



COMUNE DI OLBIA



PIANO URBANISTICO COMUNALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

IL SINDACO

Settimo Nizzi

IL DIRIGENTE

Ing. Davide
Molinari

Delibera di adozione n. _____ del _____

Delibera di approvazione n. _____ del _____

APRILE 2025



COMUNE DI OLBIA

Provincia di Olbia Tempio

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO EDILIZIA PRIVATA E
PUBBLICA

REGOLAMENTO EDILIZIO



SOMMARIO

TITOLO I - GENERALITA'	3
ART. 1 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	3
ART. 2 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	3
ART. 3 - INTERVENTO PREVENTIVO	3
ART. 4 - INTERVENTO DIRETTO	4
ART. 5 - VOLTURA DEI TITOLI ABILITATIVI	8
ART. 6 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA (articolo 7-ter della legge regionale n. 23/1985)	9
ART. 7 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE	9
ART. 8 - INTERVENTI PER NUOVE COSTRUZIONI	10
ART. 9 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	12
ART. 10 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	12
ART. 11 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	12
ART. 12 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	13
ART. 13 - INTERVENTI ESEGUIBILI D'URGENZA	13
ART. 14 - PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI	13
ART. 15 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEI PIANI DI INTERVENTO PREVENTIVO	14
ART. 16 - CONVENZIONI DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE	15
ART. 17 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI E VERIFICHE TECNICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE (art. 15 del DPR 380 del 2001)	16
ART. 18 - DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE	17
ART. 19 - RECINZIONI PROVVISORIE E OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI AREA PUBBLICA	17
ART. 20 - STRUTTURE PROVVISORIALI	17
TITOLO III - DESTINAZIONI D'USO E LICENZA D'USO	18
ART. 21 - CATEGORIE FUNZIONALI URBANISTICAMENTE RILEVANTI E DESTINAZIONE D'USO (ART. 11 DELLA L.R. 23/85)	18
ART. 22 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ (art. 24 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)	18
TITOLO IV REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI: CONTROLLI E SANZIONI	19
ART. 23 - MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE AREE	19
ART. 24 - PROVVEDIMENTI PER LAVORI ESEGUITI SENZA TITOLO	20
ART. 25 - SOSPENSIONE DEI LAVORI	20
TITOLO V - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	20
Art. 26 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI	20
ART. 27 - SATURAZIONE DEGLI INDICI	23
ART. 28 - CRITERI DI MISURAZIONE DELLE DISTANZE	24
ART. 29 - DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI	25
ART. 30 - DISTANZE MINIME DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	25
ART. 31 - DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI FRA I QUALI SIANO INTERPOSTE STRADE	25
ART. 32 - DEROGA ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE	26
TITOLO VI - CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE	27
ART. 33 - TIPOLOGIA DEI LOCALI	27
ART. 34 - REQUISITI MORFOLOGICI DI ABILITÀ PER GLI EDIFICI IN GENERE	27



ART. 35 - REQUISITI MORFOLOGICI DI AGIBILITA' PER GLI EDIFICI SOGGETTI AD INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO E AMPLIAMENTO	28
ART. 36 - CARATTERI DISTRIBUTIVI E COMPOSITIVI	29
ART. 37 - PRESENZA DI ATTREZZATURE E SERVIZI.....	29
TITOLO VII - NORME PER LA FRUIBILITA' DEGLI SPAZI DI USO PUBBLICO E DEGLI EDIFICI DA PARTE DI PERSONE CON RIDOTTE O IMPEDITE POSSIBILITA' MOTORIE	30
ART. 38 - DISPOSIZIONI GENERALI	30
ART. 39 - ACCESSO ALLE COSTRUZIONI.....	30
ART. 40 - SPOSTAMENTO ALL'INTERNO DELLE STRUTTURE EDILIZIE.....	30
ART. 41 - ASCENSORI	31
ART. 42 - EDIFICI RESIDENZIALI	31
TITOLO VIII - PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE E DI SICUREZZA	32
ART. 43 - ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'.....	32
TITOLO XI - PRESCRIZIONI VARIE	33
ART. 44 - ELEMENTI AGGETTANTI	33
ART. 45 - RECINZIONI.....	33
ART. 46 - AUTORIMESSE PRIVATE.....	33
ART. 47 - UNITA' ESTERNE DI IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO	33
TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	34
ART. 48 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.....	34
ART. 49 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO	34
ART. 50 - INOSSERVANZA DELLE NORME DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	34
ART. 51 - DEROGHE	34



TITOLO I - GENERALITA'

ART. 1 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

- 1.1 L'attività costruttiva edilizia, la realizzazione di opere e urbanizzazioni che modificano la conformazione del territorio, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio, e, più in generale, ogni attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale sono disciplinate, oltre che dallo strumento urbanistico generale, dal presente regolamento, dalla legge urbanistica nazionale n. 1150 del 17/08/1942, dalla legge n. 10 del 28/01/1977 della legge n. 457 del 05/08/1978, dalla L.R. n. 23/85, dal D.P.R. 380/01, dalle leggi urbanistiche regionali e nazionali, dalle altre leggi nazionali e regionali ed alle disposizioni regolamentari applicabili in materia.

ART. 2 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- 2.1 Il presente regolamento disciplina tutte le attività di costruzione e di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione o sistemazione del suolo e del sottosuolo, i controlli sull'esecuzione delle opere, e le variazioni di destinazioni d'uso.
- 2.2 Tutti gli interventi nel territorio comunale indicati dal precedente comma sono subordinati a concessione edilizia o ad autorizzazione, in conformità alle disposizioni legislative vigenti.
- 2.3 Qualsiasi intervento subordinato a titolo abilitativo è ammesso a condizione che sia conforme alle previsioni e prescrizioni urbanistiche vigenti.

ART. 3 - INTERVENTO PREVENTIVO

- 3.1 Il piano urbanistico comunale si attua nelle zone urbanistiche A, C, D, F e G, previa predisposizione di un piano attuativo (ai sensi dell'articolo 3 della LR n. 20/1991) di iniziativa pubblica e/o privata.
- 3.2 Il piano attuativo deve essere esteso all'intera sottozona indicata nelle Tavole di zonizzazione del PUC.
- 3.3 Nel caso di piano attuativo di iniziativa privata, qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si potrà attuare per stralci funzionali autoequilibrati – nei quali cioè è garantita la piena funzionalità ed autonomia, in termini di accessi, viabilità, opere di urbanizzazione in genere, cessione delle aree per standard urbanistici, ecc – convenzionabili separatamente e i cui oneri di urbanizzazione dovranno essere ripartiti tra i diversi proprietari.
- 3.4 Il piano attuativo ha la finalità di dotare la zona interessata dalla trasformazione delle opportune opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, di individuare i lotti edificabili e quelli per servizi, nonché di coordinare l'edificazione nuova ed esistente mediante la definizione di opportune tipologie edilizie.
- 3.5 Le tipologie di piano attuativo sono quelle indicate nell'articolo 21 della LR n. 45/1989.
- 3.6 All'interno delle zone urbanistiche omogenee C, D e G, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, in alternativa al piano urbanistico attuativo, gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzati previo rilascio di un unico permesso di costruire convenzionato avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici ove ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- l'areale oggetto di intervento interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia;
- l'areale oggetto di intervento sia ricompreso all'interno dell'ambito urbano consolidato e sia delimitato su tutti i lati da elementi insediativi, aree trasformate e già edificate, o infrastrutturali.

