

## **INDICE**

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>6</b>
<b>CAPO I - NORME PRELIMINARI.....</b>	<b>6</b>
<i>Articolo 1 - CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO</i>	
EDILIZIO.....	6
<i>Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE ...</i>	6
<b>CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA .....</b>	<b>6</b>
<i>Articolo 3 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA....</i>	6
<i>Articolo 4 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....</i>	7
<i>Articolo 5 - ESAMI DI PARTICOLARE IMPORTANZA .....</i>	8
<i>Articolo 6 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA</i>	8
<b>CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA E AUTORIZZAZIONE.....</b>	<b>9</b>
<i>Articolo 7 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA .....</i>	9
<i>Articolo 8 - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA.....</i>	10
<i>Articolo 9 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE.</i>	
PROGETTO E ALLEGATI .....	11
<i>Articolo 10 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA</i>	
CONCESSIONE EDILIZIA.....	15
<i>Articolo 11 - VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA CONCESSIONE</i>	
EDILIZIA .....	17
<i>Articolo 12 - VOLTURA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.....</i>	17
<i>Articolo 13 - TERMINI E REVOCA DELLA CONCESSIONE</i>	
EDILIZIA .....	18
<i>Articolo 14 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE.....</i>	19
<i>Articolo 15 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA.....</i>	20
<i>Articolo 16 - OPERE NON SOGGETTE AL RILASCIO DI</i>	
CONCESSIONE EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE .....	20
<i>Articolo 17 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' .....</i>	21
<b>CAPO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE .....</b>	<b>23</b>
<i>Articolo 18 - RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI .....</i>	23
<i>Articolo 19 - VARIAZIONE DI PROGETTI .....</i>	23

<i>Articolo 20 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.....</i>	<i>24</i>
<i>Articolo 21 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI. INADEMPIENZA ALLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI.....</i>	<i>24</i>
<i>Articolo 22 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI - LICENZA DI ABITABILITA' .....</i>	<i>24</i>
<b>TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA.....</b>	<b>26</b>
<b>CAPO I - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI.....</b>	<b>26</b>
<i>Articolo 23 - INDICI E PARAMETRI.....</i>	<i>26</i>
<i>Articolo 24 - DEFINIZIONI DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI....</i>	<i>26</i>
<b>TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE.....</b>	<b>32</b>
<b>CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO.....</b>	<b>32</b>
<i>Articolo 25 - CAMPIONATURE.....</i>	<i>32</i>
<i>Articolo 26 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI.....</i>	<i>32</i>
<i>Articolo 27 - AGGETTI E SPORGENZE.....</i>	<i>33</i>
<i>Articolo 28 - ARREDO URBANO.....</i>	<i>33</i>
<i>Articolo 29 - PARCHEGGI.....</i>	<i>35</i>
<b>CAPO II - NORME IGIENICHE.....</b>	<b>36</b>
<i>Articolo 30 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI .....</i>	<i>36</i>
<i>Articolo 31 - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI.....</i>	<i>36</i>
<i>Articolo 32 - CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE.....</i>	<i>36</i>
<i>Articolo 33 - SCALE .....</i>	<i>37</i>
<i>Articolo 34 - RECINZIONI.....</i>	<i>37</i>
<i>Articolo 35 - FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE .....</i>	<i>37</i>
<i>Articolo 36 - PIANI INTERRATI .....</i>	<i>38</i>
<i>Articolo 37 - PIANI SEMINTERRATI.....</i>	<i>38</i>
<i>Articolo 38 - PIANI TERRENI.....</i>	<i>38</i>
<i>Articolo 39 - PIANI SOTTOTETTO.....</i>	<i>38</i>
<i>Articolo 40 - NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI.....</i>	<i>39</i>
<i>Articolo 41 - FABBRICATI IN ZONA RURALE.....</i>	<i>40</i>

<i>Articolo 42 - MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI</i>	40
<b>CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE.....</b>	<b>40</b>
<i>Articolo 43 - MANUTENZIONE DELLE AREE</i>	40
<i>Articolo 44 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE</i>	41
<b>CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....</b>	<b>41</b>
<i>Articolo 45 - STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE</i> <i>COSTRUZIONI</i>	41
<i>Articolo 46 - STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI</i> <i>ESISTENTI</i>	41
<i>Articolo 47 - IMPIANTI TERMICI</i>	42
<i>Articolo 48 - BARRIERE ARCHITETTONICHE</i>	42
<b>CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI.....</b>	<b>43</b>
<i>Articolo 49 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI</i> <i>SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO</i>	43
<i>Articolo 50 - RINVENIMENTI E SCOPERTE</i>	44
<i>Articolo 51 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE</i>	44
<b>CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'.....</b>	<b>44</b>
<i>Articolo 52 - SEGNALEZIONE, RECINZIONE E ILLUMINAZIONE</i> <i>DELLA ZONA DEI LAVORI</i>	44
<i>Articolo 53 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO</i>	45
<i>Articolo 54 - SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI -</i> <i>NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI ...</i>	46
<i>Articolo 55 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE</i>	46
<i>Articolo 56 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI</i>	46
<b>TITOLO IV - VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI</b> <b>D'USO.....</b>	<b>48</b>
<i>Articolo 57 - USI ATTUALI O CONSOLIDATI</i>	48
<i>Articolo 58 - VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO</i>	48
<b>TITOLO V - PIANO DEL COMMERCIO.....</b>	<b>50</b>
<i>Articolo 59 - DEFINIZIONI</i>	50
<i>Articolo 60 - AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO COMMERCIALE</i> .....	51

<i>Articolo 61 - CONCENTRAZIONE DI STRUTTURE DI VENDITA..</i>	51
<i>Articolo 62 - AMPLIAMENTO DI STRUTTURE DI VENDITA.....</i>	52
<i>Articolo 63 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER LA CLIENTELA .....</i>	53
<i>Articolo 64 - DOTAZIONE DI AREE DI SOSTA E DI MOVIMENTAZIONE DEI VEICOLI MERCI.....</i>	54
<i>Articolo 65 - VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITA ' .....</i>	55
<b>TITOLO VI - SANZIONI .....</b>	<b>58</b>
<i>Articolo 66 - SANZIONI.....</i>	58
<b>TITOLO VII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>59</b>
<i>Articolo 67 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.....</i>	59
<i>Articolo 68 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....</i>	59
<i>Articolo 69 - POTERI DI DEROGA .....</i>	59
<i>Articolo 70 - DISPOSIZIONI FINALI .....</i>	60

## **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 norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti il Piano Urbanistico Comunale.

#### ***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 di legge in materia.

### ***CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA***

#### ***Articolo 3 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA***

La Commissione Edilizia è composta:

- a*** - dal Sindaco o da un assessore suo delegato, che la presiede;
- b*** - dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- c*** - da due membri, di cui uno in rappresentanza della maggioranza e uno della minoranza, scelti tra persone che abbiano competenza tecnica, estetica e amministrativa in materia edilizia e urbanistica;
- d*** - da un geometra residente nel Comune;
- e*** - da due esperti locali appartenenti alla categoria dei costruttori edili;
- f*** - da un esperto in materia di tutela e/o pianificazione paesaggistica;
- g*** - da un Ingegnere o un Architetto scelto tra una terna segnalata dagli ordini professionali.
- h*** - da un Geologo scelto tra una terna segnalata dall'ordine professionale.

I Commissari di cui alle lettere *a* e *b* sono membri di diritto, quelli di cui alle lettere *c, d, e, f, g* e *h* sono membri elettivi, nominati dalla Giunta Comunale. In particolare il Commissario di cui alla lettera *f* è designato sulla base delle professionalità del settore e di un esauriente curriculum che evidenzi la specifica professionalità in materia, in relazione alle peculiarità paesistico-ambientali del territorio comunale. Inoltre per il Commissario di cui alla lettera *f* verrà nominato un supplente che lo sostituirà in Commissione Edilizia, qualora sia impossibilitato a partecipare.

