 ottobre 2000, dalla deliberazione della Giunta Regionale 29 Dicembre 2000, n° 55/108. Dovrà essere predisposto apposito piano di dettaglio comunale, compatibile con detta normativa e con il PPUC (Piano Provinciale di Urbanistica

Commerciale) da esso prevista. Nel frattempo l'attività commerciale dovrà far riferimento al disposto combinato tra le norme del comma precedente già eseguibili, al Piano Commerciale Comunale vigente se ed in quanto compatibile con la predetta normativa, e al Piano Commerciale dell'Area Programma n. 5 di Oristano vigente (pubblicazione nel B.U.R.A.S. N. 32 del 22.10.1996).

Articolo 56: Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale

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

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

Nomenclatura:

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

A) CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.

I criteri sono differenziati sulla base di:

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

I criteri definiscono la "compatibilità" tra:

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

Nello specifico si fa riferimento alla tabella 1 "Abaco delle compatibilità" allegata agli "Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale in attuazione del D.P.C.M. 06.10.2000 'Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal D.Lgs. 31.03.1998 n° 114, art. 31, comma 1'" (Suppl. Straord. n° 2 al BURAS n° 6 19.02.2001, pag. 38) allegata alle presenti norme (allegato 1).

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

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

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

Zone B1

Nelle Zone B1 ed assimilate è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute") esclusivamente di:

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

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

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

Le limitazioni riferite a:

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

costituiscono i soli criteri aventi carattere di indirizzo,

Zone B2

Nelle Zone B2 è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute") esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari, nella forma di esercizi singoli o centri commerciali,

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

- GSV Alimentari, poiché la natura di zone residenziale sature delle Zone B2 non configura l'esistenza di condizioni ottimali (sotto il profilo topologico e viabilistico) per la realizzazione di tali grandi attrattori di traffico; la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della grande distribuzione) in tali zone è conseguibile mediante supermercati di idonea potenzialità
- GSV Non Alimentari, poiché obiettivo centrale in tale comparto è raggiungere obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale non alimentare, mediante suo insediamento in specifiche aree attrezzate (Distretti Commerciali e zone D).

Tutti i criteri riferiti alle zone B hanno carattere vincolante.

Zone C

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

Tutti i criteri riferiti alle zone C hanno carattere vincolante.

Zone D e Zone G

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

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

Il modello di rete sotteso a tali criteri prevede che:

- a) nelle zone D e G (o, più correttamente, in zone a specifica destinazione commerciale quale si qualificano i Distretti Commerciali) sia concentrata l'offerta non alimentare di grande dimensione, al fine di trapiandare obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale;
- b) nelle zone D e G sia localizzata la nuova offerta alimentare di grande dimensione (ipermercato), preferibilmente nella forma di esercizio singolo ovvero di centro commerciale fortemente connotato da tale presenza: in esse è esclusa la presenza di MSV alimentari, poiché è opportuno che esse siano localizzate nelle zone (le B e le C) a forte carico di residenza.

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

Tali operazioni sono giudicate:

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

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

1. l'interesse del "cittadino in quanto consumatore" si sostanzia, infatti, nell'aver a disposizione un'offerta commerciale differenziata; ad esempio, nel comparto alimentare:
 - 1.1. il piccolo esercizio commerciale vicino alla propria abitazione, ovvero di tipo specializzato in cui trovare un servizio "personalizzato" e prodotti particolari;
 - 1.2. il supermercato di quartiere, grazie al quale razionalizzare il modo di effettuare la spesa quotidiana o temporalmente ravvicinata;

- 1.3. il discount, particolarmente conveniente quanto a politica di prezzo;
- 1.4. l'ipermercato, il cui mix di offerta e la cui competitiva politica di prezzo meritano l'effettuazione di uno spostamento in automobile a volte di non trascurabile durata;
2. l'interesse dei "cittadino in quanto persona che vive sul territorio" si sostanzia, infine, nel vivere in un tessuto urbano quanto più possibile vitale e ricco di funzioni.