In tal caso si applicano le disposizioni dell'articolo 21, commi 2-quinquies e seguenti della LR n. 45/1989.

- 3.7 Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi preventivi all'edificazione, sugli edifici esistenti sono consentiti unicamente interventi di Manutenzione Ordinaria, di Manutenzione Straordinaria e di Restauro/Risanamento Conservativo, nonché nelle singole unità immobiliari o parti di esse, interventi di Ristrutturazione Edilizia, alle condizioni previste dal comma 2 dell'articolo 9 del DPR n. 380/2001.

ART. 4 - INTERVENTO DIRETTO

- 4.1 Nelle zone del territorio comunale, B, E ed H, nelle quali non è prescritto l'intervento preventivo, è ammesso l'intervento diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, l'intervento diretto è consentito solo dopo l'intervenuta efficacia dello strumento urbanistico preventivo.
- 4.2 L'intervento diretto può prevedere interventi di edilizia libera, interventi eseguibili a seguito di comunicazione di inizio lavori, con o senza asseverazione, interventi soggetti a SCIA e interventi soggetti a Permesso di Costruire.
- 4.3 Il titolo edilizio è necessario per tutte le opere che comportino modificazione nella conformazione e nell'uso del territorio e nell'assetto del sottosuolo quali: opere di urbanizzazione, nuove costruzioni anche parziali, ristrutturazioni, mutamento della destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella concessione ad ogni unità immobiliare anche se non comporti alcuna modificazione delle strutture edilizie, modificazioni del contorno dei muri perimetrali, realizzazione di manufatti e impianti funzionali all'attività estrattiva, opere fisse nell'ambito di campeggi o di parcheggi per roulotte o simili preventivamente pianificate, allestimento dei parchi e giardini, apertura e modificazione di accessi stradali.
- 4.4 Il titolo edilizio di regola è oneroso. E' gratuito solo nei casi espressamente previsti dalla legge.
- 4.5 Interventi soggetti a "Permesso di Costruire" (articolo 3 della legge regionale n. 23/1985)
1. Sono soggetti a permesso di costruire, salvo quanto previsto negli articoli 10-bis e 15 della legge regionale n. 23/1985:
- 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).
2. Il permesso di costruire comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costo di costruzione, il cui calcolo è allegato alla dichiarazione autocertificativa. In caso di formazione del titolo ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 20 ottobre 2016, n. 24 (Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi), il mancato pagamento degli oneri, anche in modalità rateale ove ammessa, comporta la sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo. In

ogni caso i termini temporali di validità del titolo decorrono dalla data in cui l'intervento può essere iniziato secondo quanto disposto dall'articolo 34, comma 1, della legge regionale n. 24 del 2016. Nelle ipotesi di cui all'articolo 37 della legge regionale n. 24 del 2016, lo Sportello unico per le attività produttive e per l'edilizia (SUAPE) adotta il provvedimento finale condizionando l'efficacia del titolo alla presentazione della ricevuta di pagamento integrale o rateale degli oneri dovuti. In ogni caso i termini temporali di validità del titolo decorrono dalla data di rilascio del provvedimento.

4.6 Interventi soggetti a "SCIA" (articolo 10-bis della legge regionale n. 23/1985)

1. Sono soggetti a SCIA i seguenti interventi:

- 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 di superficie non superiore a 30 mq, 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, amovibili, che siano utilizzati come ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili, di superficie non superiore a 15 mq.
- j-bis) interventi edilizi di qualsiasi natura che prevedano la realizzazione di volumetrie all'interno delle aree cimiteriali.

2. La SCIA è accompagnata dalla documentazione prevista dai regolamenti edilizi comunali e da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto delle leggi di settore con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, di sicurezza stradale, sulle barriere architettoniche.

3. L'avvio dei lavori è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore, da acquisire per il tramite del SUAPE, ove costituito.

3-bis. La SCIA costituisce titolo per l'esecuzione dei lavori dalla data della presentazione ed è sottoposta a termini di efficacia per l'inizio e la fine dei lavori pari a quelli del permesso di costruire.

4. Nei casi di cui al comma 1, i lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori, che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. Il mancato invio della dichiarazione di fine lavori comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a

euro 500 a carico del soggetto tenuto a effettuare la comunicazione.

5. Sulle asseverazioni di cui al comma 2 sono effettuati, nel rispetto dei tempi previsti dalle vigenti disposizioni in materia di SCIA, controlli a campione dal SUAPE. Il campionamento, da effettuarsi mediante sorteggio pubblico o attraverso strumenti informatici basati su un criterio di scelta casuale, ha a oggetto un numero non inferiore al 25 per cento delle istanze presentate e concerne la verifica dei presupposti e dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'intervento edilizio, e della veridicità di tutte le dichiarazioni, certificazioni, attestazioni e asseverazioni allegate alla SCIA. È fatta salva la possibilità di verifiche in soprannumero secondo criteri definiti dalle singole amministrazioni comunali. Le asseverazioni relative agli interventi di cui al comma 1, lettera f), sono, in ogni caso, oggetto di controllo ove riguardino la ricostruzione di edifici crollati o demoliti. 6. Salvo sia intervenuta la conclusione del procedimento di irrogazione delle sanzioni, per gli interventi di cui al presente articolo realizzati in data anteriore al 30 aprile 2015 non si applicano le sanzioni precedentemente previste per l'assenza di permesso di costruire o per la difformità delle opere realizzate, ma le sanzioni di cui all'articolo 14.

4.7 Interventi di "Edilizia libera, con o senza comunicazione/asseverazione" (articolo 15 della legge regionale n. 23/1985).

