



Allegato 1 – Regolamento Edilizio

Il Sindaco
Dott. Andrea Piroddi

L'assessore all'urbanistica



piano urbanistico comunale in adeguamento al PPR

Ing. Pistis Mauro

Geom. Mameli Marco

Dicembre 2017

SOMMARIO

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI
CAPO I	NORME PRELIMINARI
Art. 1	Contenuto e limiti del regolamento edilizio
Art. 2	Richiamo a disposizioni generali di legge
CAPO II	SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E PER L'EDILIZIA (SUAPE)
Art. 3	Attribuzione dei compiti al SUAPE
Art. 4	Funzionamento del SUAPE
CAPO III	PERMESSO DI COSTRUIRE
Art. 5	Opere soggette a Permesso di Costruire
Art. 6	Definizioni delle principali categorie di lavori
Art. 7	Lavori eseguibili con SCIA (ar.t 10bis L.R. n° 23/1985 e s.m.i.)
Art. 8	Lavori eseguibili d'urgenza
Art. 9	Domanda di Permesso di Costruire
Art. 10	Documentazione a corredo della domanda, progetto e allegati
Art.11	Istruttoria preliminare dei progetti
Art. 12	Permesso di Costruire
Art. 13	Caratteristiche del Permesso di Costruire
Art. 14	Durata e rinnovo del Permesso di Costruire
Art. 15	Edilizia convenzionata
Art. 16	Convenzione tipo
Art. 17	Permesso di Costruire gratuito
Art. 18	Permesso di Costruire relativo ad opere o impianti non destinati alla residenza
Art. 19	Versamento del contributo afferente al Permesso di Costruire
Art. 20	Deroghe
Art. 21	Responsabilità
Art. 22	Vigilanza sulle costruzioni
Art. 23	Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico – edilizia
Art. 24	Materiali provenienti da scavi e demolizioni
CAPO IV	AUTORIZZAZIONI
Art. 25	Attività soggette ad autorizzazione
Art. 26	Strumento Urbanistico Attuativo (Lottizzazioni), Piano di Comparto, Planivolumetrico Convenzionato, Piano di Riqualificazione
CAPO V	ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE
Art. 27	Inizio dei lavori
Art. 28	Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni
Art. 29	Ultimazione dei lavori e dichiarazione di abitabilità o di agibilità
CAPO VI	RILASCIO CERTIFICATI e PARERE PREVENTIVO
Art. 30	Rilascio di Certificati e parere preventivo
TITOLO II	DISCIPLINA URBANISTICA
CAPO UNICO	CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI
Art. 31	Indici e parametri
Art. 32	Definizione degli indici e dei parametri
Art. 33	Definizioni di superficie
TITOLO III	
CAPO I	NORME IGIENICHE
Art. 34	Spazi interni agli edifici
Art. 35	Convogliamento acque nere
Art. 36	Scale
Art. 37	Forni, Focolai, Camini, Condotti di calore, Canne fumarie

Art. 38	Piani interrati
Art. 39	Piani seminterrati
Art. 40	Piani terreni
Art. 41	Piani sotto tetto e soppalchi
Art. 42	Norme comuni a tutti i piani abitabili
Art. 43	Fabbricati in zona rurale
Art. 44	Recinzioni
Art. 45	Coperture
Art. 46	Numeri Civici
CAPO II	NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE
Art. 47	Manutenzione delle aree
Art. 48	Depositi su aree scoperte
CAPO III	NORME di BUONA COSTRUZIONE
Art. 49	Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni
Art. 50	Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti
CAPO IV	USO DEL SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI
Art. 51	Occupazione temporanea o permanente di spazio Suolo o sottosuolo
Art. 52	Rinvenimenti e scoperte
CAPO V	GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'
Art. 53	Segnalazione, recinzione, illuminazione della zona dei lavori
Art. 54	Ponti e scale di servizio
Art. 55	Scarico dei materiali Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri
Art. 56	Responsabilità degli esecutori di opere
Art. 57	Rimozione delle recinzioni

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI
CAPO I
NORME PRELIMINARI

Art. 1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

Il R.E. è costituito da un corpo di norme che mirano alla regolamentazione di ogni settore direttamente connesso con l'attività edilizia e con l'ordinato sviluppo urbanistico nell'ambito del Comune.

In particolare il R.E. definisce:

- il procedimento relativo al rilascio del certificato di destinazione urbanistica, il rilascio del certificato di destinazione d'uso, del parere preventivo, del Permesso di Costruire, delle SCIA ed autorizzazioni, del certificato di conformità edilizia e delle comunicazioni;
- le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della CE;
- i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
- i compiti e le responsabilità degli operatori esterni della progettazione, della realizzazione e del controllo;
- la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
- i requisiti (e le specifiche di prestazione), cui devono rispondere le realizzazioni;

Art. 2

Richiamo a disposizioni generali di legge

L'art. 871 del Codice Civile stabilisce che "LE REGOLE DA OSSERVARE NELLE COSTRUZIONI SONO STABILITE DALLA LEGGE E DAI REGOLAMENTI EDILIZI COMUNALI", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia (Leggi Regionali e Leggi Statali).

Il Regolamento edilizio (di seguito RE), redatto ai sensi di quanto in vigore della Legge Urbanistica Nazionale (LUN) n° 1150/1942, disciplina l'attività edilizia e la trasformazione del suolo, nonché le altre opere che modificano l'assetto del territorio e del paesaggio.

Il RE, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i. contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico – estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze delle stesse.

CAPO II
SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E PER L'EDILIZIA (SUAPE)

Art. 3

Attribuzione dei compiti al SUAPE

Come previsto dall'art. 3 delle Linee Guida allegate alle Delibere della Regione Autonoma della Sardegna n°11/14 del 28/02/2017, sono delegati al SUAPE:

- a) i “procedimenti amministrativi inerenti alle attività economiche e produttive di beni e servizi e ai procedimenti amministrativi concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59”. Si intendono tutti i procedimenti amministrativi riguardanti qualsiasi adempimento a carico di un'attività economica e produttiva di beni e servizi, per qualsiasi vicenda connessa con l'attività che intervenga prima del suo avvio, durante il suo corso e fino alla sua cessazione definitiva;
- b) i “procedimenti amministrativi riguardanti l'intervento edilizio, compresi gli interventi di trasformazione del territorio ad iniziativa privata e gli interventi sugli edifici esistenti” si intendono tutti i procedimenti amministrativi riguardanti qualsiasi tipologia di intervento edilizio o di trasformazione del territorio ad iniziativa privata, tanto nel caso in cui essa sia posta in essere da un soggetto esercente un'attività produttiva di beni e servizi quanto da un altro soggetto privato;
- c) i “procedimenti amministrativi riguardanti le manifestazioni o eventi sportivi o eventi culturali di pubblico spettacolo” si intendono quelli connessi ad un'attività economica e produttiva di beni e servizi.

Per quanto non espressamente indicato si richiama la normativa regionale in materia di SUAPE.

Art. 4

Funzionamento del SUAPE

Il funzionamento del SUAPE è indicato nelle Linee Guida allegate alle Delibere della Regione Autonoma della Sardegna n°11/14 del 28/02/2017 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

CAPO III CONCESSIONE AD EDIFICARE

Art. 5

Opere soggette a Permesso di Costruire

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. (di seguito NTA) individuano per ogni zona omogenea urbanistica le tipologie di intervento consentite e ne specificano le definizioni.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio Comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a Permesso di Costruire da parte del responsabile del servizio tecnico ai sensi della L.R. n° 23 del 11 ottobre 1985 e s.m.i., L.R. n° 45 del 22 dicembre 1989 e s.m.i., D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001.

Le opere soggette a Permesso di Costruire (art. 3 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23) sono le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e più esattamente:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - Testo A), e successive modifiche ed integrazioni;
- b) gli interventi di nuova costruzione, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera e), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni;
- c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera f), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni;
- d) gli interventi di cui all'articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici).

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire devono essere previste le fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti (art. 11 del DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011).

Ai sensi del D.Lgs.vo n° 257/2016, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio deve essere prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli. Tale obbligo riguarda: gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello. Dovrà essere consentita la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o meno, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.

Art. 6

Definizioni delle principali categorie di lavori

MANUTENZIONE ORDINARIA (Mo): Gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture negli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, sia negli edifici che negli spazi aperti. Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzabili negli edifici sono i seguenti (soggetti a SCIA art. 10bis della L.R. n° 23/1985 e/o Edilizia Libera anche asseverata art. 15 L.R. n° 23/1985):

OPERE INTERNE

- riparazione, rinnovo e sostituzione di intonaci, tinte e decorazioni interne, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti;
- riparazione ed integrazione di impianti tecnologici (idraulico, idrico-sanitario, fognario, elettrico, di ventilazione, del gas, canne fumarie), senza che ciò comporti la creazione di nuovi volumi e superfici o che modifichi elementi e parti significative dell'edificio;
- riparazione e sostituzione di materiali e di elementi isolanti ed impermeabilizzanti (guaine, lastre ondulate, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro ecc);
- opere che non comportino variazione della distribuzione/ripartizione interna dei locali.

OPERE ESTERNE

- pulitura e ripresa parziale di intonaci e rivestimenti senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti, degli aggetti preesistenti, degli elementi decorativi e delle partizioni architettoniche, nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio;
- pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni e serramenti, di elementi architettonici (ringhiere e inferriate, cornici, zoccolature, gradini, panche), nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio;
- pulitura, riparazione o sostituzione parziale di manti di copertura esistenti, senza modifiche strutturali o di volume, né dei materiali e della posa;
- riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini senza alterare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;
- installazione di canali di gronda e pluviali;
- installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda, ai sensi dell'articolo 26 della Legge 10/91;
- posa in opera di doppi infissi.

SPAZI APERTI

- riparazione, rinnovo e sostituzione di recinzioni, parapetti, muretti senza alterare i materiali, la disposizione, la forma, le dimensioni e le aperture;
- riparazione e sostituzione parziale delle pavimentazioni senza alterare le modalità di posa, la forma, la percentuale di superficie permeabile e le relazioni con lo spazio aperto;
- riparazione e sostituzione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, del gas, di drenaggio profondo) e di manufatti complementari (pozzi, cisterne, collettori, pozzetti, fosse settiche e biologiche, vasche di approvvigionamento e per la depurazione, cabine, alloggio e protezione di contatori, ...), senza creare volumi nuovi o modificare elementi e parti significative dello spazio aperto;
- sostituzione, riparazione, pulitura di apparecchi di illuminazione, supporti ed accessori elettrici senza alterarne l'aspetto;
- riparazione o sostituzione di elementi di arredo urbano (panchine, aiuole, chioschi, contenitori di rifiuti, vasche e fontane, dissuasori e transenne, pensiline, cartelloni, ...);
- pulitura, riparazione e sostituzione di parti della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (canali, cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali) e di manufatti complementari (briglie, traverse, pennelli, argini) senza alterare i materiali, la forma ed il funzionamento dello spazio aperto;
- pulitura, riparazione e sostituzione di parti delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate senza alterare i materiali, la forma ed il funzionamento dello spazio aperto;
- pulitura e ripristino degli alvei e delle sponde dei corsi d'acqua, anche attraverso il taglio e la potatura delle specie arboree e arbustive igrofile;
- ripulitura da rami secchi spezzati o pericolanti di specie arboree e arbustive, estesa anche alla vegetazione riparia e in alveo;
- taglio dei tappeti erbosi, pulitura delle superfici dai residui vegetali e dalle specie infestanti, reintegrazioni di specie arboree con soggetti della stessa specie senza modificare la forma ed il funzionamento dello spazio aperto;
- concimazione e trattamenti antiparassitari in base a piani volti a limitare l'uso di sostanze chimiche di sintesi;
- irrigazione ed interventi volti al miglioramento del drenaggio e dell'ossigenazione dei terreni;
- opere di spianamento del terreno per piccoli dislivelli.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (Ms): Gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e senza variare l'assetto generale dello spazio aperto. Gli interventi di manutenzione straordinaria realizzabili

negli edifici sono i seguenti (soggetti a SCIA art. 10bis della L.R. n° 23/1985 e/o Edilizia Libera anche asseverata art. 15 L.R. n° 23/1985):

OPERE INTERNE

- modifica, apertura e chiusura di porte;
- modifica e sostituzione, demolizione, costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale o spessore;
- modifica, demolizione e spostamento, creazione di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari;
- consolidamento e demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai e volte, senza modifica dei materiali strutturali, di quota, planimetria e tipo;
- creazione di solai interpiano e soppalchi che non determinino aumento di superficie utile;
- opere per realizzare ed integrare i locali per i servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di aspirazione, senza variare la sagoma dell'edificio;
- rifacimento integrale o parziale degli elementi portanti delle coperture, ferma restando la quota di colmo e di gronda;
- sottomurazioni, interventi nel sottosuolo e realizzazione di vespai;
- adozione di soluzioni tecniche per l'involucro edilizio e per i solai interpiano volte a favorire il risparmio energetico (ad esempio chiusure perimetrali isolanti del tipo "a cappotto" in corrispondenza delle pareti perimetrali e dei solai di copertura) e l'isolamento acustico, con un incremento massimo degli spessori pari al 35% rispetto di quello originario;

Per gli interventi sulle coperture, dovrà essere allegata documentazione grafica attestante le quota di gronda e di colmo esistenti.

OPERE ESTERNE

- rifacimento totale degli intonaci e rivestimenti, rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con o senza alterazione dei materiali e dei colori e sostituzione di elementi architettonici;
- apertura e chiusura di porte e finestre esterne;
- costruzione di balconi e pensiline su edifici esistenti;
- rifacimento totale o parziale del manto di copertura;
- riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini quando ciò comporti la modifica della posizione e delle caratteristiche dimensionali esistenti, nonché la modifica della sagoma esterna;
- consolidamento e rifacimento parziale di murature, costruzione di muri di sostegno e di contenimento (con esclusione degli interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico);
- adozione di soluzioni tecniche per l'involucro edilizio e per i solai interpiano volte a favorire il risparmio energetico (ad esempio chiusure perimetrali isolanti del tipo "a cappotto" in corrispondenza delle pareti perimetrali e dei solai di copertura) e l'isolamento acustico, con un incremento massimo degli spessori pari al 35% rispetto a quello originario;
- realizzazione e/o posa in opera e/o sostituzione di vetrine, con possibilità di variare la tipologia, i colori ed i materiali;
- installazione di antenne trasmettenti di grande dimensione;
- realizzazione di opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche ai sensi della L. 13/89, comprendenti la realizzazione di rampe e ascensori o altri manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio e non incidano sui parametri urbanistici.