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

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

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

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di fabbricabilità purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar etc.) non superino il 5% della superficie complessiva di via, L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'articolo 21 della L.R. n. 45/89.

B) DEFINIZIONE DEI LIMITI A CUI SONO SOTTOPOSTI GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

B.1 - Insedimenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali, nonché dell'arredo urbano

Nelle zone omogenee B devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in essa presenti, previsti dallo strumento urbanistico vigente.

b.1.1 - In particolare:

- sono proibiti gli ampliamenti delle aperture originarie (finestre, ingressi e simili di qualsiasi natura esistenti sulla muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati, salvo quanto diversamente

disposto dalle norme urbanistico-edilizie di zona;

- eventuali nuove aperture potranno essere consentite purché rispettino le dimensioni delle aperture originarie: a questo scopo dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche nell'osservanza delle norme relative alle altezze come prescritto dall'art. 10 delle norme di attuazione;
- le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte nel Regolamento Edilizio nel caso di mancanza di regolamentazione devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con il periodo di realizzazione dell'immobile interessato alla modifica;
- negli allacciamenti dei servizi quali acqua, luce, telefono e simili, non sono consentiti vani per contatori con sportelli prospicienti la pubblica via;

b.1.2- specifiche deroghe:

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

b.1.3 - vocazione merceologica Suppl. Straord.

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

B.2 - Imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale

- all'intorno di alcuni monumenti quali chiese e le rispettive piazze, non sono consentiti esercizi con SV>150 m2.
- possibilità di conferma o apertura dei esercizi di entrambe le categorie merceologiche, nel rispetto della tabella 1 "Abaco delle compatibilità" allegata agli "Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale in attuazione del D.P.C.M. 06.10.2000 'Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal D.Lgs. 31.03.1998 n° 114, art. 31, comma 1'" (Suppl. Straord. n° 2 al BURAS n° 6 19.02.2001, pag. 38) allegata

alle presenti norme (allegato 1).

B.3 - Programma di valorizzazione commerciale

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

- Il programma di valorizzazione commerciale è adottato, previa consultazione dei soggetti pubblici e privati interessati. Le associazioni del commercio maggiormente rappresentative, le associazioni dei consumatori e le organizzazioni sindacali.
- Il programma di valorizzazione prevede la realizzazione di opere infrastrutturali e di arredo urbano, l'attivazione o la modifica dei servizi urbani, l'attuazione di azioni di promozione, l'incentivazione della riqualificazione delle attività esistenti, nonché di forme di associazionismo.
- L'individuazione delle aree oggetto del programma di valorizzazione, da effettuarsi sulla base di specifiche valutazioni circa l'impatto dei nuovi esercizi sull'apparato distributivo e sul tessuto urbano in relazione agli obiettivi del progetto di valorizzazione, costituisce il presupposto per la sospensione o la inibizione degli effetti della comunicazione all'apertura degli esercizi di vicinato.
- La sospensione o la inibizione degli effetti della comunicazione di apertura degli esercizi di vicinato può essere stabilita fino all'attuazione del progetto.

C) FISSAZIONE DEI VINCOLI DI NATURA URBANISTICA, CON PARTICOLARE RIGUARDO ALLA DISPONIBILITÀ DI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO ED ALLA DOTAZIONE DI PARCHEGGI

C.1) Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela.

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

- settore merceologico (alimentari, non alimentari), distinguendo inoltre il caso delle strutture di vendita miste (ossia autorizzate a

commercializzare prodotti sia alimentari che non alimentari);

- superficie di vendita della struttura di vendita;
- zona di insediamento, come definita ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

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

PA = numero di stalli di parcheggio riservati alla clientela,

SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra).

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

Si precisa che sono considerate le sole "combinazioni possibili" (tra settore merceologico, superficie di vendita, zona di insediamento) coerentemente con i criteri di cui al punto A) (abaco di tabella 1).