1. 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:

a) interventi di manutenzione ordinaria, inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni legislative 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;

f-bis) interventi finalizzati al posizionamento di pergotenda, intese come pergole aperte almeno su tre lati, coperte con elementi retraibili tipo teli o lamelle anche orientabili e motorizzabili, per consentire il controllo dell'apertura e della chiusura, tanto in aderenza a fabbricato esistente che isolate;

g) interventi volti alla realizzazione di recinzioni prive di opere murarie, di barbecue con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc;

h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni delle aree pertinenziali degli edifici esistenti, 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 senza fini di lucro o destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

j-bis) interventi edilizi di qualsiasi natura che non prevedano la realizzazione di volumetrie all'interno delle aree cimiteriali;

j-ter) gli interventi d'installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kw;

j-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A di cui al decreto assessoriale 20 giugno 1983, n. 2266/U (Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei comuni della Sardegna).

j-quater-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-comunale, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di aria a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche.

2. Nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1, 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;

j-bis) realizzazione di manufatti accessori con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc;

j-ter) installazione di cartellonistica stradale, anche pubblicitaria e realizzazione di cavalcavocchi;

j-quater) interventi di demolizione senza ricostruzione;

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.

m-bis) le coperture leggere e rimovibili per piscine e campi sportivi.

3. L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio da acquisire per il tramite del SUAPE, ove costituito.

4. Gli interventi di cui al comma 2, lettere d), e), f), k) ed m), compatibili con ogni destinazione di zona, sono sottratti al rispetto dei parametrici volumetrici.

5. Per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), c), d) e j-quater), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto della normativa antisismica, che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indichi i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione.

6. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera f), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da specifica dichiarazione sostitutiva resa dal proponente l'intervento ai sensi del decreto del presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa - Testo A), e successive modifiche ed integrazioni, che asseveri con adeguata e documentata motivazione che le esigenze

di installazione delle opere soddisfano le condizioni normativamente previste. Per gli stessi interventi e per quelli di cui al comma 2, lettera e), entro dieci giorni dallo scadere del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.

7. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 2 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

8. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 6 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500.

9. Salvo sia intervenuta la conclusione del procedimento di irrogazione delle sanzioni, per gli interventi di cui al presente articolo realizzati in data anteriore al 30 aprile 2015, non si applicano le sanzioni precedentemente previste per l'assenza di titolo edilizio o per la difformità delle opere realizzate, ma le sanzioni di cui ai commi 7 e 8.

ART. 5 - VOLTURA DEI TITOLI ABILITATIVI

- 5.1 La voltura dei titoli abilitativi è ammessa purché non comporti il frazionamento del titolo stesso, i cui termini di efficacia restano comunque immutati.
- 5.2 Dopo l'ultimazione dei lavori non è più ammessa la voltura dei titoli abilitativi

ART. 6 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA (articolo 7-ter della legge regionale n. 23/1985)

- 6.1 Sono varianti in corso d'opera le modifiche realizzate nel periodo di vigenza del titolo abilitativo.
- 6.2 Sono varianti in corso d'opera sostanziali le modifiche che:
- a) alterano la sagoma dell'edificio;
 - b) modificano la categoria di intervento edilizio con riconducibilità dello stesso a quelli assoggettati a rilascio del permesso di costruire;
 - c) configurano una variazione essenziale ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale n. 23/1985;
 - d) prevedono interventi in difformità dalle eventuali prescrizioni contenute nel progetto approvato.
- 6.3 Le varianti di cui al precedente comma 5.4, lettera b), sono soggette a rilascio del permesso di costruire;
- 6.4 Le varianti di cui al comma 5.4, lettere a), c) e d) seguono il regime abilitativo dell'intervento originario e sono assoggettate alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo previsto per l'esecuzione dell'intervento di variante.
- 6.5 Sono varianti in corso d'opera non sostanziali le modifiche non riconducibili alle categorie previste dal comma 5.4. Tali varianti sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) da presentare prima della dichiarazione dell'ultimazione dei lavori, sono assoggettate alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'ottenimento del titolo edilizio dell'intervento principale e i relativi atti costituiscono parte integrante della documentazione a corredo dell'atto autorizzativo dell'intervento principale.
- 6.6 Qualora la variante di cui al comma 5.7 non sia stata comunicata nel periodo di vigenza del titolo abilitativo, non si applicano le disposizioni in materia di parziale difformità, e la comunicazione dell'effettiva consistenza delle opere realizzate è effettuata previo versamento della sanzione per la comunicazione tardiva fissata in euro 500. Qualora le opere siano eseguite su immobili comunque vincolati da norme statali e regionali, è fatta salva l'applicazione delle misure sanzionatorie previste dalle vigenti disposizioni in materia.
- 6.7 Le varianti di cui al presente articolo possono essere attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa vigente sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore.

ART. 7 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

- 7.1 Sono interventi di ristrutturazione gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con

riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria

7.2 Al progetto di ristrutturazione devono essere allegati i seguenti elaborati:

- Estratto dell'azzoneamento del P.d.F. in scala 1: 2000 su cartografia aerofotogrammetrica in formato numerico fornita dalla Amministrazione;
- Rilievo quotato, almeno in scala 1:100, o comunque in scala adeguata, dello stato di fatto dell'edificio comprendente piante, alzati e sezioni relativamente a tutti i piani, anche non abitabili, alla copertura, ai volumi tecnici con l'indicazione delle destinazioni d'uso;
- Planimetria generale in formato numerico con inserito l'edificio oggetto dell'intervento;
- Progetto almeno in scala 1:100, o comunque in scala adeguata, comprendente piante, alzati e sezioni con i necessari dettagli in scala adeguata e l'indicazione dei materiali, dei colori e delle destinazioni d'uso;
- Tavole di confronto tra il rilievo e il progetto (piante, alzati, sezioni) con l'indicazione senza campitura delle murature da conservare, con campitura gialla delle murature da eliminare, con campitura rossa delle murature da costruire, con campitura a tratteggio di quelle da rinnovare;
- Titolo di proprietà o di disponibilità legale;
- Planimetria catastale;
- Documentazione fotografica puntuale e panoramica dell'area interessata dall'intervento

7.3 Tutte le dichiarazioni, le relazioni e gli elaborati tecnici devono essere firmati digitalmente dal soggetto tenuto alla sottoscrizione degli stessi o, in alternativa, dal soggetto incaricato di procura alla firma

7.4 Relativamente agli interventi ricadenti all'interno del Comprensorio del Consorzio di Porto Rotondo, al fine di prenderne visione, al momento della presentazione della pratica presso lo Sportello Unico (SUAPE) deve essere comprovata l'avvenuta comunicazione con invio del progetto in formato digitale PDF-DWF al Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo tramite ricevuta via PEC.