Gli interventi di **manutenzione straordinaria** realizzabili negli spazi aperti sono i seguenti:

SPAZI APERTI

- rifacimento totale di recinzioni, pavimentazioni e superfici in terra con modifica dei materiali, delle tipologie, della forma e della posa in opera, ferma restando la percentuale di superficie permeabile e l'assetto generale dello spazio aperto;
- posa in opera di cancelli per accessi carrabili e pedonali e di inferriate;

- installazione e modifica di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, del gas, di drenaggio profondo) e di manufatti complementari (pozzi, cisterne, collettori, pozzetti, fosse settiche e biologiche, vasche di approvvigionamento e per la depurazione, cabine, alloggio e protezione di contatori, ...);
- realizzazione di opere di allacciamento fognario, idrico, elettrico, telefonico, del gas;
- installazione e modifica di elementi di arredo urbano (panchine, aiuole, chioschi, contenitori di rifiuti, vasche e fontane, dissuasori e transenne, pensiline, cartelloni, ...), di apparecchi di illuminazione e loro accessori;
- collocazione di ancoraggi e catene, prospicienti o insistenti su suolo pubblico;
- rimozione di elementi e costruzioni precarie e temporanee;
- realizzazione e modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (rogge, canali, cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali) e di manufatti complementari (briglie, traverse, pennelli, argini), senza apportare modifiche al profilo generale di equilibrio dell'asta fluviale ed alla sezione idraulica della stessa;
- realizzazione e modifica delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate senza variare le quote originali;
- realizzazione e modifica di impianti vegetazionali, senza incidere sull'assetto generale dello spazio aperto;
- interventi volti a contrastare e fermare i processi degenerativi delle specie arbustive ed arboree, volti alla correzione o all'eliminazione dei fenomeni di sollevamento del manto stradale causato dalla crescita superficiale dell'apparato radicale, potature di formazione, riforma e risanamento, diradamenti, abbattimenti e grandi trapianti di specie arboree;
- opere di livellamento del terreno senza sostanziali alterazioni dei profili.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (Re): Comprende gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Tali interventi comprendono (soggetti a Permesso di Costruire e/o SCIA):

- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma del fabbricato preesistente, anche in posizione differente da quella originaria;
- riorganizzazione e modifica dei collegamenti orizzontali e verticali, dei corpi scala, dei servizi e della distribuzione interna, condominiali o comuni;
- creazione di nuova superficie utile abitabile (Sua) e superficie lorda di pavimento, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai o la realizzazione di soppalchi, la variazione del numero delle unità immobiliari con frazionamenti e accorpamenti;
- consolidamento, la demolizione e la ricostruzione delle strutture di fondazione, degli elementi costituenti l'involucro edilizio, dei solai interpiano e degli elementi di collegamento verticale, fino allo svuotamento parziale o totale del fabbricato;
- realizzazione di affacci e di terrazze nelle falde di copertura;
- realizzazione di balconi e terrazze, anche in aggetto;
- variazione della destinazione d'uso degli immobili;
- interventi di recupero di superfici non utilizzate a fini abitativi, anche tramite l'adeguamento delle altezze interne dei vani e la formazione di nuove aperture sui fronti secondari, finalizzati al recupero residenziale, o per altra destinazione di volta in volta specificata, purché compatibili con le nuove destinazioni;
- interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di una volumetria fuori terra o interrata inferiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione del fabbricato.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA (Rei): Comprende gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza svuotamento dell'involucro edilizio, da eseguire -senza significative variazioni dimensionali, tipologiche e di quota delle parti strutturali, mantenendo immutate sagome, altezze, SLP complessiva e senza

alterazioni dei caratteri originali dei prospetti, con particolare riguardo per quelli visibili dagli spazi pubblici.

RESTAURO e RISANAMENTO CONSERVATIVO (Rs): Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. In particolare, mentre gli interventi di restauro sono orientati all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio attraverso la conservazione, il recupero e la trasmissione di elementi di particolare pregio storico-architettonico ed a preservare le sue relazioni con il contesto d'inserimento urbano, gli interventi di risanamento conservativo sono volti al recupero dell'abitabilità col ripristino delle condizioni igienico-sanitarie, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori ed impianti richiesti dall'uso previsto, senza incrementi della volumetria, nel rispetto dei caratteri costruttivi e formali originari.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo quindi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori, anche mediante la creazione delle necessarie superfici (Sa), e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo realizzabili negli edifici possono essere così elencati (soggetta a Permesso di Costruire e/o SCIA):

- opere di consolidamento e di ripristino di parti ammalorate o degradate, crollate, demolite, di particolare rilevanza ai fini del recupero dei caratteri storico-architettonici e formali dell'organismo edilizio;
- inserimento ed il ripristino di impianti tecnologici e di adeguamento igienico-sanitario, con i manufatti complementari e gli elementi accessori, compatibili con l'edificio stesso ed indispensabili per gli usi ammessi;
- consolidamento, il ripristino, la sostituzione di elementi strutturali e costruttivi (fondazioni, muri, solai, volte, scale, coperture, balconi, ecc...) con materiali e tecniche coerenti e compatibili con i caratteri originari dell'edificio, purché sia adeguatamente comprovata e documentata l'insufficienza statica delle strutture in oggetto e nel rispetto della loro posizione originaria;
- inserimento di elementi che non apportino modifiche alla struttura portante del fabbricato (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali e non, ecc...);
- eliminazione di elementi e superfetazioni estranei all'organismo edilizio;
- installazione di impianti (idrico-sanitari, elettrici e termici centralizzati e autonomi, di aspirazione e ventilazione, impianti tecnici riguardanti l'intero edificio come ascensori, montacarichi, e simili) senza sporgere dalla sagoma dell'edificio e senza apportare riduzioni della superficie complessiva degli spazi aperti; eventuali eccezioni potranno essere ammesse solo per comprovati motivi tecnici e funzionali o per adeguamenti alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche;
- nuovo assetto delle aperture, anche motivato dalle mutate esigenze distributive interne, nel rispetto del disegno architettonico complessivo originario;
- suddivisione e l'accorpamento di unità immobiliari, ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue, eventuale inserimento di soppalchi per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purché non si compromettano i caratteri originari dell'edificio e gli eventuali elementi architettonici di pregio;
- realizzazione di scale esterne di servizio;
- inserimento fuori sagoma dei vani ascensore solo se compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, anche in deroga ai parametri urbanistici, esclusivamente al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo realizzabili negli spazi aperti devono essere sempre coerenti con l'area in cui ricadono e possono comprendere:

- trasformazione di recinzioni, pavimentazioni e superfici in terra con modifica dei materiali, delle tipologie, della forma e della posa in opera, anche con la variazione parziale dell'assetto generale, funzionale all'adeguamento al nuovo utilizzo, purché restino riconoscibili i caratteri connotativi dello spazio aperto;

- trasformazione, spostamento e posa in opera di elementi di arredo urbano e di manufatti (panchine, aiuole, chioschi, contenitori di rifiuti, vasche e fontane, dissuasori e transenne, pensiline, cartelloni, ...), di elementi decorativi ed architettonici, percorsi, muri, gradinate, apparecchi di illuminazione e loro supporti;
- eliminazione di elementi e di parti non coerenti con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, verande, baracche, costruzioni precarie, ecc...);
- realizzazione di parcheggi nelle aree pertinenziali degli edifici: parcheggi superficiali che non occupino più del 30% della superficie scoperta complessiva; parcheggi interrati, con la verifica del livello di falda in relazione alla profondità di posa delle fondazioni e con la realizzazione del piano di calpestio ad una quota superiore al livello massimo di risalita della falda al fine di evitare la messa in opera di impianti per la depressione della tavola d'acqua, provvedendo al ripristino delle parti superficiali con terreno di riporto e pavimentazioni e dimostrando il corretto inserimento ambientale delle rampe di accesso;
- trasformazione, riposizionamento e nuova realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, del gas, di drenaggio profondo, convogliamento e smaltimento delle acque di superficie), e di manufatti complementari (pozzi, cisterne, collettori, pozzetti, fosse settiche e biologiche, vasche di approvvigionamento e per la depurazione, cabine, alloggio e protezione di contatori, ...) senza variazioni significative dell'assetto dello spazio aperto;
- opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate, consolidamento e recupero dell'efficienza delle opere di sostegno a secco per la stabilità delle scarpate e la regimazione delle acque superficiali;
- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee nel rispetto delle presenze vegetazionali significative preesistenti.

NUOVA COSTRUZIONE (Nc): Sono quelli di trasformazione edilizia non rientranti nelle categorie di interventi di "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia". Sono da considerarsi tali (soggetta a Permesso di Costruire):

- costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al penultimo punto del presente elenco;
- interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere (roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni,...) utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare unicamente esigenze temporanee;
- interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

AMPLIAMENTO (Am): Gli interventi di ampliamento consistono nell'aggiunta di nuovi volumi a quelli già esistenti e comportano un aumento della superficie lorda di pavimento e utile abitabile dell'edificio (soggetti a Permesso di Costruire e/o SCIA). L'ampliamento può essere realizzato:

- in elevazione/sopraelevazione;
- in aderenza;
- isolato rispetto al fabbricato principale.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (Ru): Gli interventi di ristrutturazione urbanistica interessano gli spazi aperti e chiusi e sono volti, a sostituire l'esistente tessuto urbanistico ed edilizio con altro diverso

mediante la definizione di nuove regole e modalità insediative, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete viaria.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno avvenire nel rispetto delle indicazioni tipologiche e costruttive ed in conformità con i parametri stabiliti dalle NTA. (soggetta a Permesso di Costruire).

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO (Vdu): Viene definita "variazione della destinazione d'uso", di costruzioni esistenti o di loro singole parti, la sostituzione di una destinazione d'uso con una diversa, anche se ciò non comporta l'esecuzione di opere edilizie. Non è, invece, considerata "variazione della destinazione d'uso" la sostituzione di funzioni esistenti con altre che si configurano come semplice articolazione della destinazione originaria, salvo espresse limitazioni o divieti previsti dalle NTA. Per cambiamenti all'interno della stessa categoria di attività, per esempio da rivendita di pane a latteria, la concessione è gratuita in quanto la modifica non comporta alcun aggravio ai fini degli oneri di urbanizzazione. Se nell'operazione suddetta sono necessarie ristrutturazioni di locali o ampliamenti dei volumi, la concessione dovrà essere assoggettata al pagamento degli oneri previsti. In caso di più operazioni, per esempio modificazione d'uso e ristrutturazione, gli oneri relativi alla concessione sono da calcolarsi sommando i relativi coefficienti. (soggette a Permesso di Costruire in quanto trattasi di una trasformazione urbanistica)

OPERE INTERNE: sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con il PUC e con il R.E., 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 nella zona A – centro storico/matrice, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive (soggette a SCIA art. 10bis L.R. n° 23/1985).

DEMOLIZIONE (De): si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione interessano i volumi che insistono su porzioni di territorio da trasformare in spazi aperti attraverso specifiche prescrizioni. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno avvenire secondo un progetto unitario che preveda la sistemazione di tutte le superfici pavimentate e in terra, degli impianti vegetazionali, di quelli tecnici e di illuminazione, dei sistemi di convogliamento e di smaltimento delle acque di superficie, degli eventuali manufatti e attrezzature di arredo, i parcheggi a raso, eventualmente seminterrati e interrati. (soggetta a Permesso di Costruire)

DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (Der): le demolizioni con ricostruzione comprendono la sostituzione parziale o totale di un edificio o di un manufatto con un altro analogo o differente per tipo, volume e giacitura. La demolizione con ricostruzione, ove consentita, dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni ed indirizzi previsti dalle NTA per la zona omogenea di riferimento e, ove non indicati, nel limite massimo del volume preesistente. (soggetta a Permesso di Costruire)

SCAVI e REINTERRI (Sr): si definiscono "scavi e rinterrati" gli interventi sul territorio che comportano modificazioni rilevanti o permanenti della morfologia del suolo. Non rientrano nella presente definizione i movimenti di terra connessi alle attività agricole, la sistemazione dei terreni agricoli e degli spazi verdi, né alla coltivazione di cave e torbiere. (soggetta a Permesso di Costruire)

NUOVO IMPIANTO (Ni): sono "interventi di nuovo impianto" quelli di edificazione e di trasformazione urbanistica di vaste parti del territorio comunale, da realizzarsi attraverso gli strumenti di attuazione previsti dalle presenti norme con progetto unitario, nel rispetto dei parametri e degli indici previsti per la zona omogenea di appartenenza. (soggetta a Permesso di Costruire)

FRAZIONAMENTO (Fr): l'operazione di frazionamento può interessare un lotto, un corpo edilizio, una unità immobiliare e consiste nella suddivisione in parti più piccole per finalità che variano dalla compravendita allo stralcio di aree da destinare a verde, a successioni ereditarie, ecc... (soggetta a Permesso di Costruire e/o SCIA)

DEPOSITO DI MATERIALE A CIELO APERTO (Dep): sono così definiti gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per l'esposizione di merci con o senza vendita, con esclusione delle discariche regolamentate dalla specifica normativa*, dei depositi di carcasse d'auto, sfasciacarrozze, ferrivecchi, ecc... Non è assentibile l'occupazione di suoli costituenti pertinenza di fabbricati esistenti o, comunque, asserviti a questi o già impegnati con il rilascio di un precedente atto d'assenso. (soggetta a Permesso di Costruire)

*: D.lgs. n. 36 del 13/01/2003, "Attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti"

MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI (Mts): tali interventi comprendono l'installazione e la rimozione di manufatti di facile posa in opera ed asportabilità, anche prefabbricati, atti a far fronte ad esigenze temporanee non superiori ad un anno. Essi sono ammessi in tutte le zone omogenee del territorio comunale, ad eccezione della zona "A", a condizione che non comportino sostanziali modificazioni dei luoghi. Il proprietario deve depositare apposito atto nel quale si impegna a rimuovere il manufatto dopo 1 anno di tempo e, in caso contrario, si attiverà la procedura di abuso edilizio. (soggetti a comunicazione asseverata di edilizia libera e/o SCIA)

INTERVENTI RELATIVI AL VERDE (Vpg): Gli Interventi relativi al verde riguardano sia il patrimonio verde pubblico che quello privato e comprendono i nuovi impianti di specie vegetali, la manutenzione e la difesa di aree verdi, la progettazione di nuove aree a verde, le forme di tutela e salvaguardia di parchi e giardini pubblici. (soggetta a Permesso di Costruire e/o SCIA e/o comunicazione anche asseverata)

ARREDO URBANO ED OPERE MINORI SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI (AU): sono interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari gli interventi di riparazione, modifica, installazione di (soggetta a Permesso di Costruire e/o SCIA e/o comunicazione anche asseverata):

- cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
- vetrine, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
- lapidi e cippi commemorativi;
- cabine di pubblici servizi;
- manufatti esterni al servizio delle reti;
- edicole funerarie, monumenti ed altre opere cimiteriali;
- vasche per l'approvvigionamento idrico, pozzi, forni all'aperto;
- parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 9, commi 1 e 5, della Legge 122/89;
- recinzioni di terreni;
- altre opere aventi rilevanza nell'ambiente urbano.

INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE (Urb): si definiscono "interventi di urbanizzazione" quelli volti a mantenere o a dotare le aree di infrastrutture, impianti tecnologici, servizi collettivi necessari e funzionali alle attività insediate o di futuro insediamento, comprendenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli allacciamenti, di iniziativa pubblica o privata di cui alle NTA. (soggetta a Permesso di Costruire)

INTERVENTI URGENTI (Urg): sono gli interventi necessari a rimuovere condizioni di pericolo imminente per l'incolumità delle persone e delle cose e realizzabili entro un breve lasso di tempo (massimo 5 giorni lavorativi). (soggetta a SCIA e/o comunicazione anche asseverata)

Art. 7

Lavori eseguibili con SCIA e Edilizia Libera (art. 10 bis e art. 15 L.R. n° 23/1985 e s.m.i.)

SCIA: Non è richiesto il Permesso di costruire per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico. Per poter utilizzare la procedura di SCIA è fatto obbligo che gli interventi siano conformi alle previsioni del PUC, del RE e della disciplina urbanistico – edilizia vigente nonché siano in possesso dell'eventuale nullaosta paesaggistico

previsto dall'art. 146 del D.Lgs.vo n° 42/2004 e altri eventuali pareri di Enti terzi. Le comunicazioni vanno inoltrate mediante la piattaforma SUAPE della Regione Sardegna. Elenco categorie di lavori soggetti a SCIA art. 10bis L.R. n° 23/1985:

- a) opere di manutenzione straordinaria riguardanti parti strutturali dell'edificio;
- b) opere di restauro e di risanamento conservativo riguardanti le parti strutturali dell'edificio;
- c) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;
- d) serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- e) tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica;
- f) interventi di ristrutturazione edilizia che non incidono sulla sagoma dell'organismo edilizio esistente o preesistente;
- g) opere necessarie per il completamento di interventi già oggetto di concessione edilizia o permesso di costruire decaduti per decorrenza dei termini, fermo il rispetto del progetto originario e delle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della presentazione della segnalazione;
- h) interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi comunque denominati, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è asseverata da progettista abilitato;
- i) interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di piani urbanistici comunali che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è asseverata da progettista abilitato;
- j) installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili.