I Commissari nominati dalla Giunta Comunale decadono con il Consiglio Comunale. Tutti i membri elettivi saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo. Il Commissario eletto, in sostituzione di quello dimissionario, dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del Commissario da esso sostituito.

Per gli affari di speciale importanza, il Presidente può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altri tecnici di comprovata esperienza nei settori relativi ai problemi trattati.

#### ***Articolo 4 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA***

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il suo parere:

1. su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
2. sui progetti di nuovi fabbricati, di ampliamento, di modifica e ricostruzione per i quali sia prescritta la concessione edilizia;
3. sui monumenti da erigersi sulle pubbliche piazze e nel civico cimitero;
4. sugli strumenti urbanistici adottati e da adottarsi, sui piani di lottizzazione e sui tracciati stradali di rettifica e di nuovo impianto;
5. sugli insediamenti dei servizi generali;
6. sull'apertura di nuove cave ed in genere su tutte le opere che comportano modificazioni fisiche del territorio comunale;
7. sull'interpretazione, sulla esecuzione e sulle eventuali modifiche del presente regolamento;
8. su ogni opera intorno alla quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico giudichi conveniente consultarla.

Il parere della Commissione Edilizia rifletterà il rispetto delle disposizioni regolamentari e il decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo scopo soprattutto di evitare deturpazioni architettoniche, discordanze

ambientali, decorazioni che sminuiscano il pregio degli edifici, in ispecie quando i progetti rivelino uno studio insufficiente nel complesso o nelle sue parti.

La Commissione rispetterà negli autori libertà nella scelta dello stile architettonico. Dovrà però fare in modo che gli edifici risultino idonei esteticamente alla località in cui dovranno sorgere, cercando di conciliare la libertà e le utilità del proprietario con l'abbellimento della città, il rispetto delle sue peculiari caratteristiche e il pubblico vantaggio.

La Commissione potrà con il suo voto proporre le opportune modifiche ai progetti esaminati.

Il voto della Commissione Edilizia è consultivo. Dal carattere non vincolante del parere discende che, in sede di rilascio della concessione edilizia, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può discostarsi dal parere reso dalla Commissione Edilizia purché ne dia congrua motivazione.

Non è necessario il preventivo parere della Commissione Edilizia in tutte le ipotesi in cui il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale disponga l'annullamento della concessione edilizia, in via di autotutela, quando l'atto risulti sorretto da valutazioni d'ordine logico-giuridiche e/o tecnico-edilizie.

#### ***Articolo 5 - ESAMI DI PARTICOLARE IMPORTANZA***

Per qualsiasi progetto, il Presidente potrà richiedere, ad uno o più membri della Commissione Edilizia, particolari esami e analisi da riferire per iscritto.

Il Presidente può, qualora ne ravvisi la necessità, "integrare" la Commissione con tecnici esperti in determinate specifiche materie che, senza diritto di voto, esprimono un parere consultivo.

#### ***Articolo 6 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA***

La Commissione si riunisce di norma una volta al mese sempre che vi siano pratiche da esaminare e in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari aventi diritto al voto.

I pareri saranno validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. Nel caso in cui la Commissione abbia deliberato con parità di voti contrari e favorevoli, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, nel rilasciare la concessione edilizia, non è tenuto a motivare il suo provvedimento come se questo fosse difforme dal deliberato della Commissione.

Il Presidente designa tempestivamente, tra i commissari, i relatori dei singoli progetti.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. Inoltre, i Commissari non potranno partecipare alla deliberazione di concessioni, nei casi in cui siano parenti o affini del proprietario o di un comproprietario del suolo sul quale si intende realizzare la costruzione. Qualora il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale si trovi in una delle suddette situazioni, verrà sostituito nelle sue funzioni da un funzionario del medesimo Ufficio Tecnico. L'osservanza di tali prescrizioni deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia saranno svolte 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 componenti presenti.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e dal visto di un Commissario delegato dal Presidente. In caso di parere contrario all'approvazione saranno indicati i motivi e potranno essere prescritte le modifiche.

### ***CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA E AUTORIZZAZIONE***

#### ***Articolo 7 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA***

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi della legge 28/01/1977, n° 10.

Sono soggette a Concessione Edilizia:

1. costruzione, ampliamento, riduzione, trasformazione strutturale o estetica, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno di fabbricati, interventi di restauro e risanamento conservativo che non vengano considerati come opere interne, intendendosi per opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti,



non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, modifica della destinazione d'uso quando comporti trasformazione urbanistica o edilizia del territorio;

2. costruzioni sotterranee;
3. scavi di sbancamento e riporti;
4. cave e impianti per escavazione di minerali o per la produzione di inerti o pietrame;
5. opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
6. distributori di carburante e simili;
7. manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi.

Per le opere da costruirsi ad opera dei privati su aree demaniali deve essere richiesta sempre la concessione.

#### ***Articolo 8 - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA***

La domanda di Concessione Edilizia, di cui all'articolo precedente, deve essere redatta su carta bollata, è sottoscritta dal proprietario dell'area interessata o da un suo legale rappresentante e dal progettista. Tale domanda deve essere indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

1. l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, quelle del Piano Urbanistico Comunale e di tutte le altre leggi in materia di edilizia e urbanistica;
2. l'elezione del domicilio legale nel Comune da parte del proprietario;
3. l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona o ente al quale dovrà essere intestata la concessione edilizia;
4. l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori con indicazione dell'Albo professionale cui risulta iscritto, del costruttore e dell'assistente, e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio della Concessione o Autorizzazione.

**Articolo 9 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE.**  
**PROGETTO E ALLEGATI**

Per le opere edilizie, a corredo della domanda, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati, in triplice copia:

- 1) *Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento*, contenente l'asseverazione del Progettista o dei Progettisti in merito al rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie ed igieniche, di eventuali usi pubblici, ed alla conformità al certificato d'uso (se rilasciato); tale asseverazione è resa ai sensi di legge e con gli effetti di cui all'art. 481 C.P. e, ove nel caso, contiene anche esplicitamente, ed ai sensi di legge, l'asseverazione di conformità:

- alla Legge n° 13/1989 modificata ed integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- alla Legge n° 10/1991 modificata ed integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
- alla Legge n° 46/1990 modificata ed integrata, sulla sicurezza degli impianti;
- alla Legge n° 447/1995 modificata ed integrata, sulla limitazione dei rumori.

Tale relazione dovrà altresì contenere la valutazione presunta dell'importo dei lavori e la dichiarazione, a firma del committente o del responsabile dei lavori, attestante che il progetto è sottoposto o meno alla disciplina di cui al D.LGL. 494/1996 (Si precisa che, ai sensi dell'art.2, comma 1, lettera c) del decreto legislativo 494/1996 per "responsabile dei lavori" si intende: il progettista abilitato, oppure l'impresa esecutrice, oppure il direttore lavori).

- 2) *Stralcio del Piano Urbanistico Comunale*, in scale 1:1000 per il centro abitato e 1:10.000 per le aree esterne ad esso.
- 3) *Stralcio di mappa e certificato catastale* con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, anche in copia, accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento.
- 4) *Planimetria quotata* della località in scala 1:1.000, estesa per un raggio di almeno 100 m oltre i confini della proprietà, per rendere individuabile con precisione, l'ubicazione dell'opera e l'eventuale parcheggio pertinenziale, la posizione delle costruzioni esistenti, la larghezza delle strade adiacenti, gli spazi pubblici e privati, i mappali confinanti;
- 5) *Rilievo generale quotato* dello stato di fatto dell'area di intervento e delle

aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto;