ART. 8 - INTERVENTI PER NUOVE COSTRUZIONI

8.1 Sono da considerarsi "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, meglio elencati dall'art. 3, comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., non rientranti nelle categorie a), b), c) e d) come definite dal medesimo articolo 3 del citato D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e nello specifico:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la 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;

8.2 Sono da considerarsi "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

8.3 Alla domanda di concessione, deve essere allegata la seguente documentazione minima:

- Titolo di proprietà o di disponibilità legale;
- Inquadramenti territoriali;
- Planimetria dello stato di fatto in scala 1: 200 con le indicazioni degli edifici sulle proprietà confinanti, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno.
- Planimetria in scala 1:200 dove rappresentare, nelle sue linee, dimensioni e distanza dai confini, l'opera progettata. Devono altresì essere rappresentate l'andamento altimetrico dell'area ed una sistemazione della parte libera da edificazione;
- Documentazione fotografica puntuale e panoramica dell'area interessata dall'intervento per le aree sottoposte a vincolo paesistico;
- Tabella dei calcoli di verifica delle conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche dello strumento generale e del regolamento Edilizio col calcolo analitico dei volumi e la relativa dimostrazione grafica;
- Disegni in rapporto 1:100, o comunque in scala adeguata, delle piante di tutti i piani, anche non abitabili e della copertura delle opere, con l'indicazione di:
 - ❑ destinazioni d'uso dei vani;
 - ❑ quote planimetriche e altimetriche;
 - ❑ dimensioni e superfici delle aperture esterne;
 - ❑ superficie dei singolivani;

- ❑ strutture portanti (c. a., acciaio, muratura, ecc.);
 - ❑ pianta della copertura.
 - Disegni in rapporto 1:100, o comunque in scala adeguata, di tutti i prospetti dell'opera progettata con l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi.
 - Rilievo quotato in scala minima di 1: 200 degli eventuali edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative.
- 8.4 Tutte le dichiarazioni, le relazioni e gli elaborati tecnici devono essere firmati digitalmente dal soggetto tenuto alla sottoscrizione degli stessi o, in alternativa, dal soggetto incaricato di procura alla firma.
- 8.5 Relativamente agli interventi ricadenti all'interno del Comprensorio del Consorzio di Porto Rotondo, al fine di prenderne visione, al momento della presentazione della pratica presso lo Sportello Unico (SUAPE) deve essere comprovata l'avvenuta comunicazione con invio del progetto in formato digitale PDF-DWF al Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo tramite ricevuta via PEC.

ART. 9 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

- 9.1 Ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii., così come modificato dal D.Lgs. n° 301/2002, sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- 9.2 Tutte le dichiarazioni, le relazioni e gli elaborati tecnici devono essere firmati digitalmente dal soggetto tenuto alla sottoscrizione degli stessi o, in alternativa, dal soggetto incaricato di procura alla firma.

ART. 10 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- 10.1 Ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii., rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

ART. 11 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

- 11.1 Ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii., sono interventi di restauro e di risanamento conservativo, 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 anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

ART. 12 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- 12.1 Ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii., sono "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

ART. 13 - INTERVENTI ESEGUIBILI D'URGENZA

- 13.1 Possono essere eseguite senza preventiva concessione o autorizzazione le sole opere provvisorie richieste da improrogabili e documentate necessità, a condizione che le stesse siano comunque limitate a quanto necessario per ovviare allo stato di pericolo.
- 13.2 Entro 5 giorni dalla richiesta deve essere inoltrata la documentazione dei lavori eseguiti, o in corso di esecuzione, per ottenere il relativo titolo abilitativo.

ART. 14 - PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

- 14.1 Gli strumenti attuativi di cui alle lettere a), b, c), d) e d-bis) del comma 1 dell'articolo 21, della legge regionale n. 45 del 1989 sono approvati, secondo le procedure di cui all'articolo 20, commi 6 secondo periodo, 7, 9 primo periodo, 14, 15 primo periodo della medesima legge regionale n. 45 del 1989, per quanto compatibile, con deliberazione del consiglio comunale in conformità a quanto previsto dal piano urbanistico comunale e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale n. 45 del 1989 e secondo i contenuti previsti dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), dalla legge 18 aprile 1962, n. 167 e dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; alla legge 18 aprile 1962, n. 167; alla

legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), e successive modifiche ed integrazioni. I piani entrano in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURAS da effettuarsi a cura del comune.”.

- 14.2 Le varianti “sostanziali” ai Piani attuativi sono approvate con la stessa procedura prevista per l'approvazione del Piano attuativo.
- 14.3 Le varianti “non sostanziali” ai Piani attuativi sono approvate con la procedura prevista dall'articolo 21, comma 2-bis, della LR n. 45/1989.

ART. 15 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEI PIANI DI INTERVENTO PREVENTIVO

- 15.1 I piani di intervento preventivo sono costituiti dai seguenti elementi:
- Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale, su cartografia numerica fornita dalla Amministrazione, e della relativa normativa con l'individuazione delle aree interessate dall'intervento preventivo;
 - Studio di compatibilità paesistico ambientale, se previsto, relativo all'area interessata dall'intervento;
 - Relazione illustrativa circa i caratteri e la entità dell'intervento, da cui risulti altresì la compatibilità del medesimo con le previsioni del programma Pluriennale di Attuazione se prescritto;
 - Planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dall'intervento preventivo, con la individuazione delle quote, delle curve di livello dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche e ambientali, degli eventuali vincoli idrogeologici o paesaggistici, per un'estensione che consenta di verificare la congruità dell'intervento col contesto;
 - Planimetria delle aree e delle opere relative alle urbanizzazioni primarie ed eventualmente secondarie in scala non inferiore a 1: 1000;
 - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo;
 - Planimetria delle aree destinate ai nuovi insediamenti, delle costruzioni da trasformare e delle eventuali demolizioni, con la verifica di tutti gli indici urbanistici ed edilizi;
 - Progetto planivolumetrico dell'intera area almeno in scala 1 : 500, con la individuazione delle aree di uso pubblico e di quella da cedere in proprietà al Comune, con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
 - Tavola delle destinazioni d'uso previste per gli edifici progettati o per quelli da ristrutturare o risanare;
 - Scheda di controllo dalla quale risultino gli elementi per il riscontro della conformità degli interventi preventivi alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e dell'eventuale Programma Pluriennale di Attuazione, ai vincoli eventualmente gravanti sulle aree interessate, nonché alla legislazione vigente in materia di cessione di aree e assunzione di oneri;
 - Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano;
 - Titolo di disponibilità legale o atti da cui risultino diritti reali, vincoli o servitù gravanti sulle aree interessate da trasformazioni edilizie (questi documenti sono prescritti solo per gli interventi preventivi di iniziativa privata).
- 15.2 Sono elementi costitutivi dei piani di intervento preventivo relativi ad aree libere, in aggiunta a quelli previsti dal primo comma, i seguenti:
- Raffigurazione fotografica a colori che documenti panoramicamente da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area, sia i rapporti paesaggistici che intercorrono tra l'area e il territorio circostante;
 - Progetto urbanistico - architettonico relativo a tutte le opere sia pubbliche, sia private previste

nell'area, comprendente i singoli edifici con l'indicazione delle linee di gronda, delle coperture e relative pendenze, le strade, la pubblica illuminazione, la sistemazione, piantumazione e pavimentazione degli spazi scoperti, gli accessi, i parcheggi e le relative rampe.