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita;
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare;

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

PA struttura di vendita \geq PA standard

SP strutture di vendita \geq SP standard

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

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

Nel caso delle strutture commerciali miste (in cui è autorizzata la vendita sia di alimentari che di non alimentari) si applicano i criteri specificati al punto c.1.2). Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Essi hanno valore di indirizzo e possono essere modificati, sulla base di idonee motivazioni, dal Comune in sede di Strumento Urbanistico Generale o di sua Variante. Ha invece carattere vincolante il seguente ulteriore criterio: i parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

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

Gli standard base sono specificati nella tabella 2 "Abaco per la verifica degli standards di dotazione di parcheggi per la clientela" allegata agli "Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale in attuazione del D.P.C.M. 06.10.2000 'Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal D.Lgs. 31.03.1998 n° 114, art. 31, comma 1'" (Suppl. Straord. n° 2 al BURAS n° 6 19.02.2001, pag. 46) allegata alle presenti norme (allegato 2)

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

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

Si precisa che per le zone B sono definiti due distinti blocchi di standard, differenziati in funzione del "livello di dipendenza (dell'attività di acquisto) dall'automobile"; le zone B ad 'alta dipendenza da auto' ed a "media dipendenza da auto" sono individuate dal Comune in sede di Strumento Urbanistico Generale (o di sua Variante); nelle more di tale individuazione si assume il valore di 20000 residenti a kmq, come soglia che discrimina l'alta dipendenza (zone in cui tale indice assume valori inferiori a detta soglia) dalla media dipendenza (zone in cui tale indice assume valori superiori a detta soglia) dall'auto,

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

Per una struttura commerciale mista sono configurabili due casi:

C.1.2.1) Autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e non alimentari.

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

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

dove:

SALIM Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia *alimentare*;

SNONALIM = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2 assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia *non alimentare*;

SVALIM = Superficie di Vendita Alimentare

SVNONALIM= Superficie di Vendita Non Alimentare

SVTOT = Totale Superficie di Vendita

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

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

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

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

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

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

Per le strutture di vendita con $SV \leq 2.500$ mq, deve essere verificata la seguente relazione: $SPmov \geq 0,18 \times SV + 48$ [mq].

Al fine di evitare che il conteggio di SPmov comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione, SPmov. deve avere

una forma tale da consentire di potere inscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a 5x10 [ml].

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

SPmov deve essere:

- contigua all'esercizio commerciale,
- adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.
- Solo nel caso di MSV con $SV \leq 600$ mq è consentito l'utilizzo (a fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate entrambe le seguenti condizioni:
 - la Superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione
 - $SP \geq SP \text{ standard} + 50$ [mq];
 - il numero di posti auto (PA) deve soddisfare la relazione $PA \geq PA \text{ standard} + 2$.

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

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

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

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

Il termine SV (Superficie di Vendita) è tipico della regolamentazione commerciale, Esso è estraneo alla pianificazione urbanistica, che, invece, si esprime nei termini di SLP

(Superficie Lorda di Pavimento) o in quelli equivalenti di SLA < Superficie Lorda Agibile) o SU (Superficie Utile).

Gli Strumenti Urbanistici, nell'individuare le aree a specifica destinazione commerciale, utilizzeranno un rapporto di parametrizzazione tra SV e SLP pari ad un valore non superiore a 0,75. In altri termini a 1.000 mq di SLP a destinazione d'uso commerciale potrà corrispondere un valore di SV non superiore a 750 mq.

C.4) Verifica delle condizioni di compatibilità

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

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

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

I criteri definiti per l'espletamento delle verifiche sono anche funzionali all'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali da parte degli strumenti urbanistici (riferimento art. 6, comma 2, punto a del D.Lgs. 31/3/98 n° 114).

C.4.1 Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.

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

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

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

La datazione di parcheggi assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella che corrisponde al maggiore valore tra dotazione effettiva e dotazione a standard come definita al punto c.1). Il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità. Le verifiche

devono accompagnare la richiesta di autorizzazione per:

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

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

C.4.2) Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.