- 6) *Rilievo edilizio quotato* dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle singole parti; e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti (concessioni e autorizzazioni precedentemente richieste);
- 7) *Planimetria in scala 1:200*, quotata, riferita ai punti fissi controllabili (ai fini del calcolo delle superfici) dalla quale dovrà risultare la precisa ubicazione delle costruzioni da eseguirsi e la situazione attuale di quelle circostanti, strade, condotte delle acque nere e delle acque bianche. In tale planimetria devono risultare la sistemazione prevista con le recinzioni, le aree per il parcheggio, le eventuali rampe d'accesso ai locali interrati e gli allacci alla rete idrica e fognaria;
- 8) *Piante di progetto in scala 1:100*, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile, corredate di una tabella di riepilogo delle unità funzionali con indicazione della superficie, altezza e volume; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti in addizione e quelle in sottrazione;
- 9) *Sezioni di progetto in scala 1:100*, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due; per interventi sull'esistente, le stesse sezioni indicheranno dettagliatamente le parti in addizione e quelle in sottrazione;
- 10) *Prospetti di progetto in scala 1:100*, quotati, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini e l'indicazione dei punti prestabiliti per il collocamento di eventuali insegne, comprese quelle visibili dalla pubblica via.
- 11) *Progetto relativi alle opere di urbanizzazione* primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi così come definito ai sensi dell'art 31 comma 2 legge 1150/42;
- 12) *Progetto degli impianti* di cui all'art.4 del DPR 6/12/1991 n.447 redatto

secondo le modalità di cui al comma 2 del medesimo articolo, oppure dichiarazione di non obbligatorietà;

13) *Relazione tecnica ed elaborati grafici* atti ad evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di adattabilità di cui al D.M. 14.6.89 n° 236 e dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di abbattimento barriere architettoniche;

14) *Calcolo del contributo di concessione dovuto*, consistente:

- Nella compilazione del Modello Ministeriale previsto dal D.M. 10/05/1977 n. 801 opportunamente compilato (solamente per nuovi edifici o parti in ampliamento e/o sopraelevazione se costituiscono unità funzionali autonome di fabbricati a prevalente destinazione residenziale, funzioni alberghiere o insediamenti per residenze turistiche)
- Nella redazione del computo metrico estimativo asseverato, da redigere sulla base del listino prezzi, per le opere di modifica e ristrutturazione riguardanti edilizia residenziale e per nuove costruzioni, ampliamento e ristrutturazione relativa alle seguenti funzioni:
  - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici ecc.;
  - funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali; funzioni di servizio privato, pubblico e/o di uso pubblico ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione etc.;
  - funzioni ricreative, sanitarie e di studi professionali ecc.;
  - funzioni commerciali all'ingrosso ecc.;
  - insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto ecc.;
  - funzioni artigianali di servizio, insediamenti per attività turistiche temporanee ecc.;
- ristrutturazione relativa alle seguenti funzioni:
  - funzioni alberghiere etc.;
  - insediamenti per residenze turistiche etc..

15) *Documentazione integrativa per interventi in zona agricola*

- *Relazione tecnico agronomica* con l'indicazione dei dati catastali e provenienza dell'azienda oggetto di intervento, indirizzo e ordinamento colturale, tipo di conduzione aziendale e mano d'opera impiegata: il tutto al fine di giustificare l'intervento in base all'esigenza del fondo.

- *Planimetria di delimitazione del centro aziendale* o eventuale copia ed estremi dell'elaborato prodotto e approvato in precedenti atti, e planimetrie in scala appropriata degli edifici esistenti e di quelli in progetto sull'intero fondo, con indicazione delle destinazioni d'uso con relative superfici utili e del numero dei capi allevabili.
- *Documentazione attestante il titolo* per interventi in zona agricola autocertificazione, del richiedente la concessione edilizia.

16) *Modello statistico ISTAT*, debitamente compilato, in tutti i casi di ampliamento e/o di nuova costruzione

Ogni disegno sarà quotato nelle principali dimensioni, saranno indicati, i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le dimensioni dei vani, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio .

I progetti devono contenere l'indicazione e i modi di reperimento dello spazio per parcheggi privati, come prescritto dalla legge 122/89.

Potranno essere richiesti i particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni, e plastici che fossero ritenuti necessari per l'esame e il giudizio dell'opera progettata.

Il progetto va inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, e delle reti atte allo smaltimento delle acque bianche e nere , dello schema dettagliato del rifornimento di acqua potabile.

Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato uni A4 ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti, devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del titolare e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

I progetti da sottoporre all'approvazione della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. devono essere presentati in cinque copie.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro di fabbricati, saranno indicate graficamente, con i segni convenzionali, le opere preesistenti, le demolizioni, le nuove costruzioni, gli scavi e i riempimenti.

Agli elaborati di progetto sarà allegata una certificazione del progettista che, sotto personale responsabilità, attesti la corrispondenza dei disegni allo stato di fatto dei luoghi interessati dal progetto.

Quando trattasi di opere per le quali è richiesto il progetto di strutture in cemento armato, la domanda tendente a ottenere la relativa Concessione Edilizia, dovrà anche essere corredata da una dichiarazione firmata da un professionista autorizzato ai sensi delle disposizioni vigenti per l'accettazione

dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio armato, nella quale egli attesti di accettare l'incarico della direzione dei lavori e di assumersi ogni responsabilità inerente a tale dichiarazione.

Della eventuale sostituzione del Direttore dei Lavori dovrà essere data tempestiva comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e la relativa denuncia dovrà essere firmata dall'ingegnere, architetto o professionista abilitato ai sensi delle leggi, subentrante, che dovrà parimenti dichiarare di accettare l'incarico e di assumere ogni responsabilità inerente alla direzione dei lavori.

Il richiedente deve allegare la dimostrazione del titolo in base al quale ha diritto alla concessione.

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.

Nel caso di modesti manufatti che ricadono in zone già note, le indagini in sito e in laboratorio potranno essere omesse quando sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e notizie raccolti mediante indagini precedentemente 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 dell'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 distribuiscano sul terreno gli stessi carichi specifici.

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

#### ***Articolo 10 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA***

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero il responsabile del procedimento, cura l'istruttoria entro 60 giorni dalla presentazione della

domanda di concessione, redige una relazione dettagliata contenente la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali, e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Entro il termine dei 60 giorni, il responsabile del procedimento deve richiedere il parere della Commissione Edilizia.

Il responsabile del procedimento formula la proposta di provvedimento conclusivo entro 10 giorni dalla scadenza del termine per l'ultimazione dell'istruttoria, anche se la Commissione Edilizia non abbia espresso il suo parere.

La Concessione Edilizia è rilasciata entro 15 giorni dalla scadenza del termine per l'ultimazione dell'istruttoria. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale dichiara approvato, respinto o sospeso, il progetto, dandone comunicazione all'interessato.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al precedente comma, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale, il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro i 15 giorni successivi, un commissario *ad acta* che, nel termine di 30 giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia.

Saranno sottoposte al parere della Commissione Edilizia oltre che le opere soggette a Concessione anche i progetti preliminari delle opere pubbliche prima che ne venga deliberata l'approvazione.

Le domande di rinnovo della Concessione Edilizia non sono soggette al parere della Commissione Edilizia se non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici o delle disposizioni di legge.

Per i progetti approvati il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale autorizza l'esecuzione, condizionata o no all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della Concessione Edilizia alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

Copia della Concessione Edilizia sarà resa pubblica secondo le disposizioni vigenti in materia 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 rilascio della concessione edilizia è comunque in ogni caso subordinato agli oneri previsti dalla legge 28/01/1977, n. 10 e successive modifiche o integrazioni e alla esistenza delle opere di urbanizzazione primarie o alla previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

La quota commisurata al costo di costruzione di cui all'art. 6 dalla legge 28/01/1977, n. 10, dovrà essere versata in tre rate come appresso specificato: la prima del 30% entro un anno dalla data di inizio dei lavori, la seconda del 30% entro il secondo anno dalla data di inizio dei lavori e la terza del 30% entro il terzo anno dalla data di inizio dei lavori. Il saldo dovrà essere versato entro sessanta giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

Il ritardo o mancato pagamento dei contributi suddetti, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 19 della L.R. 11/10/1985, n. 23.

#### ***Articolo 11 - VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA***

L'approvazione dei progetti e l'autorizzazione ad eseguirli sono concesse, in ogni caso, sotto riserva dei diritti di terzi ed entro i limiti e sotto la piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

Il committente titolare della concessione, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento che delle modalità esecutive fissate nella Concessione.