15.3 Sono elementi costitutivi dei piani di intervento preventivo relativi a edifici esistenti, oltre a quelli previsti dal primo comma, i seguenti:

- Raffigurazione fotografica tale da consentire una valutazione di insieme delle caratteristiche architettoniche;
- Planimetria con l'indicazione della dotazione e della destinazione d'uso attuale degli edifici insistenti sull'area oggetto dell'intervento e di quelli in relazione visiva con la stessa, corredata da una descrizione integrativa concernente le caratteristiche storiche architettoniche e la destinazione originaria dei singoli edifici.

ART. 16 - CONVENZIONI DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

16.1 I Piani di Lottizzazione sono corredati da uno schema di convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale che dovrà contemplare:

- La cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri e della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- L'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il piano;
- La cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al piano;
- I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria di cui ai punti precedenti, dovranno essere realizzati secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune. In particolare per quanto riguarda i progetti esecutivi delle reti idrica, fognaria acque bianche e per la viabilità e marciapiedi dovranno essere assunti in convenzione i seguenti impegni: realizzazione della rete idrica con tubazioni in ghisa sferoidale, della rete fognaria in gres ceramico, della rete per acque meteoriche in cemento rotocompresso o altro materiale idoneo. La/le carreggiate stradali della viabilità principale della Lottizzazione, intendendo per essa la/le dorsali sovracomparto, dovranno avere una larghezza minima pari a 10.00 metri ed i marciapiedi, da ambo i lati larghezza minima 1,50 m. ,dovrà essere inoltre inserita la viabilità ciclabile di larghezza non inferiore a mt. 2,00.
- La distribuzione e l'ubicazione delle superfici destinate a standard all'interno del PdL potrà avvenire in relazione alle caratteristiche geomorfologiche del comparto in rispondenza a specifiche esigenze della Amministrazione. Sono fatti salvi i Piani di lottizzazione già adottati alla data di approvazione definitiva del presente regolamento edilizio.
- L'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- L'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e le opere stesse entro l'ultimazione dei lavori oggetto del piano e comunque entro dieci anni dalla stipula della convenzione.
- La contestuale cessione gratuita, unitamente alla firma della convenzione, delle aree a standard previste nel piano di lottizzazione.
- L'impegno ad ultimare tutte le opere di urbanizzazione primaria prima della richiesta delle concessioni edilizie per la realizzazione degli edifici previsti nel piano, la cui attuazione potrà avvenire per stralci funzionali programmati. L'impegno ad ultimare comunque le opere di urbanizzazione primaria entro 10 anni dalla stipula della convenzione anche qualora in detto arco di tempo non venga richiesta alcuna concessione edilizia per la realizzazione di edifici all'interno del piano.
- I termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, se autorizzate, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro dieci anni dalla

- stipula della convenzione. In caso di inadempienza il piano approvato decade automaticamente per la parte non realizzata, restando acquisite al Comune le cessioni gratuite e gli oneri di urbanizzazione dovuti per la parte realizzata;
- I termini stabiliti per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano, anche suddivise per fasi, ma comunque da ultimare entro dieci anni dalla stipula della convenzione; in caso di inadempienza dopo eventuale proroga concessa dal Comune per comprovati motivi il PLC approvato decade completamente per la parte non realizzata, restando acquisite al Comune le cessioni gratuite e gli oneri di urbanizzazione dovuti per la parte realizzata;
 - Congruue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - L'obbligo di trasferire tutti gli impegni, gli oneri, i vincoli e le servitù agli acquirenti di lotti, edifici, immobili o unità immobiliari compresi nel piano.
- 16.2 Entro e non oltre 90 giorni dall'esecutività della deliberazione che approva il Piano di Lottizzazione, il Dirigente invita i lottizzanti a presentarsi avanti il Segretario Comunale o un notaio per la stipulazione della convenzione di lottizzazione.
- 16.3 Ove tutti i convenzionandi non si presentino avanti il notaio o il segretario comunale nel giorno indicato, il Dirigente comunica formalmente l'avvio del procedimento per la dichiarazione di decadenza del PdL approvato. Qualora entro 45 giorni dal ricevimento della comunicazione i convenzionandi non abbiano provveduto alla firma della convenzione o non abbiano richiesto eventuale giustificata dilazione, il Dirigente propone al Consiglio Comunale la revoca delle deliberazioni di adozione e approvazione del PLC.
- 16.4 La convenzione, una volta stipulata deve essere trascritta a cura e spese dei lottizzanti.

ART. 17 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI E VERIFICHE TECNICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE (art. 15 del DPR 380 del 2001)

- 17.1 Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
- 17.2 Salvo quanto previsto nei successivi commi del presente articolo, il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Per gli interventi realizzati in forza di un titolo abilitativo rilasciato ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, il termine per l'inizio dei lavori è fissato in tre anni dal rilascio del titolo.
- 17.3 La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
- 17.4 La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
- 17.5 Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
- 17.6 L'Amministrazione Comunale ha, in qualsiasi momento, facoltà di effettuare visite in cantiere per

verificare la rispondenza del fabbricato al progetto approvato.

- 17.7 Relativamente agli interventi ricadenti all'interno del Comprensorio del Consorzio di Porto Rotondo, deve essere obbligatoriamente trasmessa via PEC al Consorzio suddetto la comunicazione di inizio lavori.

ART. 18 - DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE

- 18.1 Nei cantieri, dove si eseguono gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa al pubblico una tabella chiaramente leggibile, nella quale devono essere indicati almeno:
- gli estremi del titolo abilitativo
 - il committente o il titolare del titolo abilitativo
 - il nome dell'impresa costruttrice e il direttore dei lavori.
 - Il nome del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione così come previsto dal D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni.
- 18.2 Nei cantieri dal giorno di inizio delle opere a quello di ultimazione dei lavori devono essere conservati: una copia del progetto dell'opera e tutta la documentazione relativa alla sicurezza ai sensi del D.Lgs. 81/2008;
- 18.3 E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di osservare tutte le cautele per evitare pericoli di danno a persone o cose e per attenuare le molestie a terzi.
- 18.4 Il Dirigente, quando accerti l'inosservanza della normativa in materia di sicurezza del lavoro, interviene presso organi preposti o direttamente, per l'osservanza delle predette norme.