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

In particolare, nel caso strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela maggiore di 100 posti auto è richiesta una specifica regolamentazione dell'immissione/uscita al/dal parcheggio, con la verifica della/delle intersezioni. Il Comune in sede di strumento urbanistico ha la facoltà di abbassare la soglia di 100 posti auto.

C.4.3) Verifica di impatto trasportistico a livello di rete.

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

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

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

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

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

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

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

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

C.4.4) Verifica della compatibilità ambientale

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

D) REGOLAMENTAZIONE DELLA CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI ED EDILIZIA (LADDOVE SI PREVEDANO INTERVENTI EDILIZI).

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

E) CRITERI RIFERITI ALLE CONCENTRAZIONI ED AGLI AMPLIAMENTI. CASI DI AUTORIZZAZIONI DOVUTE AI SENSI DELL'ART. 10, COMMA 3, DEI D. LGS. 114/1998.

1) L'autorizzazione all'apertura o ampliamento di una MSV a seguito di concentrazione costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i criteri di

programmazione urbanistica di cui al successivo punto 5.

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

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

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

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

con:

SV originaria superficie di vendita alimentare dell'esercizio alla sua attivazione

NG esercizio = n° giorni decorsi dalla data di attivazione dell'esercizio.

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

Quanto sopra specificato vale per tutte le strutture di vendita (solo alimentari, solo non alimentari, miste).

2) L'autorizzazione all'ampliamento di una MSV o di una GSV costituisce atto

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

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

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

$$SV_{utile} = \frac{SV_{originaria} \times NGesercizio}{1095}$$

con:

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

-NGesercizio n° Giorni decorsi dalla data di attivazione della MSV o GSV.

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

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

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

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

Il rilascio dell'autorizzazione nei casi sopra esposti comporta la revoca dei titoli autorizzativi preesistenti.

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

superficie alimentare e non alimentare conseguente all'intervento di ampliamento o concentrazione.

TITOLO V

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 57: Sanzioni

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o altro pubblico ufficiale, qualora vengano a conoscenza di uno dei reati contemplati dall'art. 4 della L. 47/85, hanno obbligo di farne denuncia al Sindaco ed all'autorità giudiziaria.

Per le sanzioni amministrative si applicano le norme dell'art. 15 della L.R. 11/10/1985 n° 23.

La diffida a demolire e la relativa ordinanza è disposta dal Sindaco.

Articolo 58: Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti la sede stradale, e che costituiscono pericolo per la circolazione, anche se eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento della indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Articolo 59: Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenuti potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

TITOLO VI

ESECUTIVITA` DEL REGOLAMENTO

Articolo 60: Entrata in vigore

Il presente Regolamento è parte integrante del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'articolo 8 della L.R. 20/91.

Dalla data di adozione del Piano, a sensi dell'art.20 della L.R.45/89, si applicano le norme di salvaguardia di cui all L. 03.11.1952 n° 1902.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme legislative e regolamenti vigenti, generali e speciali, in materia di urbanistica, edilizia, igiene, istruzione, a tutela del patrimonio paesistico e monumentale.

=====

INDICE GENERALE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME PRELIMINARI -