Per quanto non espressamente indicato si farà fede a quanto prescritto dalla L.R. n° 23/1985 e s.m.i..

Contestualmente alla presentazione della SCIA deve essere depositata l'eventuale ricevuta del versamento in CCP intestato al Comune di Ilbono, causale: "corrispettivo di conferimento inerti in discarica autorizzata" di cui all'art. 24 del presente regolamento quale cauzione per lo smaltimento degli inerti.

EDILIZIA LIBERA: Nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica e delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni, i seguenti interventi sono eseguiti **senza alcun titolo abilitativo edilizio** (le comunicazioni vanno inoltrate mediante la piattaforma SUAPE della Regione Sardegna):

- a) interventi di manutenzione ordinaria, inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) installazione di serre mobili stagionali e piccoli loggiati amovibili di superficie non superiore a 30 mq entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;
- g) interventi volti alla realizzazione di recinzioni prive di opere murarie, di barbecue e di manufatti accessori entrambi con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc;
- h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- i) installazione di elementi di arredo negli spazi esterni delle unità immobiliari e nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti;
- j) realizzazione di aree ludiche o destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria.

Nel rispetto dei presupposti di cui sopra, **previa comunicazione** dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti **senza alcun titolo abilitativo edilizio**:

- a) interventi di restauro e risanamento conservativo che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;
- d) interventi di risanamento dall'amianto;
- e) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centoventi giorni;
- f) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze eccezionali, contingenti e temporalmente determinate, anche di durata superiore a centoventi giorni, tali da poter essere rimosse immediatamente alla cessazione della necessità;
- g) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- h) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;
- i) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;
- j) muri di cinta e cancellate;
- k) l'installazione di allestimenti mobili di pernottamento e di pertinenze ed accessori funzionali a strutture esistenti e legittimamente autorizzate destinate all'esercizio dell'attività ricettiva all'aria aperta nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 6, comma 4 bis della legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive);
- l) l'installazione all'interno di specchi acquei demaniali di natanti, imbarcazioni, chiatte galleggianti o altre strutture al servizio della nautica destinate a finalità turistiche o turistico-ricettive a condizione che gli allestimenti non determinino il permanente collegamento con il terreno o il fondale e gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano di facile rimozione;
- m) la realizzazione delle strutture di interesse turistico-ricreativo dedicate alla nautica che non importino impianti di difficile rimozione, destinati all'ormeggio, alaggio, varo di piccole imbarcazioni e natanti da diporto, compresi i pontili galleggianti a carattere stagionale, pur se ricorrente, mediante impianti di ancoraggio con corpi morti e catenarie, collegamento con la terraferma e apprestamento di servizi complementari.

Per quanto non espressamente indicato si farà fede a quanto prescritto dalla L.R. n° 23/1985 e s.m.i..

ART. 8

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguiti con comunicazione 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 del Servizio Tecnico e di presentare sollecitamente la domanda di Permesso di Costruire e/o SCIA di cui al precedente art. 5 e successivo art. 25 entro tre giorni (le comunicazioni/domande vanno inoltrate mediante la piattaforma SUAPE della Regione Sardegna.).

Art. 9

Domanda di Permesso di Costruire

La domanda di PdC per eseguire lavori di cui al precedente art. 5, redatta su carta uso bollo e firmata dal richiedente avente titolo o da un suo rappresentante autorizzato con apposita delega a termine di legge, deve essere indirizzata al Comune di Ilbono mediante la piattaforma SUAPE della Regione Sardegna. Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) le generalità, complete di codice fiscale del richiedente;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) la documentazione comprovante titolo a richiedere il Permesso di Costruire.

Art. 10

Documentazione a corredo della domanda, progetto e allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 5 e art. 25, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati mediante la piattaforma SUAPE della Regione Sardegna:

- a) **MODULISTICA** presente sul portale regionale del SUAPE;
- b) **STRALCIO** dello strumento urbanistico vigente;
- c) **STRALCIO DEL P.A.I.** (Piano Assestamento Idrogeologico) con l'individuazione della zona di intervento, nel caso in cui la zona di intervento ricade anche in parte in uno degli ambiti Hg4, Hg3, Hg2 ovvero Rg4, Rg3, Rg2, la documentazione di progetto dovrà essere integrata da una relazione riportante lo studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, secondo quanto previsto dalle vigenti Norme di Attuazione del P.A.I.
- d) **EVENTUALE COPIA** della precedente Concessione Edilizia relativa alla realizzazione del fabbricato;
- e) **PLANIMETRIA CATASTALE** in scala della località in scala non inferiore a 1:200/500, estesa per un raggio di almeno 40 metri, riferita ad un determinato punto fisso (fabbricato e lotto di terreno interessato dalle opere), riportante la precisazione dell'opera, gli estremi catastali dell'immobile, lo stato di diritto rispetto a servitù attive o passive, l'accesso al lotto e al fabbricato oggetto dell'intervento, l'indicazione della larghezza delle strade adiacenti, dei nomi dei proprietari confinanti, delle altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, del contorno della superficie coperta quotata ed appoggiata ai confini ed ai fabbricati circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso a locali interrati;
- f) **RELAZIONE TECNICA** che descriva le opere da realizzare;
- g) **RELAZIONE PREVENTIVA** di impatto acustico come previsto dalla normativa regionale;
- h) **TABELLA e DISEGNI** esemplificativi del rapporto di 1/8 fra SP/SF;
- i) **DISEGNI ESECUTIVI** contenenti le piante delle strutture portanti con indicate le linee di appoggio delle sovrastrutture, le piante di ogni piano e della copertura, i prospetti, le piante con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), due sezioni verticali quotate in corrispondenza dell'edificio ed interessante la maggior parte dei particolari di progetto, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso (preferibilmente la quota della sede stradale o del marciapiede per un'estensione a monte e a valle di mt. 10, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala non inferiore a 1:100);
- j) **SCHEMI PLANIMETRICI** ed altimetrici quotati della sagoma del fabbricato con l'indicazione delle superfici e cubature calcolati secondo i criteri di cui alla circolare dell'Assessorato EE.LL. n°2/a del 20/3/78.
- k) **OGNI DISEGNO** deve essere quotato in tutte le dimensioni, devono essere indicati i lati interni ed esterni delle piante e degli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, le dimensioni delle porte e delle finestre esterne, nel caso di divergenze fra quota e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche. L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore nonché fotografie, disegni e plastici, campionature dei materiali di rifinitura esterna che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata. Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione, ove saranno fornite a cura del progettista tutte le notizie riguardanti l'opera del progetto, dello schema dettagliato dello scorrimento delle acque potabili e dello scorrimento delle acque bianche e nere. I progetti da realizzare devono contenere l'indicazione e i modi di reperimento dello spazio per parcheggi come prescritto dall'art. 18 della Legge n° 765, del 6 Agosto 1967 e dalla Legge 24.3.1989, n° 122. I disegni e gli allegati al progetto, negli interventi di sistemazione, demolizione, ampliamento o restauro di fabbricati dovranno indicare in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere, oppure indicati con apposite e chiare leggende. I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi e reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di PdC concernenti le varianti di progetti già approvati. I disegni di progetto dovranno essere esecutivi e quindi redatti con la massima cura e precisione, con didascalie e leggende chiare e leggibili, disegnati in modo chiaro ed interpretabile e non dovranno avere nessuna correzione sovrapposta e quindi successiva alla riproduzione eliografica o fotostatica. Inoltre dovrà essere allegata la documentazione fotografica

a colori formato minimo 9 x 13 cm. della zona/fabbricato interessata dall'intervento, con esclusione dei casi di opere limitate alle sole ristrutturazioni interne e, comunque, non visibili dalla pubblica via.

- l) **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** che attesti lo stato attuale del fabbricato oggetto dell'intervento o del luogo oggetto dell'intervento (almeno n° 3 prospettive);
- m) **SIMULAZIONE FOTOGRAFICA** che dimostri l'inserimento in modo organico e coerente con i caratteri formali e architettonici dell'edificio esistente e/o ambiente circostante riferito ai coni visuali delle pubbliche vie e/o piazze e/o passaggi;
- n) **PLANIMETRIA** indicante l'area per parcheggio privato;
- o) **PLANIMETRIA** in scala non inferiore a 1:200 nella quale siano indicati il punto di prelievo IDRICO, lo smaltimento delle acque NERE e BIANCHE;
- p) **SEZIONE TRASVERSALE** quotata del terreno che includa la strada d'accesso al fondo, il fabbricato oggetto dell'intervento e il fiume sottostante (distanza inferiore a mt. 150,00) (documento da redigere quando necessario);
- q) **DIMOSTRAZIONE** del possesso di un diritto reale sull'immobile in cui si interviene (dichiarazione sostitutiva del possesso corredata da documento d'identità in corso di validità del dichiarante o qualsiasi altro atto che dimostri il possesso);
- r) **PROGETTO DELL'IMPIANTO ELETTRICO**, redatto da un tecnico abilitato, ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n° 37 (documento da redigere quando necessario);
- s) **PERIZIA STATICA** del fabbricato sul quale è previsto l'ampliamento (documento da redigere quando necessario);
- t) **TINTEGGIATURE DEI PROSPETTI**: è necessario depositare la tavolozza dei colori che dovranno essere scelti nelle tonalità tenui rientranti nella gamma delle terre (ai sensi dell'art. 52 delle norme di attuazione del Piano Paesistico Regionale la colorazione dei prospetti e la scelta dei materiali esterni di finitura [...] dovranno essere sottoposti preventivamente all'approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale [...] e, in particolare, per quanto riguarda le tinteggiature dei prospetti, queste dovranno essere lisce a pennello o colorate in pasta, escludendosi finiture in rilievo (a buccia) o incise (graffiato). I colori dovranno essere scelti nelle tonalità tenui rientranti nella gamma delle terre) (documento da redigere quando necessario);
- u) **INDICAZIONE** nel modello SUAPE del nominativo, sede e dati di iscrizione della ditta addetta alla rimozione e smaltimento della copertura in **Eternit** (fornire copia dell'iscrizione alla Camera di Commercio e/o Iscrizione al competente albo e/o dati che consentano l'individuazione della stessa) (documento da redigere quando necessario);
- v) **EVENTUALI AUTORIZZAZIONI** di organi sovra comunali (Parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio della Provincia di Nuoro ai sensi del D.Lgs.vo n° 42 del 22/01/2004, art. 142, lett. c), autorizzazione paesaggistica rilasciata ai sensi del D.Lgs.vo n° 42 del 22/01/2004, art. 146 e seguenti (art. 13, lettera f) della L.R. n° 4 del 23/10/2009, aree ricomprese nella fascia di larghezza pari a 100 metri dei beni paesaggistici ed identitari);
- w) **EVENTUALE COPIA** dell'atto unilaterale d'obbligo o convenzione, registrato e trascritto ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (documento da redigere quando necessario);
- x) **COMPUTO METRICO ESTIMATIVO** delle opere in progetto, per il calcolo degli oneri da corrispondere al Comune ai sensi dell'art. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (documento da redigere quando necessario);
- y) **PROSPETTO** del modello per il calcolo del costo di costruzione (ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) compilato in tutte le sue parti (documento da redigere quando necessario);
- z) **VERSAMENTO** per diritti di segreteria sul CCP o Bancario intestato al Comune di Ilbono;
- aa) **RICEVUTA** del versamento in CCP intestato al Comune di Ilbono, causale: "corrispettivo di conferimento inerti in discarica autorizzata" di cui all'art. 24 del regolamento edilizio quale cauzione per lo smaltimento degli inerti (quando necessario);
- bb) **STIMA REDATTA** da tecnico abilitato ai sensi dell'art. 24 del regolamento edilizio (quando necessario);
- cc) **TABELLA RIASSUNTIVA** in cui sono specificati distintamente i volumi di pertinenza della residenza ed i volumi di pertinenza della attività agricola, per quanto riguarda il conteggio relativo agli oneri

del costo di costruzione delle opere destinate ai locali non residenziali il computo metrico estimativo e delle opere destinate a locali residenziali è indispensabile produrre a questi uffici debitamente compilato il prospetto allegato al D.A. n° 72-U del 31/01/1978 (documento da redigere quando necessario).

- dd) **ATTO DI VINCOLO** notarile o sotto forma di perizia giurata dei terreni (documento da redigere quando necessario e per i progetti in zona agricola);
- ee) **DIMOSTRAZIONE D'ISCRIZIONE** all'Albo degli imprenditori agricoli a titolo principale (se iscritto), ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 (costo di costruzione non dovuto ai sensi dell'art. 17, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.);
- ff) **PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE** (redatto da tecnico abilitato) per i progetti relativi alle zone E agricole (ai sensi dell'art. 33 delle NTA);
- gg) **PLANIMETRIA** del lotto con indicate le tipologie di colture che si intendono praticare (zona agricola);
- hh) **EVENTUALE AUTORIZZAZIONE** della Provincia Ogliastro allo scarico delle acque reflue in quanto insediamento isolato non servito da pubblica fognatura (nota provinciale prot. n° **6613** del **07/06/2016**);
- ii) **PLANIMETRIA FONTI RINNOVABILI** negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti (art. 11 del DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011 e s.m.i.);
- jj) **PLANIMETRIA** ed elaborati relativi alla predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli. Tale obbligo riguarda: gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello. Dovrà essere consentita la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o meno, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali (D.Lgs.vo n° 257/2016).

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere eventuali elaborati per chiarire quelli presentati.

Art.11

Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta dagli Uffici Comunali competenti come prescritto e previsto dalla Linee Guida allegate alla Delibera della G.R. n° 11/14 del 28/02/2017 (SUAPE), entro i quali potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali, dove e quanto richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti, il parere favorevole delle Autorità Competenti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di PdC e/o SCIA e sulla relativa ricevuta.

Al momento della presentazione della domanda, l'ufficio comunale abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli art. 4 e 5 della legge n°241/1990 e s.m.i.. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro i termini di cui sopra il responsabile del procedimento deve curare l'istruttoria e redigere una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistico edilizie.

Il responsabile del procedimento entro 15 giorni dalla presentazione della domanda può richiedere, per una sola volta e nei termini stabiliti dal responsabile del procedimento, integrazioni documentali all'interessato: tale richiesta interrompe l'anzidetto termine, che decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Tale parere ha natura meramente consultiva e non vincola il provvedimento finale, essendo predisposto soltanto per agevolare il parere decisionale: esso, pertanto può essere disatteso con congrua motivazione. Autorizzazioni, visti, nulla – osta sono previsti da particolari disposizioni di legge, per la tutela di preminenti interessi pubblici, ed hanno efficacia vincolante.

Entro il termine assegnato per l'istruttoria, il responsabile del procedimento predispone una motivata proposta relativa all'emanazione del provvedimento conclusivo. Le procedure per il rilascio del Provvedimento Unico e/o PdC si riferiscono alla normativa SUAPE regionale e alla L.R. n°23/1985 e s.m.i..