ART. 19 - RECINZIONI PROVVISORIE E OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI AREA PUBBLICA

- 19.1 Il cantiere deve essere recintato per tutta la durata dei lavori e dotato di segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), di dispositivi rifrangenti ed integrazioni d'illuminazione stradale installate e gestite dal costruttore che ne è responsabile. Il recinto non deve costituire pericolo per la pubblica incolumità, le porte di accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno.
- 19.2 Quando le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, il titolare dell'autorizzazione e della concessione edilizia deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa autorizzazione.
- 19.3 L'autorizzazione è rinnovabile ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche.
- 19.4 La rimessa in pristino dello spazio occupato deve essere effettuata entro il termine di scadenza dell'autorizzazione ad occupare il suolo pubblico.

ART. 20 - STRUTTURE PROVVISORIALI

- 20.1 Tutte le strutture provvisoriali (ponti di servizio, impalcatura, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità atti a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose ed essere conformi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 20.2 Le fronti dei ponti verso la strada vanno chiuse con stuoie e graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportuna difesa di trattenuta, nonché di tramogge per lo scarico dei materiali.

TITOLO III - DESTINAZIONI D'USO E LICENZA D'USO**ART. 21 - CATEGORIE FUNZIONALI URBANISTICAMENTE RILEVANTI E DESTINAZIONE D'USO (ART. 11 DELLA L.R. 23/85)**

- 21.1 Sono individuate le seguenti categorie funzionali urbanisticamente rilevanti:
- a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
 - b) turistico-ricettiva;
 - c) artigianale e industriale;
 - d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
 - e) agricolo-zootecnica.
- La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
- Si applica la disciplina di cui all'art. 11 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii.

ART. 22 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ (art. 24 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii)

- 22.1 La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.
- 22.2 Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:
- a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al primo comma.
- 22.3 La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.
- 22.4 Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:
- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
 - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
- 22.5 La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:
- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
 - b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del DPR 380/2001 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
 - c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del DPR 380/2001;
 - d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi;

e-bis) attestazione di «edificio predisposto alla banda ultra larga», rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3.

22.6 Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;

b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

22.7 L'asseverazione di cui al comma precedente può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;

b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, 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 un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.

22.8 L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

TITOLO IV REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI: CONTROLLI E SANZIONI

ART. 23 - MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE AREE

23.1 I proprietari sono obbligati a mantenere a loro cura e spese gli edifici esistenti, le aree che ne costituiscono pertinenza e le aree inedificate nelle condizioni di abitabilità e di decoro stabilite dalle leggi e dai regolamenti Comunali di edilizia e di igiene.

23.2 Il Dirigente, valendosi dei funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, quando accerti l'insufficienza o la carenza delle condizioni di cui al comma precedente, può ordinare le opportune riparazioni, complementi o rifacimenti di fabbricati, di parti di essi o delle facciate e dei rivestimenti fissando a questo scopo un termine congruo in relazione alle lavorazioni da effettuare.

23.3 Nel caso che sussista pericolo per l'incolumità delle persone e delle cose, il Dirigente, dopo le

constatazioni dell'Ufficio Tecnico, ingiunge al proprietario i necessari provvedimenti ed in caso di inadempienza provvederà immediatamente ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 267/2000, salvo rivalsa delle spese.

ART. 24 - PROVVEDIMENTI PER LAVORI ESEGUITI SENZA TITOLO

- 24.1 Le opere consentite dal titolo abilitativo devono essere eseguite in conformità alle norme vigenti, al progetto ed alle prescrizioni e modalità esecutive previste nel titolo e non possono essere modificate se non previa nuova autorizzazione del Dirigente. Il Dirigente, quando accerta che sono stati eseguiti o che sono in corso di esecuzione lavori non consentiti o non autorizzati, oppure, che per opere, anche se già ultimate, non sussiste la conformità di cui sopra, adotta i provvedimenti previsti dalle norme vigenti.

ART. 25 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

- 25.1 Il Dirigente adotta il provvedimento di sospensione dei lavori, 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 nel titolo abilitativo, il Dirigente ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
- 25.2 Non si procede alla sospensione dei lavori nel caso di esecuzione di varianti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, la volumetria, le superfici e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stato rilasciato il titolo.
- 25.3 Il Dirigente adotta il provvedimento suddetto altresì quando accerti che il Direttore dei Lavori non ne ha assunto l'effettiva direzione o, che, intervenuto un cambiamento dello stesso o della ditta esecutrice, non ne è stata data tempestiva comunicazione all'ufficio competente del Comune.
- 25.4 L'adempimento dell'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e funzionari all'uopo preposti che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito si procede all'immediata comunicazione al Tribunale per gli ulteriori provvedimenti penali e per l'eventuale piantonamento del cantiere.
- 25.5 Nel caso di opere difformi non consentite o non autorizzate sono responsabili in solido con il committente, il titolare dell'impresa che esegue i lavori ed il Direttore dei lavori.
- 25.6 Nel caso di opere prive di titolo abilitativo o difformi dal progetto approvato, il Dirigente farà seguito all'ordinanza di sospensione con i provvedimenti previsti dalla legge.

TITOLO V - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 26 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- 26.1 Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del PUC si applicano le definizioni di seguito richiamate. Per quanto non esplicitamente previsto si rimanda alle definizioni contenute nel DA n. 2266/U del 1983 e nel quadro delle "definizioni uniformi" contenute nel Regolamento Edilizio Tipo approvato in sede di intesa unificata il 20.10.2016.

Costruzione. Qualsiasi opera che comporti una stabile trasformazione urbanistico/edilizia del territorio, con perdurante modifica dello stato dei luoghi, preordinata a soddisfare esigenze non temporanee, indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, dalla facile rimovibilità, dalla presenza di volume utilizzabile e dal materiale utilizzato per la sua realizzazione.

Ricostruzione. Qualsiasi intervento, anche parziale, finalizzato alla riedificazione di una costruzione o parte di essa, demolita.

Ampliamento. L'aumento dell'estensione di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare. Trattasi di nuova costruzione.

Sopraelevazione. L'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente. Trattasi di nuova costruzione.

Disposizione planovolumetrica degli edifici. Rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno risultare contenuti i volumi edilizi successivamente oggetto di richiesta di titolo edilizio che deve essere individuata dagli strumenti urbanistici attuativi.

Superficie territoriale (St – Si misura in mq). È la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica, comprensiva, quindi, della superficie fondiaria, della superficie per viabilità pubblica, della superficie per altre opere di urbanizzazione primaria a rete e della superficie per standard urbanistici.

Superficie destinata ad opere di Urbanizzazione primaria (SU1 – Si misura in mq). È la superficie delle aree riservate e/o da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

Superficie destinata ad opere di Urbanizzazione secondaria (SU2 – Si misura in mq). È la superficie delle aree riservate e/o da riservare per le opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

Superficie fondiaria (Sf – Si misura in mq). È la superficie reale edificabile, ottenuta dalla superficie territoriale sottraendo la superficie per la viabilità pubblica, la superficie per le altre opere di urbanizzazione primaria a rete e la superficie per standard urbanistici.