Art. 1 - Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio pag. 1

Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge pag. 1

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA -

Art. 3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia..... pag. 1

Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia pag. 2

Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia pag. 2

CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA - TITOLO OCCORRENTE

PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE -

VALIDITA' DELLA SCRITTURA PRIVATA REGISTRATA

Art. 6 - Opere soggette a Concessione Edilizia..... pag. 4

Art. 7 - Domande di Concessione pag. 4

Art. 8 - Documentazione a corredo delle domande, Progetto e allegati..... pag. 5

Art.9 - Procedimento per il rilascio della concessione edilizia pag. 8

Art.10 - Obbligatorietà delle urbanizzazioni primarie pag. 10

Art.11 - Titolarità della Concessione Edilizia pag. 11

Art.12 - Termini di validità, decadenza e della Concessione Edilizia pag. 11

Art.13 - Deroghe..... pag. 13

Art.14 - Responsabilità..... pag. 13

Art. 15 - Effetti e validità della concessione edilizia..... pag. 13

CAPO IV - AUTORIZZAZIONI

Art. 16 - Attività soggette ad autorizzazione..... pag. 14

Art. 17 - Lavori eseguibili d'urgenza..... pag. 14

Art. 18 - Lottizzazioni pag. 16

CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art.19 - Inizio dei lavori..... pag. 18

Art.20 - Controllo dell'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.... pag. 18

Art.21 – Certificato di agibilità pag. 19

Art.21 – Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità pag. 19

TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA -
CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE
DI INDICI E PARAMETRI -

- Art.22 - Definizione di indici e parametri pag. 22
Art.23 - Indici e parametri edilizi ed urbanistici per le diverse zone pag. 29

TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE -
CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO

- Art.24 - Campionature..... pag. 35
Art.25 - Aspetto e manutenzione degli edifici pag. 35
Art.26 - Aggetti e sporgenze pag. 36
Art.27 - Arredo urbano - Numeri civici e targhe..... pag. 36

CAPO II - NORME IGIENICHE -

- Art.28 - Spazi interni agli edifici..... pag. 39
Art.29 - Uso dei distacchi fra i fabbricati..... pag. 39
Art.30 - Convogliamento acque luride pag. 39
Art.31 - Scale..... pag. 40
Art.32 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie..... pag. 40
Art.33 - Piani interrati o seminterrati pag. 40
Art.34 - Piani terreni..... pag. 41
Art.35 - Piani sottotetto pag. 41
Art.36 - Norme comuni a tutti i vani abitabili:

finestre, altezza, superfici..... pag. 41

- Art.37 - Fabbricati in zona rurale pag. 43

Art.38 -Divieto di costruzione di stalle e di fienili nel centro abitato -

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti..... pag. 44

CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE -

- Art.39 - Chiusura delle aree edificabili fronteggianti spazi pubblici pag. 45
Art.40 - Depositi su aree scoperte pag. 45

CAPO IV - NORME DI SICUREZZA E DI SALUTE DA ATTENERE NEI CANTIERI
E NEL LUOGO DI LAVORO -

NORME DI BUONA COSTRUZIONE -

- Art.41 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni pag. 46

Art.42 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.....	pag. 46
Art.43 - Impianti termici	pag. 47
Art.44 - Impianti elettrici e tecnologici in genere	pag. 47
Art.45 - Barriere architettoniche	pag. 47
CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI -	
Art.46 - Occupazione temporanea di spazio, suolo o sottosuolo pubblico	pag. 49
Art.47 - Rinvenimenti e scoperte	pag. 49
Art.48 - Uso di scarichi e di acque pubbliche	pag. 50
CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' -	
Art.49 -Segnalazione, recinzione, ed illuminazione della zona dei lavori	pag. 51
Art.50 -Ponti e scale di servizio	pag. 52
Art.51 - Scarico dei materiali, demolizioni -	
Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	pag. 52
Art.52 - Responsabilità degli esecutori delle opere.....	pag. 53
Art.53 - Rimozione delle recinzioni	pag. 53
TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE ATTIVITA’ COMMERCIALI	
AUTORIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI	
Art.54 – Sportello unico	pag. 54
Art.55 – Attività commerciali	pag. 54
Art.56 – Criteri di programmazione urbanistica delle attività commerciali...	pag. 55
TITOLO V - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE -	
Art.57 - Sanzioni	pag. 73
Art.58 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	pag. 73
Art.59 - Disposizioni transitorie.....	pag. 73
TITOLO VI - ESECUTIVITA' DEL REGOLAMENTO -	
Art.60 - Entrata in vigore	pag. 74

=====