Art. 12

Permesso di Costruire

Il Responsabile del Servizio tecnico e/o procedimento dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge (entro i termini previsti dalla normativa SUAPE e motivando l'eventuale diniego). Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non dall'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio del PdC e/o del parere favorevole ad edificare. Copia del PdC e/o del Provvedimento Unico sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque ne potrà prendere visione presso gli Uffici Comunali. Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

Decorsi i termini fissati per l'istruttoria e per la formulazione della proposta motivata, vige quanto disposto dalla normativa SUAPE regionale. Per quanto attiene i Provvedimenti Unici rilasciati dal SUAPE, si fa fede alla normativa regionale in materia.

Art. 13

Caratteristiche del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché del costo di costruzione, in base alle tabelle appositamente approvate dal C.C. del Comune secondo quanto stabilito dagli art. 16 e 17 del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.. Il PdC è data dal Responsabile del Servizio Tecnico al proprietario dell'area o a che abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui al D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi. Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene. Per quanto attiene i Provvedimenti Unici rilasciati dal SUAPE, si fa fede alla normativa regionale in materia.

Art. 14

Durata e rinnovo del Permesso di Costruire

Nell'atto di PdC sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; dalla data del rilascio del PdC il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori 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. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico – costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo PdC, in tal caso il nuovo PdC concerne la parte non ultimata e, ai sensi dell'Art. 15 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., le opere per le quali si richiede il nuovo PdC sarà soggetto al ricalcolo del contributo di costruzione, se dovuto. Il PdC è trasferibile ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della presente legge e le sanzioni previste dal D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.. La Regione stabilisce le forme e le modalità d'esercizio dei poteri sostitutivi nel caso di mancato rilascio del PdC nei termini di legge. Per quanto attiene i Provvedimenti Unici rilasciati dal SUAPE, si fa fede alla normativa regionale in materia.

Art. 15

Edilizia convenzionata

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. è ridotto alla sola quota di cui all'art. 16, comma 4 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare i

prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo prevista dall'art. 18 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.. Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al comma precedente. In tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Fino all'approvazione da parte della Regione della convenzione tipo, le convenzioni previste dal presente articolo sono stipulate in conformità ad uno schema approvato dal Consiglio Comunale e contenente gli elementi di cui al successivo art. 16. Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale di obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

Art. 16

Convenzione tipo

Ai fini del PdC relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'art. 17, comma 1 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. è approvata la convenzione tipo e i relativi criteri e parametri a cui deve uniformarsi la convenzione comunale o gli atti d'obbligo in ordine essenzialmente a:

- l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- la durata di validità della convenzione;

Art. 17

SCIA e Permesso di Costruire gratuiti

Il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. non è dovuto:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 153 del 9 Maggio 1975 (ai sensi dell'art. 9 del d.lgs. n. 173 del 1998 «Sono imprenditori agricoli, ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, anche coloro che esercitano attività di allevamento di equini di qualsiasi razza, in connessione con l'azienda agricola»);
- b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico – storica e ambientale;
- f) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita a canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- g) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta;

- h) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Restano ferme le norme di cui agli art. 29 e quelle relative della Legge n°1150 del 17 Agosto 1942 e s.m.i..

Art. 18

Permesso di Costruire relativa ad opere o impianti non destinati alla residenza

Il PdC relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove né siano alterate le caratteristiche. L'incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base a parametri che la Regione definisce con i criteri di cui al Decreto del Presidente della Regione Sardegna (c.d. Decreto Floris).

Il PdC relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., nonché una quota non superiore al dieci per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere sopra indicate, nonché di quelle zone agricole previste dal precedente art. 17, venga, comunque, modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per il PdC è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

Art. 19

Versamento del contributo afferente al Permesso di Costruire

La quota di contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. è corrisposta come previsto dalla normativa SUAPE regionale. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune. La quota di contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. è determinata all'atto del rilascio del PdC è corrisposta con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune (100% al momento del rilascio del titolo abilitativo o, in alternativa, 50% al momento del rilascio del titolo abilitativo e restante 50% da garantirsi con polizza fidejussoria valevole 1 anno dalla stipula). In caso di ritardo od omesso versamento del contributo, si applicano le disposizioni di cui all'art. 19 della L.R. 11/10/1985 n° 23 e s.m.i.. Per quanto attiene i Provvedimenti Unici rilasciati dal SUAPE, si fa fede alla normativa regionale in materia.

Art. 20

Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, i poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi previsti dalle NTA e nei casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. Per questi ultimi la destinazione d'uso dovrà essere esclusivamente di carattere sanitario, culturale, sportivo, ricreativo, religioso e igienico e sempre con osservanza dell'art. 14 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., l'autorizzazione è accordata dal Responsabile del Servizio Tecnico previa Deliberazione del Consiglio Comunale. A tal fine si richiama l'art. 16 della L. n° 765/1967.

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

Art. 21

Responsabilità

Il Proprietario titolare del PdC, il Progettista, il Direttore dei Lavori, il Titolare dell'impresa Costruttrice sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza

dell'osservanza delle norme generali di legge o di Rogiti e delle modalità esecutive prescritte nel PdC. Per quanto attiene i Provvedimenti Unici rilasciati dal SUAPE, si fa fede alla normativa regionale in materia.

Art. 22

Vigilanza sulle costruzioni

L'ufficio Tecnico, mediante l'Ufficio di Polizia Municipale esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurare la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel PdC, facendo immediatamente rapporto all'Autorità Giudiziaria di ogni violazione rilevata. Ove verificano l'effettuazione di lavori, per i quali è necessario il PdC, in assenza di esso, ovvero ove siano effettuati lavori in difformità dal rilasciato PdC, il Responsabile del Servizio Tecnico notifica senza indugio al titolare del PdC, all'assuntore ed al Direttore dei Lavori l'ordinanza di sospensione dei lavori, facendo seguire nei termini di legge la diffida a demolire e adotterà poi i provvedimenti repressivi previsti dalla normativa vigente. Per quanto attiene i Provvedimenti Unici rilasciati dal SUAPE, si fa fede alla normativa regionale in materia.

Art. 23

Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico – edilizia

Il Responsabile del Servizio Tecnico (art. 107 D.Lgs.vo n° 267/2000) esercita la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia nel territorio comunale. L'accertamento delle opere abusive è effettuato dalla Polizia Municipale. L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla regione attraverso il servizio Regionale di vigilanza in materia edilizia, in collaborazione con le amministrazioni comunali. Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Responsabile del Servizio Tecnico del Comune interessato, all'autorità giudiziaria competente per territorio, all'intendenza di finanza ed all'assessorato regionale degli enti locali, finanze e urbanistica per rispettivi provvedimenti di competenza. Nel verbale di accertamento devono essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei Lavori, il progettista ed il direttore dei lavori. Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano, inoltre, i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e collegi professionali, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari. Gli stessi organi di cui al comma precedente segnalano altresì, le imprese responsabili di costruzione abusiva all'assessore regionale dei lavori pubblici, che prevede all'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza. Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, il Responsabile del Servizio Tecnico ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro il 45° giorno dall'ordine di sospensione dei lavori. Nei casi in cui il comune debba provvedere alla demolizione delle opere abusive, i relativi lavori sono affidati anche a trattativa privata. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Responsabile del Servizio Tecnico né da notizia all'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica, il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi. Il rifiuto ingiustificato di eseguire i lavori da parte di imprese iscritte all'albo regionale degli appaltatori di opere pubbliche comporta la sospensione dall'albo per un anno, ai sensi dell'articolo 10 della legge 27/04/1984, n° 13 e Legge Regionale 11/10/1985, n° 23 (qualora l'albo sia ancora in vigore).

Art. 24

Materiali provenienti da scavi e demolizioni

Per lo smaltimento dei materiali provenienti da scavi e demolizioni occorre:

1. Stima redatta da tecnico abilitato, salvo nel caso di opere soggette ad autorizzazione, per le quali può essere resa dal proprietario, contenente:
 - a) Le quantità espresse in metri cubi da determinarsi in modo analitico e con l'ausilio di grafici, di rifiuti inerti che si presume verranno a determinarsi a seguito di scavi e demolizioni, grafici, di rifiuti inerti che si presume verranno a determinarsi a seguito di scavi e demolizioni decurtando i materiali che eventualmente possono essere riciclati (vedi comma c);
 - b) L'indicazione (ubicazione e denominazione) dell'impianto di smaltimento presso il quale verrà effettuato il conferimento dei rifiuti stessi;

- c) L'indicazione del terreno privato o la ditta ove s'intende conferire terra vegetale e/o terra di sbancamento, o materiale da costruzione in genere che possono essere riutilizzati (vedi tegole, cantonetti di granito, travi in legno, opere in ferro ecc.);
2. Prima del rilascio del PdC, mentre va presentata contestualmente alla SCIA, ricevuta del versamento in CCP intestato al Comune di Ilbono, causale: "corrispettivo di conferimento inerti in discarica autorizzata", il cui importo, calcolato sulla base della tariffa vigente al momento della presentazione dell'istanza e dei metri cubi indicati nella stima di cui al punto 1 che precede, quale cauzione per lo smaltimento degli inerti.
 3. Nell'ipotesi di cui al punto 1c) il tecnico o il proprietario, alla stima di cui sopra, dovrà allegare copia dell'autorizzazione a effettuare sistemazioni del terreno con rilevati e/o alla posa in opera dei materiali riutilizzati, con allegate fotografie del sito ante sistemazione.
 4. La quantità effettiva dei rifiuti prodotti, non potrà discostarsi in diminuzione più del 20% di quella dichiarata dal professionista nella stima sommaria. In ogni caso è sempre dovuta la somma determinata in rapporto alla quantità dei rifiuti effettivamente prodotti.
 5. Nel caso in cui, la quantità effettivamente prodotta si discosti più del 20% rispetto a quella dichiarata nella stima, di cui al primo comma, il pagamento da effettuare è in ogni caso pari all'80% della quantità dichiarata in stima.
 6. Nel caso di cui al comma precedente, si procederà nei confronti del professionista, ai sensi del successivo comma.
 7. Il professionista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale. In caso di stime che si discostano in diminuzione più del 20% della quantità effettivamente prodotta, accertata in corso d'opera dagli Ufficiali ed Agenti di P.G. (Polizia Municipale, Forze dell'Ordine, di Vigilanza Ambientale della R.A.S., Funzionari del Settore Urbanistica, Ambiente, Manutenzioni e Lavori Pubblici, Funzionari della Provincia) l'amministrazione ne da comunicazione al competente ordine professionale.
 8. In ogni caso, all'atto della richiesta del certificato di abitabilità, è obbligatorio, se non già fatto in occasione della presentazione della dichiarazione di fine lavori, presentare l'attestazione dei versamenti effettuati.

CAPO IV AUTORIZZAZIONI

Art. 25

Attività soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione edilizia:

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, previo nulla – osta delle competenti autorità;
- 2) i depositi su aree scoperte;
- 3) le occupazioni e manomissioni di suolo pubblico;
- 4) le demolizioni;
- 5) l'abbattimento di alberatura;

Contestualmente alla presentazione della richiesta di Autorizzazione deve essere depositata l'eventuale ricevuta del versamento in CCP intestato al Comune di Ilbono, causale: "corrispettivo di conferimento inerti in discarica autorizzata" di cui all'art. 24 del presente regolamento.

Art. 26

Strumento Urbanistico Attuativo (Lottizzazioni), Piano di Comparto, Planivolumetrico Convenzionato, Piano di Riqualficazione

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO, PIANO di LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO e PIANO DI COMPARTO: La richiesta di autorizzazione in bollo, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Responsabile del Servizio Tecnico con il progetto delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio. Il progetto che dovrà essere redatto da ingegneri, architetti e geometri iscritti ai relativi Albi professionali, è composto da:

- a) **VERSAMENTO** per diritti di segreteria sul CCP n° **12119087** intestato al Comune di Ilbono;
- b) **COPIA** di un documento d'identità dei richiedenti;
- c) **DIMOSTRAZIONE** del possesso di un diritto reale sull'immobile in cui si interviene;
- d) **PIANO DI ZONA** con individuazione dello stralcio esecutivo;
- e) **RELAZIONE TECNICA** descrittiva delle opere in progetto con i calcoli di tutti gli standard urbanistici;
- f) **STRALCIO DEL P.U.C.** (dove si indichi il Piano di Zona interessato e lo stralcio esecutivo);
- g) **STRALCIO DEL P.A.I.** (Piano Assestamento Idrogeologico) e eventuale studio di compatibilità idraulica, geologica – geotecnica secondo quanto previsto dalle N.A. del P.A.I.;
- h) **PLANIMETRIA GENERALE** con la localizzazione delle infrastrutture e servizi esistenti (luce, gas, acqua, strade, fogne etc.);
- i) **PLANIMETRIA GENERALE** di piano con indicazione:
 - rete viaria e pedonale;
 - delimitazione aree destinate a servizi e verde pubblico;
 - posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con indicazione delle altezze e destinazioni;
- j) **PLANIMETRIA CATASTALE** ante e posto sistemazione;
- k) **PLANIMETRIA GENERALE** delle reti idriche, fognarie ed elettriche previste;
- l) **PIANO QUOTATO** ante e post sistemazione;
- m) **SCHEMA** di frazionamento delle aree;
- n) **TIPOLOGIE** edilizie;
- o) **EVENTUALE** Relazione geologica e geotecnica estesa allo Stralcio Esecutivo;
- p) **COMPUTO METRICO** delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a cure e spese dei lottizzanti;
- q) **EVENTUALI NORME ATTUATIVE** specifiche del PL;
- r) **SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA** da stipulare con il Comune (predisposti sugli schemi messi a disposizione dal Comune). Nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata lo schema di convenzione deve contenere, oltre a quanto previsto dalla legislazione urbanistica vigente, sia l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in superficie territoriale sia la superficie utile edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, nonché al numero degli abitanti o degli addetti insediabili con la quantificazione e delimitazione degli standard urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; nonché l'eventuale definizione di opere pubbliche da

realizzare a cura del privato non a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. In particolare, nei piani di lottizzazione di iniziativa privata la convenzione deve precisare:

- La cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri o della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché degli allacciamenti alle urbanizzazioni esterne al comparto di intervento;
- L'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria, dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi per le proprietà che eventualmente concorressero alla presentazione del piano;
- La cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al piano nelle planimetrie del P.U.C. e l'assunzione, a carico delle proprietà, degli oneri o delle esecuzioni delle opere suddette;
- L'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e la supervisione del Comune e della società che gestisce la rete idrica e fognaria;
- Nel caso in cui si verifichi difformità tra la superficie delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria fissate dalle presenti norme e la superficie delle aree già destinate a tali opere nell'ambito di unità di intervento, si procederà al conguaglio in valore monetario, secondo criteri fissati con apposita deliberazione di Consiglio Comunale;
- L'impegno a operare la cessione gratuita di tutte le opere pubbliche e le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo;
- I termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del piano di lottizzazione approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- I termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal piano, anche suddivisi per fasi, ma comunque entro 10 anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo, in caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga di un anno concessa dal Comune, per comprovati motivi, la validità del piano, decade completamente per la parte non realizzata, ferme restando acquisite al Comune le cessioni.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere eventuali elaborati per chiarire quelli presentati.

L'autorizzazione è rilasciata dal Responsabile del Servizio Tecnico dopo che la lottizzazione è stata approvata secondo l'art. 20 del L.R. n° 45 del 22.12.1989 e successive modifiche e integrazioni.