Indice di fabbricabilità territoriale (It – Si misura in mc/mq). È il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici attuativi.

Indice di fabbricabilità fondiaria (If – Si misura in mc/mq). È il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria del lotto. Detto indice si applica in sede di titolo edilizio diretto.

Superficie minima (Smin – Si misura in mq). È la superficie minima necessaria per operare un intervento edilizio/urbanistico. La superficie minima del lotto è la superficie minima del lotto fondiario. La superficie minima del comparto è la superficie minima di intervento del piano attuativo.

Superficie coperta (Sc – Si misura in mq). È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, esclusi aggetti di qualsiasi tipo se inferiori a 1,50 metri. Costituiscono superficie coperta anche le costruzioni non racchiuse dalle murature perimetrali dell'edificio ma che si sviluppano da terra a cielo "coprendo" il suolo.

Rapporto di copertura (Rc – Si misura in mq/mq). È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Superficie Utile Abitabile (Su – Si misura in mq). È la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

Superficie Utile Accessoria (Sa – Si misura in mq). È la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre. È anche detta superficie non residenziale. La superficie accessoria comprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a 1,50 m; le tettoie aventi profondità inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale (come ballatoi o corridoi), gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.

Superficie complessiva (SC – Si misura in mq). È una superficie convenzionale data dalla somma della Superficie Utile Abitabile e dal 60% della Superficie Utile Accessoria.

Superficie calpestabile (Scalp – Si misura in mq). È la superficie risultante dalla somma delle superfici utili abitabili e della superfici accessorie.

Superficie Lorda Abitabile (Slu – Si misura in mq). È l'equivalente della superficie utile abitabile compresa nel profilo perimetrale esterno, misurata, quindi, al lordo delle murature.

Superficie Lorda Accessoria (Sla – Si misura in mq). È l'equivalente della superficie utile accessoria (non residenziale) compresa nel profilo perimetrale esterno, misurata, quindi, al lordo delle murature.

Fronte. È la proiezione ortogonale, sul piano verticale, delle porzioni di facciata più esterne di una costruzione, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

Altezza della parete esterna di un edificio. L'altezza di una parete è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. Se il tetto ha una inclinazione superiore al 35% l'altezza precedentemente misurata deve essere incrementata dell'altezza del tetto fino al colmo.

Altezza della costruzione (H – Si misura in m). L'altezza di una costruzione è la maggiore delle altezze di ciascuna fronte/parete della costruzione.

Volume di una costruzione (V – Si misura in mc). È il volume di una costruzione definito dal prodotto della superficie per l'altezza della stessa.

Ai fini del calcolo dei volumi si assume:

- per superficie, quella compresa nel profilo perimetrale esterno della costruzione;
- per altezza, la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti deve essere aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

L'altezza è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di 12 m di lato. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo. I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione.

Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a 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.

Si applicano gli schemi di calcolo allegati alla Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della RAS n. 2/A del 20.03.1978.

Nelle zone F turistiche ed in quelle E agricole a distanza inferiore a 1.000 m dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrate per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili di altezza inferiore a 2,40 m.

Sono esclusi dal calcolo dei volumi:

- le parti aggettanti, senza soprastanti corpi chiusi, come: poggiali, tettoie, pergole, cannicciati, pensiline, scale esterne aperte su almeno due lati;

- i portici assoggettati al pubblico transito; sono conteggiate nel volume le eccedenze di portico privato con qualunque tipo di copertura stabile, se in misura superiore al 50% della superficie coperta dell'unità edilizia annessa, se aperte su almeno due lati;
- i Volumi tecnici.

Volumi tecnici. Sono volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso agli impianti tecnici al servizio dell'edificio che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare collocazione all'interno dell'edificio stesso, e che presentino caratteristiche tali da non essere utilizzabili, né adattabili (trasformabili), ad uso residenziale, e caratterizzati da dimensioni non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza, aventi accesso unicamente dall'esterno rispetto all'edificio cui afferiscono.

Distanze. Per distanze si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (confine di proprietà, tra edifici o costruzioni, di zona, da infrastrutture a rete, ecc) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. La distanza tra fabbricati si misura in maniera ortogonale, traslando, cioè la costruzione parallelamente a se stessa.

Non sono da considerare ai fini del computo delle distanze:

- aggetti ornamentali, tettoie, pensiline e simili se la loro sporgenza è contenuta in 1,5 metri. In caso di misura superiore verrà conteggiata l'eccedenza superiore 1,5 metri.
- pergolati da adibire a posto auto.

Sono da considerare ai fini del computo delle distanze:

- tutti i tipi di costruzione;
- balconi, scale aperte, terrazze, porticati, ecc.

Ai fini del presente articolo corpi di fabbrica diversi si considerano come unico corpo di fabbrica se collegati con elementi fissi non amovibili.

È sempre fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Non partecipano altresì al computo dei volumi del fabbricato: le scale, i ballatoi di accesso e gli androni di ingresso, in edifici almeno bifamiliari, i vani ascensore, cavedi per impianti tecnici e chiostrine, volumi tecnici ricavati nei piani intermedi mediante la realizzazione di un controsoffitto nella misura strettamente necessaria per il passaggio degli impianti; porticati pubblici od uso pubblico o comunque destinati a spazi comuni o posti auto; i piani pilotis; le superfici relative ai volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto destinati ad extracorsa degli ascensori; i locali strettamente necessari per impianti serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie, le verande chiuse per tre lati con profondità minore di 2,50 metri. Non partecipano al computo delle volumetrie le parti dei piani terra degli alberghi adibiti a reception, hall, sala ristorante e le aree comuni per l'altezza netta eccedente i 3 metri.

Non partecipa, in ogni caso, al calcolo dei volumi la parte destinata a vespaio, massetto e pavimento che fuoriesce dal terreno sistemato fino a un massimo di 50 cm fuori terra; si escludono i fabbricati e/o le parti di fabbricato con sottostanti piani interrati o seminterrati.

Nelle aree cortilizie delle abitazioni è consentita, inoltre, l'installazione di armadi porta attrezzi, semplicemente appoggiati a terra, non stabilmente ancorati al suolo e non serviti da impianti, della dimensione massima di 3 mq e altezza non superiore a 220 cm. Tali elementi di arredo cortilizio non partecipano al computo dei volumi.