#### ***Articolo 12 - VOLTURA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA***

La concessione edilizia è personale, ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata.

La concessione è trasferibile a successori o aventi causa. In caso di trasferimento della proprietà dovrà essere richiesta la voltura della Concessione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico che, anche senza il parere della Commissione Edilizia, provvede alla semplice annotazione in calce alla Concessione originaria. Tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilità ai fini edificatori.



### ***Articolo 13 - TERMINI E REVOCA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA***

I lavori relativi alla Concessione devono essere iniziati nel termine indicato nella concessione stessa, comunque mai superiore ad un anno dalla data del rilascio e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile entro il termine stabilito nella concessione, non mai superiore a tre anni dalla data di rilascio.

L'autorizzazione si intende decaduta quando le opere a cui si riferisce non siano state iniziate entro un anno dal rilascio della concessione edilizia o i lavori siano rimasti sospesi più di 360 giorni.

Prima della decadenza dei termini suddetti potrà essere richiesto il rinnovo della concessione che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, potrà concedere senza il parere della Commissione Edilizia, qualora non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici o delle disposizioni di legge.

Se il concessionario decade dal termine iniziale dovrà presentare nuova istanza di concessione, concernente la parte dell'opera non ultimata, senza dover corrispondere nuovamente i relativi contributi. Nel caso in cui siano intervenute variazioni dei parametri per la determinazione degli oneri, il concessionario sarà tenuto alla corresponsione della differenza dei contributi relativi.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il concessionario dovrà chiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non ultimata, e in occasione del rilascio della quale andranno corrisposti i relativi contributi.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza della concessione salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La Concessione Edilizia può essere revocata:

1. quando 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 risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne

sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico;

Qualora l'opera risulti eseguita in totale difformità dalla concessione il Responsabile dell'Ufficio Tecnico procede all'annullamento della stessa ed applica al concessionario le sanzioni amministrative previste dall'art. 15 della legge 10/77, salvo i casi contemplati dal disposto all'undicesimo e dodicesimo comma dell'articolo medesimo.

#### ***Articolo 14 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE***

Non è soggetta a Concessione Edilizia ma ad Autorizzazione, l'esecuzione dei 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.

Sono soggette al rilascio dall'Autorizzazione le seguenti opere:

1. costruzione di muri di cinta, cancellate e recinzioni;
2. modifiche, restauri, rifacimenti di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private;
3. collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
4. collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
5. demolizione e rifacimento dei manti di copertura;
6. impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno;
7. i cambiamenti di destinazione d'uso nei limiti consentiti, per ogni tipo edilizio, dallo strumento urbanistico e normative vigenti;
8. i depositi su aree scoperte sia pubbliche che private;
9. scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato;
10. spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;

11. l'occupazione di suolo pubblico.

Al fine di conseguire il rilascio dell'autorizzazione edilizia scritta rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, l'interessato consegnerà al comune la relativa domanda corredata:

- dall'analisi dello stato di fatto;
- dalla relazione (eventualmente integrata da elaborati progettuali) a firma di un tecnico abilitato alla progettazione e direzione dei lavori per la realizzazione delle opere di che trattasi;
- dalla legittimazione ad intervenire sull'immobile che può essere pre-compilata e sottoscritta, allegando fotocopia di un documento di identità.

La domanda deve essere firmata dal proprietario o dal avente titolo, ovvero da un suo rappresentante autorizzato, e recare le indicazioni anagrafiche (compreso codice fiscale) del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa.

Per i suddetti interventi verrà inoltrata la domanda 60 giorni prima dell'inizio dei lavori. Decorso tale termine si ha il silenzio assenso per l'esecuzione delle opere, salvo espresso divieto notificato al richiedente, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 23/85.

#### ***Articolo 15 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA***

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

#### ***Articolo 16 - OPERE NON SOGGETTE AL RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE***

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, il posizionamento di tende a servizio di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne.

Sono definite opere interne così come all'art. 15 della L.R. n. 23/85, quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con il Piano Urbanistico Comunale e con il Regolamento Edilizio, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità

immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A", rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale 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 vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente.

Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa.

#### ***Articolo 17 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'***

I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La facoltà di cui al comma precedente è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle

leggi 10 giugno 1939, n.1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n.183, non siano compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

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

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

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

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

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

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

dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, ove entro il termine indicato sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

#### ***CAPO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE***

##### ***Articolo 18 - RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI***

Per i nuovi edifici da eseguirsi sul confine di aree pubbliche, il proprietario dovrà attenersi all'allineamento ed ai capisaldi altimetrici che, a sua richiesta e dietro versamento delle spese e dei diritti prescritti, gli saranno indicati e fissati da un funzionario appositamente predisposto prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare, firmato dalle due parti, e dovrà riportare la quota della fognatura pubblica nel punto di attacco.

Le spese per visite eventuali sostenute dall'Amministrazione, sono a carico completo del proprietario e verranno valutate volta per volta con deliberazione della Giunta Comunale.

##### ***Articolo 19 - VARIAZIONE DI PROGETTI***

Ogni variante ai progetti approvati, che alteri la linea architettonica, la disposizione degli ambienti ed elementi strutturali dovrà essere denunciata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale prima di essere attuata e non potrà

essere eseguita, se non dopo aver ottenuto regolare permesso, è potrà essere rilasciata dopo il riesame del progetto da parte della Commissione Edilizia.

#### ***Articolo 20 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI***

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal Regolamento Edilizio o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la Concessione Edilizia, sarà assicurata da un costante controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal proposito la Concessione e i disegni recanti l'approvazione 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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che provvederà alla predisposizione degli interventi necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità e il pubblico decoro, dandone comunicazione scritta al concessionario.

Gli interventi su menzionati sono messi in atto a cura e a spese del concessionario.

#### ***Articolo 21 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI. INADEMPIENZA ALLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI***

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento, alle prescrizioni del P.U.C. e alle modalità esecutive fissate nella Concessione Edilizia.

La contravvenzione alle norme del Regolamento Edilizio comporta le sanzioni di cui al presente Regolamento.

Qualora l'inosservanza si riferisca a costruzioni eseguite a cura di Amministrazioni statali, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale informerà il Servizio di Vigilanza, dell'Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna.

#### ***Articolo 22 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI - LICENZA DI ABITABILITA'***

Per i fabbricati ad uso abitazione o qualsiasi altra destinazione, il proprietario

dovrà provvedere a presentare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, la denuncia di ultimazione dei lavori chiedendo il rilascio del certificato di abitabilità.

Il procedimento di autorizzazione all'abitabilità e i collegati procedimenti di collaudo statico e di iscrizione al catasto immobiliare, sono disciplinati dal D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425.



## **TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA**

### ***CAPO I - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI***

#### ***Articolo 23 - INDICI E PARAMETRI***

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dal Piano Urbanistico Comunale, anche in relazione alle destinazioni d'uso, é regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'articolo seguente, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

#### ***Articolo 24 - DEFINIZIONI DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI***

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

***Destinazioni d'uso:*** per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

***Indice di fabbricabilità territoriale:*** è il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile in una zona, che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

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

***Superficie territoriale:*** per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende l'area comprendente tutte le superfici da destinare, comprese nel suo perimetro, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le superfici fondiarie. La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate, dal piano, alla viabilità principale (strade comunali, provinciali e statali) ed ai parcheggi o piazze d'interesse urbano esistenti nel perimetro dell'area, e al lordo di quelle esistenti e/o previste dal piano internamente ad essa.

***Indice di fabbricabilità fondiaria:*** è il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

**Superficie fondiaria:** per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, si intende quella parte di area edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, ove richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria. La superficie fondiaria può essere realizzata in lotti di dimensioni secondo la minima unità d'intervento.

**Densità di popolazione fondiaria:** è il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie fondiaria interessata dall'insediamento.