Le aree di lottizzazione ricadenti in ambiti a pericolosità media da frana (Hg2), devono essere preventivamente sottoposti a specifico Studio di Compatibilità geologica e geotecnica di dettaglio, valutato positivamente ed approvato dalla Autorità competente, che verifichi una diversa classificazione della pericolosità da frana (Hg1) ovvero verifichi la riduzione di tale pericolosità a seguito di specifici interventi di messa in sicurezza idrogeologica. In particolare lo studio di compatibilità dovrà tenere conto del cinematisma dei fenomeni franosi in atto o potenziali, analizzando la dinamica evolutiva dell'intero versante entro cui i processi gravitativi si esplicano e manifestano i loro effetti, anche se esterni all'ambito del SUA. In assenza di tali studi e analisi di dettaglio e/o interventi di riduzione della pericolosità sono consentiti unicamente gli interventi previsti dall'art 33 delle Norme di Attuazione del PAI.

PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO: deve essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale mediante Delibera di C.C. e prevedere secondo un disegno organico la sistemazione urbanistica dell'area di intervento. La richiesta di autorizzazione in bollo deve essere firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, presentata al Responsabile del Servizio Tecnico con il planivolumetrico delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio. Il progetto che dovrà essere redatto da ingegneri, architetti e geometri iscritti ai relativi Albi professionali, è composto da:

- a) **VERSAMENTO** per diritti di segreteria sul CCP n° **12119087** intestato al Comune di Ilbono;
- b) **EVENTUALE COPIA** della lettera di invito a lottizzare inviata ai proprietari dei terreni;
- c) **COPIA** di un documento d'identità dei richiedenti;
- d) **DIMOSTRAZIONE** del possesso di un diritto reale sull'immobile in cui si interviene;

- e) **PIANO DI ZONA** con individuazione del planivolumetrico;
- f) **RELAZIONE TECNICA** descrittiva delle opere in progetto con i calcoli di tutti gli standard urbanistici;
- g) **STRALCIO DEL P.U.C.** (dove si indichi la zona interessata);
- h) **STRALCIO DEL P.A.I.** (Piano Assestamento Idrogeologico) e eventuale studio di compatibilità geologica – geotecnica;
- i) **EVENTUALE PLANIMETRIA GENERALE** con la localizzazione delle infrastrutture e servizi esistenti (luce, gas, acqua, strade, fogne etc.);
- j) **PLANIMETRIA GENERALE** di piano con indicazione:
 - rete viaria e pedonale;
 - posizione di tutti gli edifici privati con indicazione delle altezze e destinazioni;
- k) **PLANIMETRIA CATASTALE** ante e post sistemazione;
- l) **EVENTUALE PLANIMETRIA GENERALE** delle reti idriche, fognarie ed elettriche previste;
- m) **PIANO QUOTATO** ante e post sistemazione;
- n) **SCHEMA DI FRAZIONAMENTO** delle aree;
- o) **TIPOLOGIE** edilizie;
- p) **EVENTUALE RELAZIONE GEOLOGICA** e geotecnica estesa allo Stralcio Esecutivo;
- q) **EVENTUALI NORME ATTUATIVE** specifiche del PL;
- r) **SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA** da stipulare con il Comune (predisposti sugli schemi messi a disposizione dal Comune).

Le aree ricadenti in ambiti a pericolosità media da frana (Hg2), devono essere preventivamente sottoposti a specifico Studio di Compatibilità geologica e geotecnica di dettaglio, valutato positivamente ed approvato dalla Autorità competente, che verifichi una diversa classificazione della pericolosità da frana (Hg1) ovvero verifichi la riduzione di tale pericolosità a seguito di specifici interventi di messa in sicurezza idrogeologica. In particolare lo studio di compatibilità dovrà tenere conto del cinematismo dei fenomeni franosi in atto o potenziali, analizzando la dinamica evolutiva dell'intero versante entro cui i processi gravitativi si esplicano e manifestano i loro effetti, anche se esterni all'ambito del PC. In assenza di tali studi e analisi di dettaglio e/o interventi di riduzione della pericolosità sono consentiti unicamente gli interventi previsti dall'art 33 delle Norme di Attuazione del PAI.

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE: deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale mediante Delibera di C.C., prevedere secondo un disegno organico la sistemazione urbanistica dell'area di intervento e prevedere le opere di urbanizzazione primaria mancanti e la loro realizzazione ai sensi del D..R. n° 380/2001 e s.m.i., nonché la cessione delle aree e le quote di legge per le opere di urbanizzazione secondaria.

I progetti di riqualificazione urbana devono comprendere i seguenti elaborati:

- **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**, calcoli degli standards urbanistici, descrizione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e delle aree da cedere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- **STRALCIO DEL P.U.C.** riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
- **PLANIMETRIA** dello studio urbanistico;
- **PIANO QUOTATO** ante e post sistemazione;
- **PIANO CATASTALE**;
- **EVENTUALI TIPOLOGIE** edilizie mancanti;
- **EVENTUALI PROGETTI** di larga massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica esistenti e di progetto mancanti;
- **EVENTUALE PREVENTIVO DI SPESA** delle opere di urbanizzazione mancanti;
- **EVENTUALE FACSIMILE DI CONVENZIONE** da stipulare con l'Amministrazione Comunale con allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei lottizzanti di realizzare le opere di urbanizzazione mancanti entro il termine di 10 anni.

Gli insediamenti sorti in ambiti a pericolosità media da frana (Hg2), devono essere sottoposti a interventi di messa in sicurezza idrogeologica e Studio di Compatibilità geologica e geotecnica di dettaglio, esteso almeno all'intero ambito dello SUA, valutato positivamente ed approvato dalla Autorità competente. In particolare lo studio di compatibilità dovrà tenere conto del cinematismo dei

fenomeni franosi in atto o potenziali, analizzando la dinamica evolutiva dell'intero versante entro cui i processi gravitativi si esplicano e manifestano i loro effetti, anche se esterni all'ambito del piano. L'esito positivo dello Studio di compatibilità rappresenta pre-requisito indispensabile per la realizzazione degli interventi di riqualificazione e incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente.

CAPO V
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 27
Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici previsti negli elaborati allegati ai PdC rilasciati. Il direttore dei lavori, contestualmente alla comunicazione d'inizio dei lavori, s'impegna a comunicare al Comune di Ilbono, il nominativo della ditta esecutrice dei lavori, che dovrà indicare la regolarità del D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva). Se il Comune acquisirà il D.U.R.C. irregolare dell'impresa esecutrice, l'atto autorizzativo sarà sospeso.

Art. 28
Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori permessi o autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio, o a quelle indicate nel PdC, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciato l'atto, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tale uopo il PdC e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata. Tutti gli addetti qualificati alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto a libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 29
Ultimazione dei lavori e dichiarazione di abitabilità o di agibilità o inagibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori corredato dall'attestato di qualificazione energetica del fabbricato asseverato dal Direttore dei Lavori (D.P.R. n° 59/09 di attuazione del D.Lgs.vo n° 192/2005).

CERTIFICATO di AGIBILITÀ: Per il rilascio del Certificato di agibilità, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i., il proprietario è tenuto a presentare la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- a) **RICHIESTA DI ACCATASTAMENTO** e/o accatastamento compreso di elaborati grafici dell'edificio;
- b) **DICHIARAZIONE SOTTOSCRITTA** dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) **DICHIARAZIONE DELL'IMPRESA** installatrice che attesta la conformità degli impianti installati (D.M. n°37/2008 e s.m.i.) negli edifici adibiti ovvero certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico;
- d) **CERTIFICAZIONE** e/o Collaudo impianto elettrico;
- e) **COPIA** della Concessione/Autorizzazione/D.I.A. che abbia autorizzato la costruzione del fabbricato;
- f) **RICEVUTA** di versamento sul C/C n° **12119087** intestato al Comune di Ilbono (**€ 0,15** a mq.);
- g) **RICEVUTA** di versamento per rilascio certificato sul C/C n° **12119087** intestato al Comune di Ilbono;
- h) **DICHIARAZIONE** di conformità al progetto approvato (prosciugatura muri e salubrità ambienti);
- i) **DICHIARAZIONE** di cui alla Legge n° 13/1989 e s.m.i.;
- j) **AUTORIZZAZIONE** per l'allaccio idrico e alla pubblica fognatura – Attestazione rilasciata dall'Ente Competente sulla regolarità degli allacci idrici e fognari;
- k) **CERTIFICAZIONE** Energetica/attestato di qualificazione dell'immobile secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (G.U. n. 26 dell'1-2-2007 - Suppl. Ord. n. 26) che reca le disposizioni correttive ed integrative al D. Lgs 19/08/05, n. 192 (G.U. 15/10/05 n. 241) in attuazione della Direttiva 2002/91/CE. ovvero attestazione di un tecnico abilitato alla libera professione che le opere sono escluse dalla presentazione dello stesso;
- l) **DOCUMENTAZIONE** di impatto acustico (se necessaria);
- m) **CERTIFICATO** di inizio e ultimazione lavori;

- n) **CERTIFICATO** di collaudo statico con ricevuta di deposito presso il Genio Civile in caso di strutture in cemento armato (se necessaria);
- o) **CERTIFICAZIONE** Prevenzione incendi (per i locali e le attività previste dal D.M. 16.02.1982), ovvero attestazione di un tecnico abilitato alla libera professione che le opere non richiedono il rilascio dello stesso (se necessaria);
- p) **AUTORIZZAZIONE** all'utilizzo delle acque sotterranee (se necessaria);
- q) **DOCUMENTAZIONE** di Impatto acustico ai sensi dell'art. 22 delle vigenti norme di attuazione del Piano Comunale di classificazione acustica (qualora necessario). ovvero attestazione del proprietario e di un tecnico abilitato alla libera professione che l'attività che si insedierà risulta esclusa dalla presentazione di impatto acustico (se necessaria).

Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di agibilità, l'ufficio interessato comunica al richiedente, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di agibilità, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione di cui sopra.

Il termine di giorni trenta può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Per verificare quanto dichiarato in sede di richiesta del Certificato di Agibilità, il Responsabile del Tecnico può fissare il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare. Constatato il rispetto delle norme igienico-sanitarie ed edilizie vigenti, nonché le norme contenute nel presente Regolamento e le prescrizioni stabilite nella concessione edilizia, il Responsabile del Servizio Tecnico rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità. Per quanto attiene le richieste/segnalazioni di agibilità inoltrate mediante SUAPE, si fa fede alla normativa regionale in materia.

DICHIARAZIONE di INAGIBILITÀ: il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso. Il Responsabile del Servizio, su apposita istanza del proprietario, può rilasciare il certificato di inagibilità dell'immobile previa acquisizione della seguente documentazione:

- a) **RICEVUTA** di avvenuto versamento pari ad € 0,15 a mq di locale per cui si chiede l'inagibilità;
- b) **RICEVUTA** di versamento per rilascio certificato di **€ 50,00**;
- c) **DIMOSTRAZIONE** di accatastamento e/o accatastamento compreso di elaborati grafici/planimetrie;
- d) **CERTIFICATO DI FATISCENZA DEL FABBRICATO** redatto da un tecnico abilitato (perito edile, geometra, ingegnere o architetto, iscritto al relativo Albo Professionale);
- e) **DICHIARAZIONE DI INSALUBRITÀ DEL FABBRICATO** redatto da un tecnico abilitato (perito edile, geometra, ingegnere o architetto, iscritto al relativo Albo Professionale);
- f) **DICHIARAZIONE DI NON CONFORMITÀ** dell'impianto elettrico redatto da tecnico abilitato (ingegnere, perito elettrotecnico);
- g) **DICHIARAZIONE DI NON CONFORMITÀ** dell'impianto idrico redatto da tecnico abilitato (ingegnere, perito elettrotecnico);
- h) **DICHIARAZIONE ASSEVERATIVA** resa da parte di un tecnico abilitato che certifichi sotto la propria responsabilità, la non rispondenza alla normativa sulla vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui alla Legge n° 13/1989 e s.m.i.;

Quando ricorrono motivate ragioni per la pubblica e privata incolumità in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, il Responsabile dell'ufficio può ordinare la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso e la sua messa in sicurezza. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RE e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile del Servizio può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 mq per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 m., media 2,40);

CAPO VI **RILASCIO CERTIFICATI e PARERE PREVENTIVO**

Art. 30

Rilascio di Certificati e parere preventivo

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA: l'Ufficio Tecnico rilascia a coloro che, avendo titolo, ne fanno istanza, entro 30 giorni dalla loro richiesta, il certificato di destinazione urbanistica. Il suo contenuto ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia. Il certificato di destinazione urbanistica indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica – edilizia. In particolare, il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.U.C. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normativa di carattere territoriale – urbanistico e paesaggistico a livello comunale o sovra comunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio della concessione/autorizzazione edilizia. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, redatta su modello predisposto dall'Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere tutti gli elementi catastali utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza (misura catastale, frazionamento o estratto di mappa) unitamente alla planimetria catastale, lo stato d'uso attuale. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.

CERTIFICATO di COMMERCIALIZZABILITÀ: l'Ufficio Tecnico rilascia a coloro che, avendo titolo, ne fanno istanza, entro 30 giorni dalla loro richiesta, il certificato di commerciabilità. Il suo contenuto ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia. Il certificato di commerciabilità indica la commerciabilità dell'area e/o dell'immobile interessato. La richiesta di certificato di commerciabilità, redatta su modello predisposto dall'Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere tutti gli elementi catastali utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza (accatastamento completo di planimetria, visura ed elaborato planimetrico) unitamente all'indicazione del numero di Concessione Edilizia con il quale è stato realizzato l'immobile.

CERTIFICATO di DESTINAZIONE D'USO: l'Ufficio Tecnico rilascia a coloro che, avendo titolo, ne fanno istanza, entro 30 giorni dalla loro richiesta, il certificato di destinazione d'uso. Il suo contenuto ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia. Il certificato di destinazione d'uso indica la destinazione d'uso di ogni singolo piano dell'immobile interessato come dal certificato di accatastamento.

La richiesta di certificato di destinazione d'uso, redatta su modello predisposto dall'Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere tutti gli elementi catastali utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza (accatastamento completo di planimetria, visura ed elaborato planimetrico) unitamente all'indicazione del numero di Concessione Edilizia con il quale è stato realizzato l'immobile.

CERTIFICATO di ZONA CENSUARIA: l'Ufficio Tecnico rilascia a coloro che, avendo titolo, ne fanno istanza, entro 30 giorni dalla loro richiesta, il certificato di zona censuaria. Il suo contenuto ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia. Il certificato di zona censuaria indica la destinazione di zona censuaria dell'area e/o dell'immobile interessato così come censita nelle tavole elaborate di concerto tra l'Amministrazione Comunale e l'ISTAT. La richiesta di certificato di zona censuaria, redatta su modello predisposto dall'Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere tutti gli elementi catastali utili per identificare l'immobile

oggetto dell'istanza (planimetria del terreno/fabbricato) unitamente all'indicazione del numero di Concessione Edilizia con il quale è stato realizzato l'immobile.

PARERE PREVENTIVO: il Parere Preventivo è lo strumento mediante il quale l'Amministrazione si esprime sulla fattibilità di interventi significativi di trasformazione del territorio comunale e fornisce indirizzi ed eventuali prescrizioni specifiche. Tale strumento in primo luogo ha lo scopo di informare il soggetto interessato degli intendimenti dell'Amministrazione in ordine a programmi di realizzazione di opere pubbliche comportanti l'espropriazione delle aree e, in secondo luogo, di indirizzare le scelte progettuali generali del soggetto proponente, al fine di perseguire un assetto territoriale equilibrato e conforme alle scelte ed agli obiettivi del PUC.

Il Parere Preventivo è obbligatorio nel caso di piani urbanistici attuativi ed è invece facoltativo nel caso di immobili vincolati, di interventi relativi ad edifici ovvero complessi edilizi di rilevante interesse per caratteristiche formali ed architettoniche, consistenza e localizzazione.