**Densità di popolazione territoriale:** è il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie territoriale interessata dall'insediamento.

**Superficie minima del lotto:** dove è stabilito questo parametro, si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

**Attrezzature e servizi:** le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere localizzati, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

**Rapporto di copertura:** è il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline, aventi profondità inferiore a m 1,20.

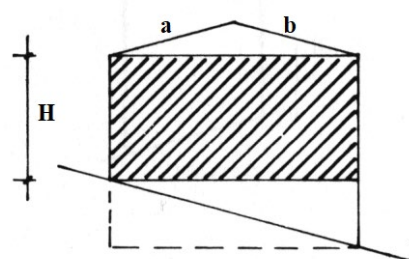
**Altezze:** l'altezza delle pareti di un edificio, non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o in mancanza, del piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale, che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano

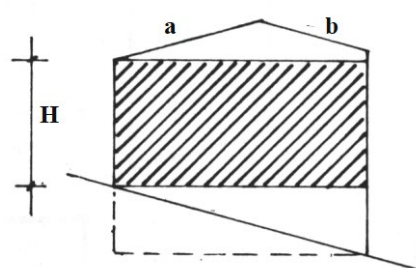
della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

**Volume:** è quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato, secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo nonché della sopraelevazione del piano terreno di 50 cm, in assenza di piano seminterrato. E' compreso però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto.

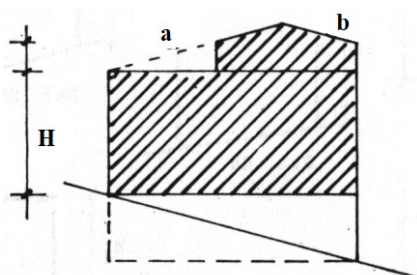
I volumi e le altezze degli edifici verranno computati secondo gli schemi seguenti. Con il tratteggio a 45° si indica il volume dell'edificio, mentre le parti bianche non si computano indipendentemente dalla posizione dei solai o dei piani di calpestio.



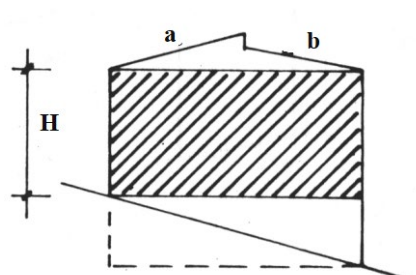
Pendenza < 35%  
 $a=b$



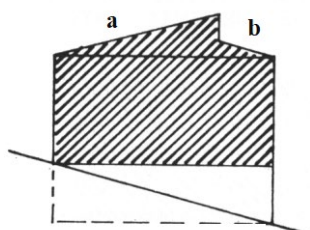
Pendenza < 35%  
 $a \neq b$ ;  $(a-b) < 1/5 a$



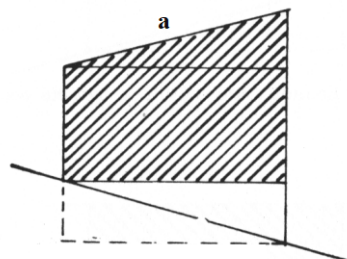
Pendenza < 35%  
 $a \neq b$ ;  $(a-b) < 1/5 a$



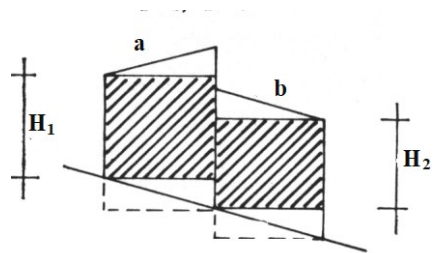
Pendenza < 35%  
 $a=b$ ; o  $a \neq b$ ;  $(a-b) < 1/5 a$



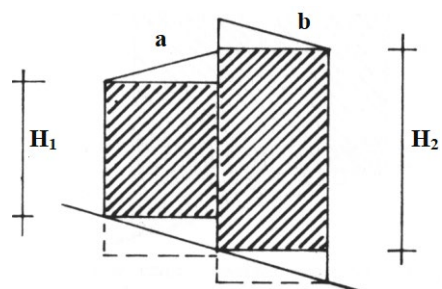
Pendenza < 35%  
 $a \neq b$ ;  $(a-b) > 1/5 a$



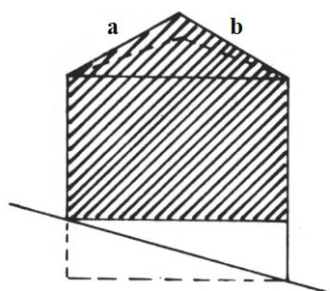
Pendenza < 35%  
 $a \neq b$ ;  $a=b$



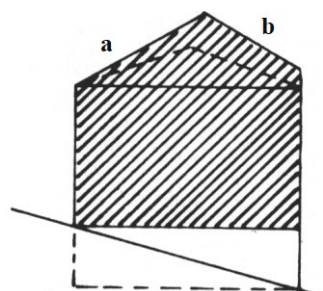
Pendenza < 35%  
Corpi sfalsati  $a \neq b$ ;  $a = b$



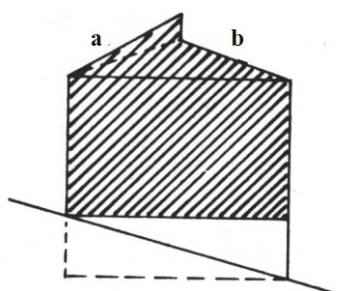
Pendenza < 35%  
Corpi sfalsati  $a \neq b$ ;  $a = b$



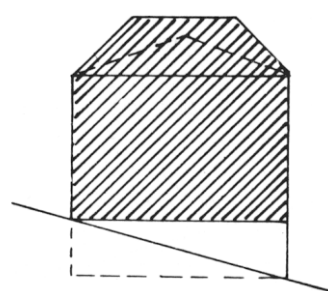
Pendenza > 35%  
 $a = b$



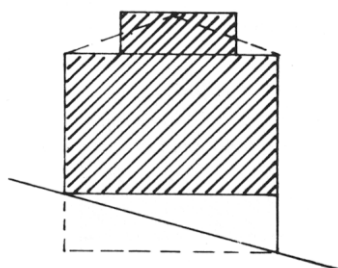
Pendenza > 35%  
 $a \neq b$



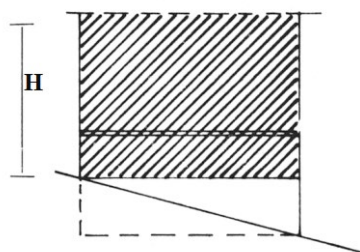
Pendenza > 35%  
 $a \neq b$ ;  $a = b$



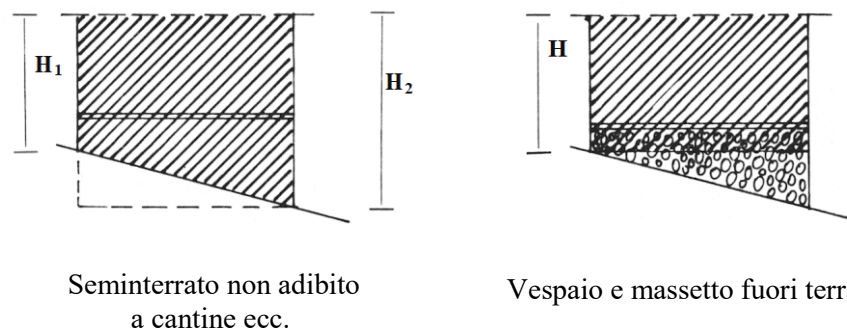
Pendenza > 35%



Attico



Seminterrato adibito  
a cantine ecc.



Per il computo dei volumi si assume come altezza, il segmento verticale che ha per estremi:

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, perché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione in sede di consegna dei punti fissi.
- b) il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete senza tenere conto di eventuali aggetti. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

In ogni caso l'altezza dovrà determinarsi per ogni porzione di fabbricato contenuta in un quadrato di metri 12 di lato.

Non si tiene conto del volume del tetto purché questo abbia pendenza inferiore al 35% e linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle.

Per copertura con pendenze superiori al 35%, per tetti sfalsati o con falde che differiscono più di un quinto della lunghezza della falda maggiore, per tetti a falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Non viene conteggiato ai fini del volume realizzabile quello delle logge in ritiro, purché la profondità sia inferiore alla metà delle relative lunghezze e comunque non superiore a metri due.

Non vengono altresì considerate ai fini del calcolo dei volumi i balconi o le logge in ritiro il cui perimetro sia chiuso per non più di due terzi.

**Numero dei piani:** dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile.

**Distacco fra gli edifici:** è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei

fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici 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 m. 3.00.

***Distacco dai confini:*** è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

***Accessori:*** dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori, sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale in rapporto al predetto volume stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

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

***Spazi interni agli edifici:*** si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- ***Ampio cortile:*** si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di 25,00 m.
- ***Patio:*** si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a 6,00 m, e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,00 m.
- ***Cortile:*** si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 8,00 m, e la superficie del pavimento deve essere superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- ***Chiostrina:*** si intende per chiostrina uno spazio interno la cui superficie deve essere superiore a 1/10 di quella delle pareti circostanti, e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00 m.

***Indice di piantumazione:*** indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

### **TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

#### ***CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO***

##### ***Articolo 25 - CAMPIONATURE***

E' facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale 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 26 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI***

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

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, 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 definite, 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 delle reti tecnologiche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire un'idonea soluzione architettonica.

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

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

Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Edilizia 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 27 - AGGETTI E SPORGENZE***

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a 5 cm fino all'altezza di 2,20 m dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a 20 cm fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a 2,20 m dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, e a 2,50 m se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private, sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a 8,00 m. o a 6,00 m. se l'edificazione è consentita su un solo lato. L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a 3,50 m dal piano di marciapiede, o a 4,50 m dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di un decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno 3,00 m. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

### ***Articolo 28 - ARREDO URBANO***

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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



particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

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, o il diritto di veduta dei vicini.

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

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

Ove non ottemperino, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

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

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

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

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

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

La concessione dell'autorizzazione delle opere, di cui ai commi precedenti, nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, 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 Comunale 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, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a 2,20 m dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali

anche in teli o in frangia che scendano al disotto di 2,20 m dal suolo salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, non nuoccia al decoro della località e alla libertà di transito e visuale.

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 previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai Monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale 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.

#### ***Articolo 29 - PARCHEGGI***

All'interno delle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza degli stessi, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Le aree per i parcheggi, nelle nuove costruzioni da erigersi nelle zone omogenee classificate A o B, possono essere reperite in lotti di terreno non contigui a quelli delle costruzioni, ma che siano localizzati a una distanza non superiore a 100 m dalle costruzioni medesime. Gli spazi riservati a parcheggi, così definiti, sono legati da vincolo pertinenziale inscindibile, dovendosi mantenere il collegamento fra l'unità abitativa locata e la corrispondente area predisposta a parcheggio.

In tal caso, ad evitare che le aree già computate per precedenti edificazioni vengano utilizzate per nuove edificazioni, sugli specifici mappali pertinenziali, o sui mappali esplicitamente asserviti all'edificazione, è istituito un vincolo pertinenziale, debitamente trascritto presso i registri delle proprietà immobiliari, da esibire prima del rilascio della concessione.

Dette aree sono evidenziate sulle mappe catastali tenute nell'Ufficio Tecnico Comunale, che curerà la conservazione redigendo degli appositi elenchi.

## ***CAPO II - NORME IGIENICHE***

### ***Articolo 30 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI***

Negli spazi interni, come «ampio cortile» e «patio», possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni, come «cortile», possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, scolastici, ricreazione e cura.

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

Le chiostrine così come definite dai precedenti articoli del presente Regolamento, sono ammesse esclusivamente nelle costruzioni da erigersi nelle zone omogenee A e B. la superficie non deve essere inferiore a 1/10 della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina. Deve essere altresì prevista la pavimentazione e lo smaltimento delle acque meteoriche.

L'uso del parcheggio coperto o autorimessa in cortile aperto è consentito nel rispetto delle norme vigenti.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

### ***Articolo 31 - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI***

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi, 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 32 - CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE***

All'interno del centro abitato non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti. Nella richiesta della Concessione Edilizia, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficio di Igiene e Ambiente della ASL. Non sono

ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

### ***Articolo 33 - SCALE***

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a 1,20 m nel caso di nuove costruzioni, e 1,00 m nel caso di restauri e ristrutturazioni.

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

L'ambiente delle scale comuni a più alloggi deve essere illuminato e ventilato dall'esterno, le scale che servono edifici con due soli piani fuoriterza possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

### ***Articolo 34 - RECINZIONI***

Le aree scoperte, i parchi e i giardini privati in fregio a spazi pubblici possono essere chiusi con muri di cinta, cancellate o recinzioni che diano un aspetto decoroso e che garantiscano la sicurezza e l'igiene pubblica.

Le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate non potranno essere di altezza superiore a 2,50 m.

### ***Articolo 35 - FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE***

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità e di agibilità, ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo fuorché con funzionamento completamente elettrico e salvo i casi previsti dalle norme vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del colmo del tetto o terrazza; la fuoruscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica.

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

### ***Articolo 36 - PIANI INTERRATI***

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, ammessi solo in caso di assenza di falda acquifera, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o autorimessa.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio 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.

L'altezza minima dei locali di scantinato non può essere inferiore a m 2,40.

### ***Articolo 37 - PIANI SEMINTERRATI***

E' ammessa la costruzione di locali seminterrati destinati ad uso diverso da abitazione, ufficio o simili, sempre a condizione che non siano presenti falde acquifere e che si usino gli accorgimenti di cui all'articolo precedente per il deflusso delle acque, e che l'altezza utile netta non sia inferiore a 2,40 m, salvo la maggiore altezza prescritta per particolari destinazioni d'uso.

### ***Articolo 38 - PIANI TERRENI***

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, devono essere rialzati almeno di 50 cm dal livello delle aree circostanti il fabbricato, a sistemazione realizzata, ed avere il pavimento isolato con tecnologie o materiali idonei. La loro altezza interna utile non deve essere inferiore a 2,70 m.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a 3,00 m, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

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

### ***Articolo 39 - PIANI SOTTOTETTO***

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile non è inferiore a 2,70 m e l'altezza minima non inferiore a 2,00 m, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali

coibenti tali da assicurare un coefficiente di trasmittanza  $K \leq 0,50 \text{ Kcal/m}^2 \cdot \text{h} \cdot ^\circ\text{C}$  e comunque una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

#### ***Articolo 40 - NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI***

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di 9 mq se per una persona, e di 14 mq se per due persone.

La cucina, se in vano proprio, non deve essere inferiore ai 6 mq.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq.

L'altezza minima utile dei locali adibiti ad abitazione non può essere inferiore a 2,70 m.

Per i piani seminterrati e sottotetto valgono le altezze minime e medie fissate agli articoli precedenti del presente Regolamento.

Le altezze minime possono ridursi a 2,40 m per i corridoi, i disimpegni in genere, i servizi igienici, e i ripostigli.

In tutti i piani abitati, tutti i locali degli alloggi, a eccezione di quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, debbono fruire di illuminazione diretta.

Per ciascun locale di abitazione la superficie finestrata apribile deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

I locali destinati a servizi igienici ed i vani scala, quando non provvisti di ventilazione naturale e diretta dall'esterno, dovranno essere dotati di sistemi di ventilazione meccanica che immettano aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque necessario assicurare l'aspirazione di vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, servizi igienici) prima che si diffondano.

Il posto di cottura eventualmente annesso ad un locale destinato al soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi adibiti ad abitazione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti ed apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

#### ***Articolo 41 - FABBRICATI IN ZONA RURALE***

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

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione é 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 10,00 m. 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 devono rispettarsi nella edificazione le distanze minime a protezione del nastro stradale misurate a partire dal confine stradale secondo le norme di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.