- **PIANI URBANISTICI ATTUATIVI:** nel caso di piani attuativi il soggetto interessato potrà richiedere all'Amministrazione il nulla - osta sulla fattibilità dell'intervento in relazione a programmi di realizzazione di opere pubbliche comportanti l'espropriazione delle medesime aree. A tale scopo dovrà presentare una relazione sintetica nella quale dovranno essere indicati gli estremi catastali delle aree interessate, le volumetrie in progetto e le destinazioni d'uso ed una planimetria schematica dell'intervento proposto. Entro 90 giorni dalla data di presentazione la richiesta dovrà essere esaminata dal Consiglio Comunale che esprimerà il proprio parere sulla base dei documenti di programmazione già approvati, ovvero in corso di approvazione. Decorso tale termine il parere si intende espresso in senso favorevole. Successivamente, in caso di parere favorevole, il soggetto interessato dovrà richiedere il rilascio del parere preventivo. La richiesta per gli interventi soggetti al rilascio del nulla osta di fattibilità dovrà essere presentata entro 6 mesi dal rilascio del medesimo, pena la sua decadenza. La richiesta dovrà contenere i termini essenziali per la descrizione dell'intervento proposto, con particolare riferimento al suo impatto e alla sua sostenibilità. La documentazione da presentare, in 2 copie eliografiche ed in supporto informatico (file di estensione DWG e DOC), è costituita dai seguenti elaborati:

- **PLANIMETRIA** della zona in scala 1:2.000;
- **RILIEVO** dell'area in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione dei limiti delle proprietà, delle opere di urbanizzazione esistenti, dei fabbricati circostanti, e di ogni altro elemento utile al fine di descrivere compiutamente lo stato di fatto;
- **DOCUMENTAZIONE** fotografica dell'area; le fotografie devono essere a colori in formato minimo 15 x 10 cm montate su cartoncino A/4 con didascalie e planimetria con indicati i punti di ripresa;
- **RELAZIONE** illustrativa contenente l'indicazione delle scelte progettuali generali, delle caratteristiche urbanistiche dell'intervento;
- **PLANIVOLUMETRICO** dell'intervento in scala opportuna con rappresentazione tridimensionale ed eventuale simulazione di inserimento nel contesto.

Entro 60 giorni dalla data di ricevimento, la proposta, a seguito di istruzione dell'Ufficio competente dovrà essere esaminata dal Consiglio Comunale il quale esprimerà le proprie valutazioni in merito fornendo gli indirizzi necessari per la predisposizione del progetto definitivo nonché eventuali prescrizioni specifiche relative ai requisiti prestazionali dello stesso. Entro i dieci giorni successivi al pronunciamento del consiglio, il Parere Preventivo è notificato dal Responsabile del Servizio Tecnico al soggetto proponente. Le valutazioni, gli indirizzi e le eventuali prescrizioni in esso contenute vincolano l'Amministrazione Comunale nel successivo esame del piano definitivo.

- **PROGETTI EDILIZI:** nel caso di immobili vincolati, di interventi relativi ad edifici ovvero complessi edilizi di rilevante interesse per caratteristiche formali ed architettoniche, consistenza e localizzazione, nonché nel caso in cui un soggetto avente titolo al rilascio della permesso/concessione o DIA/autorizzazione edilizia, lo richieda la richiesta dovrà contenere la descrizione dell'intervento proposto, con particolare riferimento all'inserimento nel contesto urbano ed all'aspetto architettonico. La documentazione da presentare, in 2 copie eliografiche ed in supporto informatico (file di estensione DWG e DOC), è costituita dai seguenti elaborati:
- **PLANIMETRIA** della zona in scala 1:500;

- **RILIEVO** dell'area in scala non inferiore a 1:200 con l'indicazione dei limiti delle proprietà, delle opere di urbanizzazione esistenti, dei fabbricati circostanti, delle piante quotate dell'immobile oggetto dell'intervento e di tutti i piani, delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, di almeno due sezioni e di ogni altro elemento utile al fine di descrivere compiutamente lo stato di fatto;
- **DOCUMENTAZIONE** fotografica dell'area; le fotografie devono essere a colori in formato minimo 15 x 10 cm montate su cartoncino A/4 con didascalie e planimetria con indicati i punti di ripresa;
- **RELAZIONE ILLUSTRATIVA** contenente l'indicazione delle scelte progettuali generali, delle caratteristiche architettoniche dell'intervento;
- **PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI** schematiche dell'intervento in scala opportuna con rappresentazione tridimensionale ed eventuale simulazione di inserimento nel contesto;
- **DICHIARAZIONE** del progettista attestante che la proposta è conforme NTA del PUC, al RE e, ove rilasciato, al Certificato di Destinazione Urbanistica.

Entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta , il Parere Preventivo viene notificato dal Responsabile del Servizio Tecnico al soggetto proponente; le valutazioni e gli altri elementi in esso contenuti vincolano l'Amministrazione Comunale nel successivo esame del progetto definitivo.

TITOLO II
DISCIPLINA URBANISTICA
CAPO UNICO
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE
DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 31
Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione, consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nel successivo art. 32, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

ART. 32
Definizione degli indici e dei parametri

INDICE di FABBRICABILITÀ TERRITORIALE: Misurato in m³/m², esprime il rapporto tra il volume edilizio e la superficie territoriale.

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.

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

DESTINAZIONE D'USO: per ogni zona sono stabiliti dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

INDICE di COPERTURA: misurato in m²/m², esprime la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta; è il rapporto S.C./S.F. fra la superficie coperta (S.C.) e la superficie fondiaria (S.F.), espresso in percentuale. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano fuori terra di maggiore estensione, compresi eventuali locali tecnici, con l'esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

INDICE DI PERMEABILITÀ (Iper): misurato in m²/m², esprime la percentuale di superficie fondiaria occupata da superficie permeabile.

PIANO DI CAMPAGNA NATURALE: Il piano di campagna naturale è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno prima di effettuare l'intervento edilizio o urbanistico.

PIANO DI CAMPAGNA SISTEMATO: il piano di campagna sistemato è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno risultante a seguito di movimenti di terra (scavi e/o rinterri) stabiliti dal progetto.

ALTEZZA DELL'EDIFICIO: l'altezza dell'edificio viene individuata come la distanza tra:

- la quota massima della linea di intersezione tra il piano del fronte (o delle pareti dell'edificio) e il piano di intradosso della struttura di copertura;
- la quota più bassa del piano di campagna sistemato in corrispondenza del perimetro dell'edificio o di qualunque altro manufatto (muri di contenimento, riporti di terreno, volumi tecnici, ecc...).

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di indicare la quota minima da considerare in contesti con particolari caratteristiche sotto il profilo ambientale, architettonico, orografico. Non rientrano nel calcolo dell'altezza, salvo diversamente specificato anche in relazione con la tutela dell'ambiente circostante, gli apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi, i vani tecnici strettamente correlati ai processi produttivi. Negli edifici soggetti a interventi di "Rs" ed "Re", per altezza massima si intende quella esistente.

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 architettonica compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al cento per cento. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata tra la media della linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) e l'estradosso dell'ultimo solaio, ovvero al filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso. Per gli edifici coperti a tetto, è la

distanza verticale misurata tra la media della linea di terra e la linea di gronda del tetto o, se questo ha pendenza superiore al 35% più i due terzi della proiezione verticale del tetto. L'altezza di una parete in ritiro è la misura della distanza dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando due punti della sistemazione del perimetro esterno dell'edificio in una medesima sezione, e la linea di gronda della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio.

ALTEZZA UTILE DEI LOCALI: è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali con elementi strutturali a vista, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza fino all'intradosso degli stessi elementi strutturali. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto V_u/S_u dove V_u è il volume utile dello spazio interessato ed S_u la relativa superficie utile.

ALTEZZA INTERNA: in un ambiente interno esprime la distanza tra i due piani orizzontali che lo delimitano (dal pavimento al soffitto) (primo e secondo disegno). Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata (terzo disegno). Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto fra il volume utile e la superficie utile dello spazio interessato. Sono fatte salve le altezze originali/attuali degli edifici ricadenti in Zona A che non dovranno essere modificate salvo casi eccezionali (esempio: altezza originale/attuale metri 2,00 da portare almeno a metri 2,20).

L'altezza minima tra pavimento e soffitto è fissata in:

- 2,70 ml nei vani abitabili;
- 2,40 ml nei corridoi e disimpegni;
- 2,20 ml nei vani non abitabili (cantine, box, garage);

I vani sotto le falde del tetto destinati a depositi e ripostigli occasionali, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti i 1,70 ml, altezza calcolata nella continuità della falda di copertura fra il punto più alto dell'intradosso di quest'ultima e l'estradosso dell'ultimo solaio con la esclusione dei locali tecnici per ascensori. Tali locali saranno computati nella volumetria totale del fabbricato.

VOLUME: misurato in m³, è riferito all'edificio ed alle sue parti. Per il calcolo del volume V si seguono le regole geometriche relative al solido o ai solidi che descrivono la forma del fabbricato, adoperando come base la "Superficie lorda di pavimento (Slp)" e come altezza l'"Altezza dell'edificio (H)". In caso di corpi sfalsati sia almetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo. È escluso dal computo il volume dei tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda (a quota) costante con pendenza inferiore al 35%. Per tetti sfalsati o, dove consentito, per tetti con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio di calcolo, purché lo scarto di quota tra le linee di gronda sia inferiore ad 1/5 della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini della determinazione del volume. I volumi interrati e/o seminterrati non sono da computare, se adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili; qualora siano invece adibiti ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani seminterrati partecipano al computo dei volumi come previsto dall'art. 4 del D.P.G.R. n. 9743.271 del 01.08.1977 e della circolare Ass. EE. LL., Finanze e Urbanistica n. 2A del 20.03.1978. Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia è consentito escludere dal calcolo del volume gli incrementi volumetrici derivanti dall'adozione di soluzioni tecniche per l'involucro edilizio volte a favorire il risparmio energetico (ad esempio chiusure perimetrali isolanti del tipo "a cappotto" in corrispondenza delle pareti perimetrali e dei solai di copertura). Qualora l'edificio sia composto da più corpi di fabbrica, il volume V è dato dalla somma dei singoli volumi calcolati come descritto sopra.

- **Volume Utile (Vu):** definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.
- **Volume Lordo (Vl):** è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.
- **Volume Tecnico (Vtec):** Misurato in m³, è il volume destinato a consentire l'accesso e a contenere impianti idrici, termici, elevatori, impianti televisivi, di parafulmine, di ventilazione, ecc., sia che si trovi ubicato all'esterno dell'edificio che incorporato ad esso. Sono da considerare volumi tecnici

anche i rivestimenti esterni delle murature perimetrali finalizzati al contenimento energetico.

Elenco destinazioni volumi tecnici:

- centrale termica;
- vasca antincendio;
- locale per distribuzione di energia elettrica, gas, etc.;
- serbatoi;
- ascensore e corpi scale per le parti emergenti il lastrico solare o nei casi di adeguamenti di costruzioni esistenti;
- le parti oltre i 3,50 mt di altezza interna relative agli ambienti destinati ad hall, atri, sale per congressi, spettacolo, ristoro e intrattenimento, realizzati per motivi funzionali ovvero per esigenze di rappresentanza, di immagine e qualificazione, ovvero per esigenze tecnologiche;
- sottotetto poggiate su un cordolo perimetrale di Hmax 25 cm, con pendenza massima del 35% e altezza netta interna al colmo non maggiore di 2,00 mt.

I volumi tecnici non possono comunque eccedere il limite del 5% della volumetria urbanistica ammissibile. Nel caso di modifica della destinazione d'uso di tali locali non è consentito l'incremento della superficie lorda (SL) del pavimento dell'edificio.

- **Volume Urbanistico (Vur):** è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante, con riferimento alla configurazione finale, alla quota dell'estremo superiore calcolata facendo riferimento a quanto contenuto, esclusivamente in merito alle modalità di calcolo geometrico del volume, nella circolare Assessore EE. LL. n. 2° del 20/03/'78 con allegati schemi grafici, esclusi i balconi aggettanti.
- **Volume Totale (Vt):** è il volume geometrico complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.
- **Volume esistente (Ve):** è il volume regolarmente assentito, anche attraverso concessione in sanatoria.
- **Volume territoriale:** misurato in m3, esprime il volume complessivamente realizzabile in una determinata superficie territoriale.
- **Volume fondiario:** misurato in m3, esprime il volume complessivamente realizzabile in una determinata superficie fondiaria.
- **Volume edificabile di zona (Ve):** rappresenta una quota parte del Volume fondiario o del Volume territoriale di una specifica Zona urbanistica, realizzabile, mediante meccanismo coordinato, nella medesima zona o in altra zona urbanistica.

Le altezze e i volumi sono computabili per le singole zone secondo il disposto dell'art. 4 del D.P.G.R. n. 9743.271 del 01.08.1977 e della circolare Ass. EE. LL., Finanze e Urbanistica n. 2A del 20.03.1978.

In particolare modo, 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, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione Comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche;

b) il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri tradizionali, ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dagli strumenti urbanistici. In caso però di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo. Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al trentacinque per cento, sempre che si tratti di tetti capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle. Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempreché le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Ugualmente non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati e/o seminterrati sottostanti al sopra descritto punto a), sempre che siano adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, qualora

detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati e seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna. Il punto, quota media del piano di campagna in corrispondenza del prospetto a monte, definisce un piano orizzontale ideale, al di sopra del quale il volume va computato. I volumi seminterrati al di sotto di tale piano, e quindi i vani, non sono da computarsi ai fini della determinazione del volume solo se destinati a cantine, depositi, ecc.

Può capitare che la copertura del vano seminterrato non coincida con il suddetto piano ideale, ma che questo suddivida in due parti i locali seminterrati. In tal caso i volumi da computare, sempre che si verifichino le altre condizioni, sono quelli relativi ai vani o meglio alla porzione di vani che si trovano al di sopra del piano citato ideale.

NUMERO DEI PIANI: Esprime il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile.

DISTANZA (D): misurata in metri, è quel segmento minimo che unisce la sagoma dell'edificio, individuata ai fini della superficie coperta, con il punto più vicino del manufatto (edificio, confine, strada, superficie finestrata, ecc..) dal quale deve essere misurata.

DISTANZA FRA GLI EDIFICI: esprime la distanza tra edifici prospicienti; è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza di terrazze e balconi. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi non si applicano per le pareti di un medesimo edificio. Nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona "A" le altezze dei nuovi fabbricati non devono superare quelle degli edifici della zona "A" e comunque devono essere compatibili con esse. (Le NTA stabiliscono le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee).

La distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere calcolata con riferimento ad ogni punto dei fabbricati (e non alle sole parti che si fronteggiano) e a tutte le pareti finestrate e non solo a quella principale, prescindendo anche dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela. Ai fini del computo delle distanze devono essere considerati tutti gli elementi costruttivi salvo che non si tratti di sporti e di aggetti di modeste dimensioni con funzione meramente decorativa e di rifinitura. Nel calcolo possono essere trascurati invece, ad esempio, i manufatti come le mensole, le lesene, i risalti verticali delle parti con funzione decorativa, le canalizzazioni di gronde e i loro sostegni. Sono ammesse distanze inferiori:

- in Zone A (centri storici) per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni. Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
- nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Il Comune può per il tramite il responsabile del Servizio Tecnico, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile, ridurre detta distanza sia per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, sia per evitare l'inutilizzazione delle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, prospicienti le strade e contenute in un tessuto urbano definito o consolidato. La riduzione della distanza può applicarsi anche alle sopraelevazioni, purché naturalmente rispettino gli altri limiti urbanistici (di altezza, di indice di fabbricabilità, ecc.). Per quanto riguarda la possibilità di riduzione della distanza minima prescritta per le parti finestrate, essa deve essere valutata in sede di esame del singolo progetto.