#### ***Articolo 42 - MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI***

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, il quale può dichiarare non abitabile, ai sensi delle leggi vigenti in materia, le unità d'abitazione che non raggiungano un livello di igiene accettabile.

### ***CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE***

#### ***Articolo 43 - MANUTENZIONE DELLE AREE***

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dal Piano Urbanistico Comunale e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### ***Articolo 44 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE***

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa Autorizzazione. L'Autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

### ***CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE***

#### ***Articolo 45 - STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI***

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

Si devono rispettare le norme dei D.Lgs n. 494/96 sulle prescrizioni in materia di sicurezza dei cantieri.

#### ***Articolo 46 - STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI***

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

Quanto un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità ovvero pregiudizio al decoro ambientale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale 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 saranno perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione ed acquisizione.



#### ***Articolo 47 - 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'articolo 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 un professionista abilitato.

#### ***Articolo 48 - BARRIERE ARCHITETTONICHE***

Sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n. 118 e dal Regolamento di attuazione della medesima, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, per tutti gli edifici pubblici o di interesse pubblico, nonché per tutte le attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le cosiddette "Barriere Architettoniche". Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nella progettazione delle opere e attrezzature anzidette, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso e la funzione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate. Sarà indispensabile perciò tenere conto di quanto indicato nella circolare del Ministero LL.PP. n. 4809 del 19 giugno 1963 che precisa le "Norme per assicurare la utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorarne la godibilità generale".

Nonché delle norme recanti le disposizioni per il superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati come previsto nella legge 9 gennaio 1989 n. 13, legge 27 febbraio 1989 n. 62, e dal regolamento di attuazione del D.L. 14 giugno 1989 n. 236, con la Circolare esplicativa del Ministro dei LL.PP. del 22 giugno 1989 ed il DPR del 24 luglio 1996 n. 503 recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

## ***CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI***

### ***Articolo 49 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO***

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, il quale può accordarla, sentita la Commissione Edilizia e 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.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando esse conferiscano decoro al fabbricato che deve sorgere, e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

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 ai precedenti articoli.

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 Comunale, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta Autorizzazione, è subordinato al pagamento della relativa tassa e 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 Comunale potrà, sentita la Commissione Edilizia, 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 al Titolo I, Capo III.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto a 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 50 - RINVENIMENTI E SCOPERTE***

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi 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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

#### ***Articolo 51 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE***

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'Amministrazione, sentito il Servizio di Igiene Pubblica e di essi è data indicazione nella Concessione Edilizia.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

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

### ***CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'***

#### ***Articolo 52 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE E 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:

- a) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- b) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;

- c) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- d) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- e) estremi della Concessione Edilizia relativa ai lavori in oggetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato di servizi igienici provvisori.

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 dei lavori.

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

1. si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
2. si tratti di lavori esclusivamente interni;
3. si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
4. ostino ragioni di pubblico transito.

Fatto salvo il caso di cui al punto 2, dovranno essere disposte 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 2,50 m dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

### ***Articolo 53 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO***

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

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali, devono 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 caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di

assi a sbalzo, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

#### ***Articolo 54 - SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI***

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

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

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

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

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

#### ***Articolo 55 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE***

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

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

#### ***Articolo 56 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI***

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

impedimento.

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

In caso di inadempienza il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e fatte salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

## **TITOLO IV - VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

### ***Articolo 57 - USI ATTUALI O CONSOLIDATI***

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione o autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, da altri documenti probanti l'uso continuativo specifico dell'immobile antecedentemente alla legge 10/1977.

### ***Articolo 58 - VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO***

Non si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica parzialmente l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per non più del 30% della superficie utile e comunque per non più di 30 mq per ciascuna unità immobiliare, quando l'immobile risulti diviso in più unità e tale scorporo di superficie non potrà configurarsi come una nuova unità immobiliare.

Le variazioni di destinazione d'uso per le quali non risultino necessarie trasformazioni fisiche degli immobili sono soggette ad autorizzazione qualora comportino il passaggio dall'una all'altra categoria; sono soggette ad asseverazione qualora riguardino il passaggio da un uso ad un altro compreso nella stessa categoria.

Le variazioni di destinazione d'uso accompagnate da intervento edilizio sono soggette alle procedure concessorie previste per tale tipo di intervento.

La domanda di concessione, la domanda di autorizzazione o l'asseverazione riguardanti mutamenti d'uso devono essere accompagnate dal versamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione, qualora quelli relativi alla nuova destinazione siano maggiori di quelli previsti per la destinazione precedente.

Nel caso che il mutamento d'uso sia connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comportino aumento del carico urbanistico, esso è comunque subordinato al contestuale ed integrale reperimento degli standards urbanistici previsti dalle disposizioni vigenti. In questo caso la domanda di concessione e/o autorizzazione deve essere accompagnata dagli atti necessari per l'adeguamento degli standards urbanistici alla nuova destinazione d'uso.

Tale adeguamento dovrà avvenire mediante la cessione degli eventuali maggiori standards dei servizi pubblici; il soddisfacimento degli eventuali maggiori standards di parcheggi privati potrà avvenire, laddove è possibile, con nuove realizzazioni o altre modalità. In caso di motivata possibilità della cessione di

spazi per standards pubblici e della realizzazione di parcheggi privati nell'area di proprietà del richiedente, potrà essere ammessa la monetizzazione, sulla base di tabelle definite dall'Amministrazione Comunale con propria delibera. Sarà inoltre ammessa la possibilità di localizzare gli standards dovuti anche su altre aree ricadenti nel centro abitato di cui il richiedente dimostri la disponibilità; tali aree potranno essere concesse in uso all'Amministrazione Comunale tramite convenzione e garantite all'uso pubblico per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tali standards.

Nel caso che il mutamento della destinazione d'uso sia soggetto ad autorizzazione, con conseguente cessione degli eventuali maggiori standards, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: la domanda di autorizzazione dovrà essere corredata da una asseverazione di un professionista abilitato alla progettazione attestante la conformità dell'immobile all'uso richiesto che dovrà essere assentito in ottemperanza a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.

Nel caso che il mutamento della destinazione d'uso sia soggetto a semplice asseverazione, questa dovrà attestare la conformità dell'uso previsto a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.

Qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni dal ricevimento dell'istanza, il richiedente può dar corso al mutamento di destinazione d'uso previo pagamento dell'eventuale conguaglio tra gli oneri previsti, determinandolo egli stesso in via provvisoria.



## TITOLO V - PIANO DEL COMMERCIO

### *Articolo 59 - DEFINIZIONI*

Ai fini del presente Regolamento Edilizio e del Piano Urbanistico Comunale si definisce:

*commercio all'ingrosso*, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;

*commercio al dettaglio*, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;

*superficie di vendita* di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;

*esercizi di vicinato* quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;

*medie strutture di vendita* gli esercizi aventi superficie superiore a 150 mq e inferiore a 1.500 mq;

*grandi strutture di vendita* gli esercizi aventi superficie superiore ai 1.500 mq;

*centro commerciale*, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;

*alimentare e non alimentare*, sono alimentari le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare, tutte le altre strutture di vendita sono definite "non alimentari". Una struttura di vendita "non alimentare" può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare. In una struttura di vendita esclusivamente non alimentare, la superficie di vendita alimentare non può essere superiore al 20% della superficie di vendita globale e comunque non può essere maggiore di 300 mq.

## ***Articolo 60 - AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO COMMERCIALE***

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai limiti consentiti dal PUC, di un esercizio di vicinato sono soggetti a previa comunicazione e possono essere effettuati decorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai limiti consentiti dal PUC, di una struttura di vendita sono soggetti all'autorizzazione all'esercizio commerciale che deve essere rilasciato dal Comune contemporaneamente al rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia. Il Comune predispone contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale ed il rilascio di concessione e di autorizzazione è disposto con un unico provvedimento firmato dai due responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

## ***Articolo 61 - CONCENTRAZIONE DI STRUTTURE DI VENDITA***

L'autorizzazione all'apertura o all'ampliamento di una media struttura di vendita a seguito di concentrazione costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i parametri edilizi e urbanistici.

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

La superficie di vendita della nuova struttura potrà essere al massimo pari alla somma delle superfici di vendita "utili" degli esercizi portati in concentrazione.

Per *superficie di vendita utile*, si intende quella maggiore tra i seguenti valori:

- superficie di vendita autorizzata ai sensi dell'art. 24 della L. 11 giugno 1971, n. 426;
- superficie di vendita 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 utile per la concentrazione quella che risultava attiva al 1.095° giorno antecedente alla domanda di concentrazione (ossia a 3 anni da questa data); qualora l'esercizio sia attivo da meno di tre anni, la superficie utile è data dalla relazione:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} \times \frac{NG_{ESERCIZIO}}{1.095}$$

$SV_{ORIGINARIA}$  = superficie di vendita dell'esercizio alla sua attivazione

$NG_{ESERCIZIO}$  = n° giorni decorsi dalla data di attivazione dell'esercizio

Per l'individuazione della superficie di vendita massima autorizzabile della nuova struttura si procederà separatamente alla valutazione della superficie alimentare e di quella non alimentare.

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

Nel caso in cui 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 il riparto tra superficie alimentare e non alimentare conseguente all'intervento di concentrazione.

#### **Articolo 62 - AMPLIAMENTO DI STRUTTURE DI VENDITA**

L'autorizzazione all'ampliamento di una media struttura di vendita costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i parametri di edilizi e urbanistici.

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

L'ampliamento deve essere contenuto entro il limite del 20% della superficie di vendita utile.

Per *superficie di vendita utile*, viene definita quella maggiore tra i seguenti valori:

- superficie di vendita autorizzata ai sensi dell'art. 24 della L. 11 giugno 1971, n. 426;
- superficie di vendita autorizzata all'atto della domanda di ampliamento, a condizione che la struttura di vendita sia attiva da almeno tre anni; qualora l'esercizio sia attivo da meno di tre anni, la superficie utile è data dalla relazione:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} \times \frac{NG_{ESERCIZIO}}{1.095}$$

$SV_{ORIGINARIA}$  = superficie di vendita della struttura alla sua attivazione

$NG_{ESERCIZIO}$  = n° giorni decorsi dalla data di attivazione dell'esercizio

Per l'individuazione della "superficie di vendita incrementale di ampliamento" autorizzabile dovrà essere computata separatamente per la superficie alimentare

e per quella non alimentare.

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

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

Non è consentito l'ampliamento di una media struttura di vendita o di una grande struttura di vendita 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 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 il riparto tra superficie alimentare e non alimentare conseguente all'intervento di ampliamento.

### ***Articolo 63 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER LA CLIENTELA***

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute"), la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e la modifica del rapporto tra superficie di vendita alimentare e non alimentare, nel caso di strutture commerciali miste, è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela.

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

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

Tali valori di soglia sono tra loro correlati dal rapporto  $1 \text{ PA} = 25 \text{ mq di SP}$ .

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.

Gli standard per la clientela sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

I parcheggi per la 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.

#### ***Articolo 64 - DOTAZIONE DI AREE DI SOSTA E DI MOVIMENTAZIONE DEI VEICOLI MERCI***

Al fine del rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento delle Medie Strutture di Vendita e delle Grandi Strutture di Vendita devono essere dotate di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci ad esse pertinenti, ad eccezione delle Medie Strutture di Vendita non alimentari localizzate in zona A in aree pedonali o a traffico limitato.

Per le strutture di vendita con una superficie di vendita minore al più uguale a 2.500 mq, deve essere verificata la seguente relazione:

$$SP_{MOV} \geq 0,18 \times SV + 48$$

Al fine di evitare che il conteggio di  $SP_{MOV}$  comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione,  $SP_{MOV}$  deve avere una forma tale da consentire di poter iscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a 5 m per 10 m.

Per esercizi con superfici di vendita superiori a 2.500 mq, la  $SP_{MOV}$  deve essere calcolata col la relazione su esposta e comunque non può essere inferiore a 500 mq.

Inoltre la  $SP_{MOV}$  deve essere contigua all'esercizio commerciale e adibita a uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.

Solo nel caso in cui la Media Struttura di Vendita con una superficie di vendita minore al più uguale a 600 mq è consentito l'utilizzo (ai fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinente per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione degli spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate entrambe le seguenti condizioni:

- la superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione  $SP \geq SP_{STANDARD} + 50$ ;
- il numero di posti auto (PA) deve soddisfare la relazione

$$PA \geq PA_{\text{STANDARD}} + 2$$

L'accesso ad  $SP_{\text{MOV}}$  dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci.

Per esercizi con superficie di vendita superiore a 2.500 mq è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela e all'area di sosta e movimentazione dei veicoli commerciali.

#### ***Articolo 65 - VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITA'***

Al fine del rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento delle Medie Strutture di Vendita e delle Grandi Strutture di Vendita sono previsti tre livelli di verifica:

- 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.

##### *1. Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.*

La verifica deve essere riferita all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita.

La verifica delle condizioni a livello puntuale deve essere prodotta per tutte le Medie Strutture di Vendita e le Grandi Strutture di Vendita. La superficie di vendita assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella totale della struttura di vendita.

Le aree di sosta (parcheggio per la clientela e 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 (formazione di code sulla sede stradale destinata alla circolazione).

In particolare, per le 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 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 la modifica delle superfici di vendita tra alimentare e non alimentare, nel caso di strutture di vendita miste.

Le verifiche 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.

## *2. Verifica di impatto trasportistico a livello di rete.*

La verifica di impatto trasportistico a livello di rete deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggi per la clientela superiore a 100 posti auto. La dotazione di parcheggi assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella che corrisponde al maggiore valore tra la dotazione effettiva e la dotazione a standard.

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 precedente alla struttura di vendita.

La verifica è sviluppata con riferimento alle sezioni monitorate.

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

- portata oraria di servizio;
- quota parte, attribuita alla sezione, del totale traffico orario aggiuntivo generato dalla struttura di vendita, convenzionalmente posto pari al doppio dei posti auto del parcheggio riservato alla clientela; il riparto del totale traffico orario aggiuntivo 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.

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 la modifica delle superfici di vendita tra alimentare e non alimentare, nel caso di strutture di vendita miste.

Le verifiche 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.

### *3. Verifica della compatibilità ambientale.*

L’individuazione di nuove aree da destinare a media e grandi strutture di vendita da parte dell’Amministrazione Provinciale e Comunale, deve essere accompagnata da uno studio di compatibilità ambientale riferito al circostante territorio.



## **TITOLO VI - SANZIONI**

### ***Articolo 66 - SANZIONI***

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o altro pubblico ufficiale, qualora vengano a conoscenza di uno dei reati contemplati dalla L. 21/01/1977, n. 10 sulle sanzioni penali, hanno l'obbligo di farne denuncia all'autorità giudiziaria.

Per le sanzioni amministrative si applicano le norme della L.R. 23/85.

## **TITOLO VII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### ***Articolo 67 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI***

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, per motivi di pubblico interesse potrà, sentita la Commissione Edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte 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 68 - 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.

L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio e del Piano Urbanistico Comunale, comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con i nuovi strumenti urbanistici, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute 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.

### ***Articolo 69 - POTERI DI DEROGA***

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, previa delibera della Giunta Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio, limitatamente ai

casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico sempre con l'osservanza dell'art. 3 della L. 21/12/1955, n. 1357.

#### ***Articolo 70 - DISPOSIZIONI FINALI***

Le disposizioni del presente Regolamento devono essere applicate a tutte le costruzioni edilizie che vengono edificate nel territorio del Comune.

Dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89, si applicano le norme di salvaguardia di cui alla L. 03/11/1952 n. 1902 e successive modifiche.

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