Le distanze minime a protezione del nastro stradale fissato dal D.M. 1 Aprile 1968 e s.m.i. D.P.R. 16.09.1996, n° 610, si applicano in tutte le zone omogenee diverse dalla "A" e dalla "B", in relazione alle strade statali e provinciali, nonché alle strade comunali che abbiano funzione di collegamento tra diversi Comuni o tra centro abitato e frazioni o borgate, o tra centri abitati e insediamenti turistici. Per le strade non rientranti tra quelle sopra indicate, ma che abbiano funzione di collegamento tra zone del medesimo abitato, deve essere prescritta una distanza di almeno sei metri. Dette norme non si applicano dove esiste uno stato di compromissione.

DISTANZA DAI CONFINI: esprime la distanza tra il fabbricato ed il confine di proprietà; è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, da cui è possibile l'affaccio, e la linea di confine. E' stabilita in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato, altresì, un minimo assoluto.

Fanno eccezione alla distanza minima così definita manufatti di qualsiasi genere, compresi i seminterrati non più alti in ogni punto di 0,00 metri dalla quota del piano stradale o del piano di campagna allo stato naturale se più sfavorevole. I balconi ad altezza dal suolo superiore ai 2,30 metri e le scale esterne a sbalzo potranno avere una distanza minima dai confini di 3,00 metri.

Cornicioni, pensiline ed eventuali corpi aggettanti non praticabili potranno osservare una distanza minima di 1,50 metri. Derogano dalle distanze così stabilite eventuali corpi tecnici, quali:

- Canne fumarie, pareti ventilate, quinte murarie se isolate, ascensori o sollevatori, per i quali valgono inderogabilmente le norme sulle distanze previste dal Codice Civile e la visuale libera ai sensi del D.M. 02/04/1968. La distanza minima così descritta va rispettata anche da due zone omogenee diverse ad eccezione delle aree destinate a verde privato.

Per gli interventi di nuova costruzione è consentito costruire sul confine e/o in aderenza. In caso di distacco dal confine la distanza minima è fissata in metri 4,00 (quattro), salvo diversa indicazione di piani attuativi di zona, o 1/3 (un terzo) dell'altezza del fabbricato da edificare, rispettando la distanza più lunga fra le due (esempio: per il fabbricato alto mt. 6 la distanza dal confine è di m. 4,00; per il fabbricato alto m. 13,50 la distanza dal confine è di m. 4,50).

La distanza dal confine di lotto lato area pubblica (strade, piazze, ecc.) ove è previsto l'arretramento è fissata in metri 3 (tre), salvo diversa esplicita disposizione dei piani attuativi. Tale distanza è fissata in 4,00 mt da aree pubbliche edificabili. Su tutte le zone omogenee comunali, ad eccezione della zona agricola, gli alberi di alto fusto, arbusti e siepi, dovranno avere una distanza dai confini di proprietà secondo quanto disposto dall'art. 892 del Codice Civile.

DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE (Dp): Esprime la distanza tra pareti, di cui almeno una finestrata.

DISTANZA DAI MURI DI CONTENIMENTO (Dmc): Esprime la distanza degli edifici dai muri di contenimento circostanti.

DISTANZA TRA PORTICATI (Dpor): Esprime la distanza tra i porticati di edifici di uno stesso lotto o di lotti diversi.

DISTANZA DALLA STRADA (Ds): Esprime la distanza tra il fabbricato ed il confine stradale.

ACCESSORI: Dove consentiti saranno ad un solo piano e 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 mistilinea.

LARGHEZZA DEI FRONTI: misurata in metri, esprime la distanza tra i muri perimetrali (questi compresi) con l'esclusione di eventuali corpi aggettanti.

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI: si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro. In grandi aree urbane essi sarebbero 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 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- **CHIOSTRINA:** si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/20 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a 20,00 m. e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 2,50 m.

BALCONI E VERANDE COPERTE: i balconi/verande chiusi da tre lati con profondità minore o uguale a 1,20 m. non costituiscono cubatura, qualora la loro profondità superi di 1,20 mt, costituirà cubatura solamente la parte eccedente. I balconi/verande chiusi da due o da un solo lato con profondità inferiore o uguale a 3,50 mt e larghezza inferiore o uguale a 4,50 mt non costituiscono cubatura; qualora si superi anche in una sola dimensione le misure minime, costituirà cubatura la parte eccedente.

PIANO A PILOTIS: si intende per piano a pilotis il piano terreno aperto e adibito a parcheggio o spazio pedonale per non meno dell'ottanta per cento dell'area coperta e per un'altezza uguale e comunque mai inferiore a 2,50 m. Per questi edifici è consentito maggiorare le altezze di zona del valore di 2,50 m. senza conseguentemente maggiorazione di volumi e senza che per questo ne conseguano distanze

maggiori fra gli edifici. La costruzione a pilotis deve essere estesa a tutti gli edifici compresi in un isolato.

PARCHEGGI: nelle nuove costruzioni, nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici e nelle ristrutturazioni con incremento del numero delle unità immobiliari, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista da leggi, dal regolamento edilizio e dalle norme di attuazione degli strumenti. Tali prescrizioni non si applicano nei casi di risanamento conservativo e ristrutturazione degli immobili con esclusione dell'aumento del numero di unità immobiliari, ubicati nella zona urbanistica omogenea A (centro storico). Le modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti non possono essere autorizzate se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'articolo 2, comma 2, della L 122/89. Ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della L 122/89, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nel rispetto dei vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e dei poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine i 90 giorni. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie soprastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Per effetto del comma 5 dello stesso articolo, i parcheggi così realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli. Nel caso delle nuove costruzioni e ampliamenti è comunque obbligatorio assicurare la dotazione di parcheggi nella misura minima prevista dalle leggi.

DECORO DEGLI EDIFICI: le nuove costruzioni e gli ampliamenti e le sopraelevazioni di quelle esistenti devono essere conformi alle prescrizioni contenute nelle N.T.A. ed il R.E. del P.U.C. del Comune. I progetti relativi ad edifici, manufatti in genere ed interventi di arredo urbano, nella scelta delle forme, in quella dei materiali e delle tinte da impiegare, devono rispettare il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano, tenuto conto dello stato dei luoghi e della cornice storica. Sono sicuramente contrari al decoro:

- l'utilizzo improprio (avulso dal contesto edilizio) di singoli stilemi/tratti distintivi;
- l'alterazione dei caratteri tipologici e compositivi fondamentali del manufatto edilizio;
- l'imitazione di stili architettonici del passato ed il ricorso a "falsi antichi";
- l'alterazione dei caratteri tipologici dell'insediamento.

Al fine di garantire il decoro degli edifici e delle costruzioni, il competente Responsabile comunale può ordinare ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie, quali intonacature, tinteggiature, rifacimento di coperture ed infissi, ripuliture, recinzioni e pavimentazioni, ovvero la rimozione degli elementi, quali scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture, che non rispettano i requisiti di decoro e di armonizzazione con l'insieme. Qualora, a seguito di demolizione o per altra causa, si rendano visibili dall'esterno o da luoghi aperti al pubblico, parti di edifici non conformi ai principi di decoro edilizio e di corretta ambientazione, il competente Responsabile comunale può ordinare ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere di sistemazione. Il competente Responsabile comunale, quando ordina la realizzazione degli interventi di cui sopra, indica le modalità di esecuzione e fissa il termine di inizio e di ultimazione dei lavori, con riserva di intervento sostitutivo in caso di inerzia o di violazione delle prescrizioni, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

OPERE PER L'URBANIZZAZIONE PRIMARIA: è l'insieme delle opere a diretto servizio degli edifici destinati ad attività residenziali o produttive (strade, slarghi ed i percorsi veicolari, pedonali e ciclabili di uso pubblico a servizio degli insediamenti, le aree di sosta o di parcheggio, le reti e gli impianti idrici, fognari, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, le reti di telefonia e telematica, la rete e gli impianti di pubblica illuminazione, gli spazi di verde attrezzato).

OPERE PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA: è l'insieme delle opere a servizio della vita di relazione che si svolge negli edifici destinati ad attività residenziali o produttive (gli asili nido e le scuole materne, le scuole dell'obbligo nonché le strutture ed i complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese e gli altri edifici religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie, parchi e aree verdi di quartiere).

LOTTO INTERCLUSO: Costituisce lotto intercluso una superficie, non superiore ai 3.000 mq, circoscritta da aree edificate, da viabilità o da altra zona omogenea, purché non contigua con altra area ineditata appartenente alla medesima zona omogenea.

ART. 33

Definizioni di superficie

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (Sua) e Superficie Non Residenziale (Snr):

- **Superficie utile abitabile (Sua):** Misurata in m², è la superficie del pavimento dell'alloggio misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di loggiati e balconi.
- **Superficie non residenziale (Snr):** Misurata in m², è la superficie di un edificio destinata a servizi e accessori (cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi ad uso privato, loggiati e balconi) al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
- **Superficie complessiva (Scom):** Misurata in m², è riferita all'intero edificio ed è data dalla somma della superficie utile abitabile di cui al comma 7 e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($S_c = S_{ua} + 60\% S_{nr}$).
- **Superficie utile netta (Sn):** è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti, ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.
- **Superficie accessoria (Sa):** si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.
- **Superficie totale (St):** è data da: $St = Sn + 60\% Sa$.
- **Superficie di vendita (Sv):** Misurata in m², in un esercizio commerciale è l'area destinata all'esposizione ed alla vendita, comprensiva dei banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita esclusivamente quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché quella antistante la barriera casse quando questa non ospiti prodotti destinati alla vendita. La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali in esso presenti.

Altre definizioni di superficie e parametri urbanistici utili ai fini della regolamentazione edilizia:

- **Superficie lorda di pavimento (Slp):** Misurata in m², è data dalla somma di tutte le superfici pavimentate di un edificio, misurate su tutti i piani, della proiezione sul piano orizzontale delle murature perimetrali, fino allo spessore di cm 30, e dei muri divisorii. Nel computo vanno conteggiati anche i cavedi, i bay window (balcone finestrato ovvero bow window aggettante dalla quota di calpestio), i locali seminterrati ed i sottotetti abitabili. Per contro, sono esclusi dal computo i balconi, i loggiati, i ballatoi, i lastrici solari, i vani scala e ascensore, gli atri d'ingresso, i portici, le gallerie pubbliche e di uso pubblico, i parcheggi pubblici e quelli di pertinenza delle costruzioni private, con i relativi spazi di manovra, nonché gli alloggi degli impianti, per il deposito e/o lo smaltimento dei rifiuti. Nei fabbricati produttivi non vanno computate le superfici occupate da impianti per la depurazione degli scarichi liquidi e gassosi e le pensiline. Negli edifici con destinazione sanitaria sono escluse le superfici occupate da impianti e strutture tecnologiche.
- **Superficie coperta (Sc):** Misurata in m², è la superficie ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale del perimetro esterno del corpo di fabbrica, compresi eventuali volumi o vani tecnici aggettanti, con esclusione delle parti edificate completamente interrate e dei porticati. Sono escluse dal calcolo le parti aggettanti come gronde, cornicioni, balconi, pensiline aventi uno sbalzo $\leq 1,50$ m, misurati a partire dalle pareti o da strutture perimetrali dell'edificio. Nel caso in cui gli stessi abbiano uno sbalzo superiore verrà conteggiata la sola parte in eccedenza. Sono inoltre escluse dal computo le superfici occupate dai nuovi vani ascensore realizzati a seguito di adeguamento di edifici esistenti alla normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

- **Superficie minima dell'alloggio (Sma):** misurata in m², rappresenta la dimensione minima dell'alloggio, realizzabile in una determinata Zona urbanistica omogenea, espressa in Superficie utile abitabile (Sua).
- **Superficie Territoriale (St):** misurata in m², è la superficie complessiva di una parte di territorio in cui è possibile realizzare interventi urbanistici, edilizi o operazioni di trasformazione urbana attraverso interventi unitari, comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Superficie Fondiaria (Sf):** misurata in m², è la superficie dei lotti edificabili, singoli o accorpati. In quest'ultimo caso il volume da realizzare può essere ripartito fra i lotti in quote sia proporzionali alla loro estensione, sia liberamente determinate. La superficie fondiaria comprende:
 - le superfici destinate alle vie ed ai parcheggi privati;
 - le superfici destinate al verde ed alle attrezzature private;
 - le superfici occupate dal volume edificabile o costruito.
 - Nel calcolo della superficie fondiaria non sono comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque di uso pubblico.
- **Superficie Edificabile di Zona (Sez):** rappresenta la superficie fondiaria, o una sua parte, ove è consentito edificare il Volume di zona o una sua quota.
- **Superficie minima del lotto (Sm):** misurata in m², è la superficie minima del lotto necessaria per realizzare l'intervento edilizio, nella misura prevista per le diverse zone urbanistiche omogenee.
- **Superficie permeabile (Sper):** misurata in m², è una superficie in grado di assorbire gran parte delle acque meteoriche in assenza di specifici sistemi di drenaggio che le convogliano altrove. Perciò deve essere riservata a giardino con sistemazione a verde o trattata, in parte, con pavimentazione semipermeabile, priva di qualunque volume interrato. Sono considerate pavimentazioni semipermeabili quelle realizzate con materiali lapidei, in cemento od altri materiali, allettati su sottofondo sabbioso di adeguato spessore, che presentano una percentuale di foratura superiore al 40% della superficie trattata.
- **Superficie Minima del Lotto:** misurata in m², è la superficie minima del lotto necessaria per realizzare l'intervento edilizio, nella misura prevista per le diverse zone urbanistiche omogenee. Si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

TITOLO III
CAPO I
NORME IGIENICHE

Art.34

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dal precedente art. 33 possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici. Negli spazi interni definiti in precedenza come chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali, locali igienici, cucine e locali accessori in genere. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze. Qualora il rapporto di cui all'art. 33 venga portato a 1/8 ed il rapporto di cui all'art. 33 venga portato a 1/10, potranno aprirsi nelle chiostrine anche altri ambienti di abitazione. In tali spazi sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e sifoni.

Art.35

Convogliamento acque nere

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque nere, ove la fognatura non esita o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti esclusivamente i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati certificati. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti "in loco" (Legge 10/5/1976).

Art.36

Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a 120 cm. per le scale che servono più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

Art. 37

Forni, Focolai, Camini, Condotti di calore, Canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 30 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga attività soggette al rilascio del Nulla Osta Prevenzione Incendi, ai sensi della normativa vigente in materia. Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti. Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas, stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita 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, ne possono essere munite di apparecchiature fumivore, se non riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza

Art. 38

Piani interrati

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

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata o simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio di aria.

Art. 39

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, interrati minimo 1 metro per il 50% del perimetro della costruzione, delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni solo se opportunamente dotati di intercapedine di isolamento. L'altezza utile interna deve essere almeno di mt. 2,70 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 35. I locali di uso pubblico possono essere consentiti solo se dotati di impianti di condizionamento dell'aria.

Art. 40

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazione o uffici privati e ricadenti in zone urbanistiche diverse dalla zona "A", devono avere altezza interna utile non inferiore a 2,70 m.

I piani terreni adibiti a luoghi di riunione di uso pubblico e locali commerciali devono avere altezza utile netta non inferiore a 3,00 m. salvo diversa prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimessa o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di 2,00 m.

Art. 41

Piani sotto tetto e soppalchi

I piani sotto tetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici, se l'altezza media utile è di 2,70 m. ai sensi del D.M. 5/7/1975 e l'altezza minima non inferiore a 2,00 m. e se l'isolamento delle coperture è realizzato con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. I vani sotto le falde del tetto destinati a depositi e ripostigli occasionali, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti i 1,70 m, altezza calcolata nella continuità della falda di copertura fra il punto più alto dell'intradosso di quest'ultima e l'estradosso dell'ultimo solaio con la esclusione dei locali tecnici per ascensori. I locali con altezza media superiore a 1,70 m saranno computati nella volumetria totale del fabbricato.

SOPPALCO: si intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale (non superiore al 40% della superficie sottostante) di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Tale superficie nel caso in cui sia praticabile dovrà delimitare uno spazio con un'altezza media interna non inferiore a m 2,00 e dovrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici finestrate. Nel caso di altezze medie inferiori ai m 2,00, il soppalco potrà essere destinato a locale di sgombero non praticabile. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a se stante.

Art. 42

Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di 0.80 mq. Almeno la metà delle superfici delle finestre deve essere apribile. Le cucine non devono avere superficie coperta inferiore a 5,00 mq. E i vani abitabili non inferiore a 9,00 mq. Per quanto attiene gli edifici ricadenti in Zona "A" – Centro Storico e Centro Matrice così come individuato dal Piano Paesaggistico Regionale, si dovranno ritenere conformi alla norma le altezze interne dei fabbricati esistenti. Ai sensi del D.M. 05/07/1975, l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. L'altezza minima di cui sopra può essere derogata entro i limiti già esistenti e documentati per i locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane

sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico – sanitarie quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico – sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00 per i primi 4 abitanti, ed a mq 10,00 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona, e di mq 14,00 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile. Ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70, l'alloggio mono stanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28,00 e non inferiore a mq 38,00 se per due persone. Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano. La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18°C e i 20°C e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani – scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. È comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano. Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli (cappa). La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. 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 le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Art. 43

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 NTA e nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche o impianti di depurazione prefabbricati. In ogni caso i pozzi devono essere messi a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie e ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori, dalle porte o finestre dai locali adibiti a stalle o simili è di metri 10,00. Fuori del perimetro dei centri abitati debbono rispettarsi, nella edificazione, le distanze minime a protezione del manto stradale, misurato a partire dal ciglio della strada, secondo le norme di cui al D.M. 1/4/1968, n° 1404 e al Nuovo Codice della Strada 30 aprile 1992, n° 285 come modificato dal D.L. 10/9/1993, n. 360 e successivamente dalla legge 29 luglio 2010, n° 120 e D.P.R. 16/9/1996, n° 610 (regolamento attuazione del codice della strada). Le costruzioni in questa zona devono inoltre rispettare quanto previsto nella Cartografia allegata relativa alla Disciplina delle zone agricole.

Art. 44

Recinzioni

Le recinzioni a fronte strada dovranno essere con basamento in muratura piena; le altezze saranno valutate caso per caso quando non impediscano la visuale o arrechino danno ai vicini. La tipologia delle recinzioni deve inoltre rispettare quelle utilizzate tradizionalmente in muratura piena o parziale con la parte superiore in ferro o, legno o altro materiale, con esclusione dei prefabbricati in cemento armato. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada pubblica non debbono superare l'altezza di ml. 1.00 per la parte in muratura mentre la restante parte deve essere a giorno per una altezza non superiore a metri 0,80; nelle restanti parti devono avere una altezza massima, per la parte in muratura di mt. 2,00. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale. Le distanze e le altezze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per piantumare, lateralmente alle strade, siepi e/o alberature dovrà essere conforme al codice della strada, 30 aprile 1992, n° 285 come modificato dal D.L. 10/9/1993, n. 360 come anche modificati ed integrati dal decreto del Presidente della Repubblica 16 settembre 1996, n° 610 e successivamente dalla legge 29 luglio 2010, n° 120, D.L. 10/9/1993, n. 360 e commi 6, 7, 8 dell'art.26 del D.P.R. 16.12.92, n. 495. Tutte le recinzioni, in qualsiasi zona si trovino, non dovranno essere di impedimento o di ostacolo alla visibilità o comunque disturbare la visibilità in prossimità di curve, incroci, confluenze od altro. Per una distanza di ml 3,00 dagli innesti stradali e per ciascun lato, le murature o altre soluzioni cieche, dovranno avere un'altezza massima di ml 0,70 eventualmente sormontate da ringhiera sufficientemente trasparente da consentire la visibilità. Tutte le recinzioni non potranno avere corpi sporgenti o avere conformazioni tali da creare pericoli di contusione per i passanti. Potranno essere ammesse conformazioni particolari connesse a documentate ragioni di sicurezza, purché le stesse non comportino rischi o impedimenti per il traffico veicolare e pedonale, né comportino rischio per l'incolumità pubblica.

Art. 45 Coperture

Le coperture costituiscono elementi di rilevante impatto figurativo, esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. Negli edifici di nuova costruzione, la pendenza delle falde deve essere inferiore al 35% e non è ammessa discontinuità del piano di falda tra la gronda e il colmo. Negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni ci si adegua alla pendenza della parte esistente. Il manto di copertura sarà costituito da coppi a canale di tipo tradizionale. Le coperture piane o a terrazza dovranno avere i manti di impermeabilizzazione finiti con pavimentazione a lastre e non in guaina.

Art. 46 Numeri Civici

Previo rilascio del certificato di agibilità, il Comune assegna all'immobile di nuova costruzione e ai nuovi accessi su strada il numero o i numeri civici. La spesa conseguente, e la relativa manutenzione, è a carico del privato interessato. E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica e di sostituire la segnaletica già posta in essere, a cura e spese dell'Amministrazione. Su tutti gli immobili aventi accesso dalle aree di pubblica circolazione deve essere esposta, ben visibile, la targhetta indicante il numero civico.

CAPO II
NORME RELATIVE ALLE AREE
SCOPERTE

Art. 47

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate dallo strumento urbanistico all'edificazione e ai servizi e non ancora utilizzate e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Responsabile del Servizio Tecnico potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 48

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 25 e secondo le modalità di cui alle NTA. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Responsabile del Servizio Tecnico potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO III
NORME di BUONA COSTRUZIONE

Art. 49

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza strutturale e degli impianti tecnologici.

Art. 50

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il 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 sono a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizione.

**CAPO IV
USO DEL SUOLO, SPAZIO E SERVIZI
PUBBLICI**

Art. 51

Occupazione temporanea o permanente di spazio suolo o sottosuolo

Ogni concessione di area Pubblica è disciplinata dalle leggi e disposizioni regolamentari vigenti.

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 motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è disciplinata dal regolamento per l'attività di posa, manutenzione e riparazione sottoservizi nel territorio comunale di Ilbono approvato con delibera di C.C. n° 50 del 28/09/2009 e s.m.i..

Art. 52

Rinvenimenti e scoperte

Fermo restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse storico – artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile del Servizio Tecnico 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 rinvenimento di ossa umane. Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti i provvedimenti che il Responsabile del Servizio Tecnico ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorità.

CAPO V
GARANZIA DELLA PUBBLICA
INCOLUMITA'

Art. 53

Segnalazione, recinzione, illuminazione della zona dei lavori

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

1. Nome e cognome del proprietario committente e, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
2. Nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
3. Denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
4. Nome, cognome e qualifica dell'assistente;
5. Nome, cognome e qualifica dei responsabili della sicurezza sul lavoro.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, 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 de Servizio Tecnico potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

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

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposti nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a 2,50 metri 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. I cantieri, dovranno adeguarsi a quanto prevede il D.Lgs.vo n° 81 del 9 aprile 2008 e s.m.i sulla sicurezza dei cantieri temporanei o mobili.

Art. 54

Ponti e scale di servizio

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

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono e devono essere accompagnate da idonee certificazioni e/o omologazioni (D.L. n° 81/2008). E' vietato costruire ponti o 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 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.

Art. 55

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

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

Art. 56

Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti o accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere. Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione della responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente come previsto dal D.Lgs.vo n° 81 del 9 aprile 2008 e s.m.i. sulla sicurezza dei cantieri temporanei o mobili.

Art. 57

Rimozione delle recinzioni

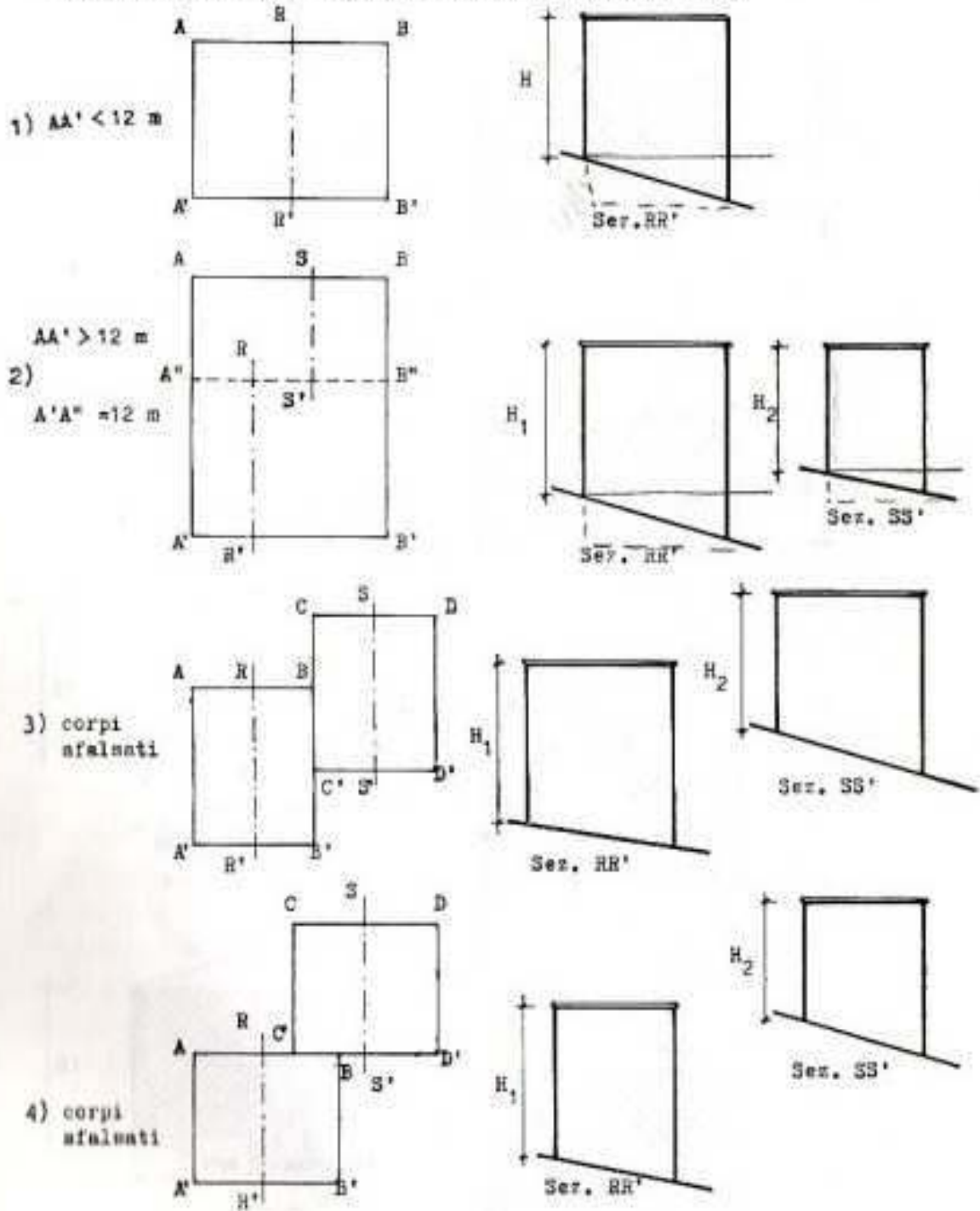
Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento. In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

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

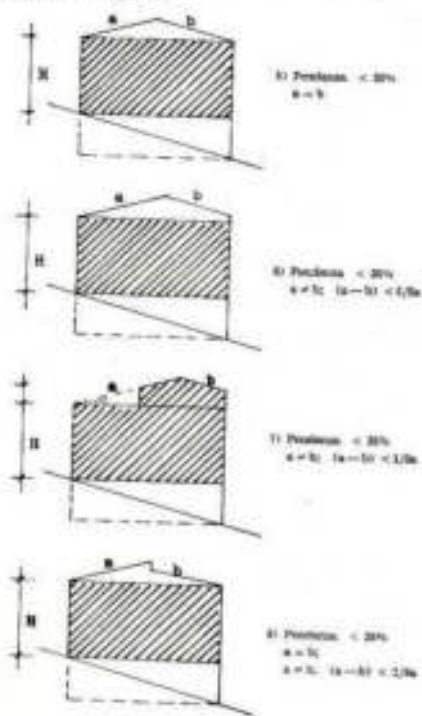
Disposto dell'art. 4 del D.P.G.R. n. 9743.271 del 01.08.1977 e della circolare Ass. EE. LL., Finanze e Urbanistica n. 2A del 20.03.1978:

SCHEMI DI PIANTE E RISPETTIVE SEZIONI E ALTEZZE

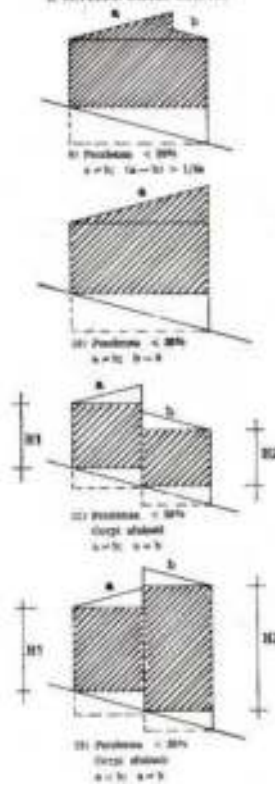
* l'altezza H, in caso di terreno a monte accidentato, è la media ponderale delle altezze



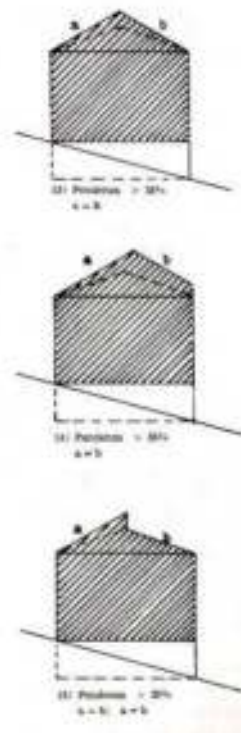
VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI
 * il tratteggio a 45° indica il volume dell'edificio. Le parti bianche non si computano indipendentemente dalla posizione dei solai o dei piani di calpestio.



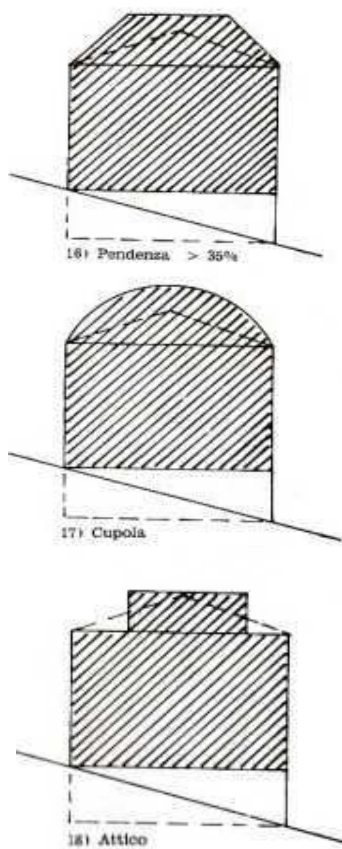
VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI



COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO



COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO



COMPUTO DEI VOLUMI DEL SEMINTERRATO