ART. 27 - SATURAZIONE DEGLI INDICI

- 27.1 La saturazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, di quello di utilizzazione fondiaria e del rapporto di copertura relativi ad un'area determinata, esclude ogni successiva richiesta di concessione ad edificare su quell'area, indipendentemente da qualunque frazionamento di proprietà, salvo il caso di demolizione o ricostruzione.
- 27.2 In caso di frazionamento, successivo all'adozione di nuovi strumenti urbanistici generali, di un'area a destinazione funzionale omogenea in cui insistano fabbricati autorizzati o assentiti o ad ogni modo costruiti non abusivamente, il titolo abilitativo per l'edificazione in uno dei lotti dal frazionamento può

essere rilasciato solo previa verifica dell'osservanza degli indici in riferimento a tutta la superficie frazionata, a cui possono essere aggiunte altre superfici libere contigue non risultanti dal frazionamento, appartenenti a chi richiede la concessione. Agli effetti della superficie coperta del fabbricato progettato vanno aggiunti la volumetria, la superficie utile e la superficie coperta dei fabbricati esistenti.

- 27.3 Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile tra aree a diversa destinazione di zona o di uso. Il trasferimento è invece ammesso tra aree vicine, e comunque entro la distanza massima di 200 m, aventi medesima destinazione di zona. Il volume massimo trasferibile non può superare il 50% del volume di proprietà presente sul lotto di destinazione.
- 27.4 In caso di trasferimento di volumetria, per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori, previsti da normative statali e regionali, ovvero da strumenti di pianificazione, dovranno essere registrati e trascritti con le stesse modalità del contratto di compravendita. A tal fine, dovrà essere creato e gestito un apposito registro, in formato digitale, nel quale dovranno essere riportate tutte le informazioni e gli estremi delle concessioni rilasciate sulla base di atti di trasferimento di volumetria, al fine dei controlli preventivi nella fase istruttoria dei procedimenti di rilascio dei titoli abilitativi.
- 27.5 Nel caso di trasferimento di volumetria non è consentito usufruire della monetizzazione dei parcheggi di cui all'art. 7 delle Norme tecniche di attuazione;

ART. 28 - CRITERI DI MISURAZIONE DELLE DISTANZE

27.6 Distanze dal confine

La distanza dal confine di un fabbricato si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la linea di confine del lotto e il perimetro esterno del fabbricato segnato dall'intersezione delle pareti del fabbricato col piano di campagna senza tener conto del limite esterno dei balconi, delle scale a giorno e degli altri elementi aggettanti purché non abbiano un oggetto superiore a m. 1,50, fatto salvo il rispetto della distanza minima dal confine dimt. 1,50 prevista dal codice civile.

Gli elementi aggettanti relativi alle nuove costruzioni quali balconi, pensiline, scale a giorno, o simili, sono consentiti purché l'oggetto non superi m. 1,50, fatto salvo il rispetto della distanza minima dal confine di mt. 1,50 prevista dal codice civile. In caso di sporgenza superiore l'edificio dovrà essere arretrato in modo che la distanza minima tra il profilo dell'elemento aggettante ed il confine sia pari alla misura minima consentita dal presente Regolamento.

27.7 Distanze tra fabbricati

La distanza tra fabbricati si misura tra le pareti o parti di pareti fronteggianti appartenenti a edifici diversi disposte fra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto.

I criteri per la misurazione delle distanze tra edifici non si applicano alle logge rientranti di dimensioni planimetriche minime pari a metri 3.00x3.00, ed ai patii interni dello stesso edificio aventi dimensioni planimetriche minime pari a metri 6.00x6.00.

Tale distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti o parti di parete che si fronteggiano fra loro in parallelo. Nel caso in cui le proiezioni orizzontali di due pareti si fronteggiano fra loro non in parallelo e con angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le pareti.

27.8 Distanza di un fabbricato dal ciglio della strada

La distanza di un fabbricato dal ciglio della strada si misura dal perimetro esterno del fabbricato alla perpendicolare alla linea di ciglio della strada. Si definisce ciglio della strada la linea limite dalla sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

**ART. 29 - DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI**

- 29.1 Nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 05/08/1978 n. 457 le distanze minime tra fabbricati 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.
- 29.2 In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti prospicienti entrambe finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00, con esclusione delle Zone A e B, secondo quanto previsto dal D.M. 1444 del 1968. Questa norma si osserva anche quando una sola parete sia finestrata solo se gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a m. 12.

ART. 30 - DISTANZE MINIME DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

- 30.1 Per i nuovi edifici è prescritta una distanza dai confini dei fondi altrui di almeno 5 metri;
- 30.2 La costruzione in aderenza al confine con proprietà altrui è ammessa se:
- a) preesistente al confine una parete di fabbrica, ovvero una porzione di parete senza finestre. In questo caso è possibile costruire in aderenza solo in corrispondenza della porzione di confine su cui preesiste il fabbricato
 - b) preesistente al confine un muro esistente regolarmente autorizzato più alto di metri 3, sempre nel rispetto della distanza tra edifici e dal confine per la parte di fabbricato eccedente i tre metri di altezza;
 - c) il lotto attiguo è ineditato, previo assenso del confinante ovvero presentazione di un piano di utilizzo proposto dai proprietari dei lotti interessati, per modificare la misura minima di 5 m, fatte salve comunque le distanze minime previste dal codice civile o da altre norme sovraordinate;
 - d) il lotto attiguo è edificato in aderenza non su tutto lo sviluppo del lato, fatto salvo quanto prescritto alla lettera a), previo atto di assenso del confinante ovvero predisposizione di un piano di utilizzo proposto dai proprietari dei lotti interessati;
- 30.3 In un fabbricato esistente alla data di adozione del Presente regolamento è consentito creare aperture che consentano la vista verso terzi, purché vengano rispettate le distanze minime previste dal Codice Civile.
- 30.4 Nelle zone "B", esclusivamente per edifici uni o bifamiliari, per lotti aventi uno dei due lati inferiore a m. 24, quando l'osservanza delle distanze di cui agli articoli precedenti comporti l'impossibilità di utilizzare l'area o una soluzione tecnica inaccettabile sotto l'aspetto funzionale o estetico, la distanza minima fra fabbricati potrà essere ridotta a quella minima prevista dal codice civile;

ART. 31 - DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI FRA I QUALI SIANO INTERPOSTE STRADE

- 31.1 Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- ❑ m. 6,50 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
 - ❑ m. 7,50 per lato, per le strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
 - ❑ m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.
- 31.2 Quando le distanze fra fabbricati computate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto tali distanze devono essere aumentate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente articolo e nel caso di intervento preventivo con previsione

planivolumetrica.

- 31.3 Le nuove costruzioni nelle zona B e nelle zone servizi dovranno sorgere arretrate rispetto al filo strada di almeno 1,50 metri purché la loro distanza dall'asse stradale non sia inferiore a 6,50 metri, se trattasi di strada aperta da destinarsi a pubblico transito. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

ART. 32 - DEROGA ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE

- 32.1 In tutte le zone omogenee del territorio comunale la disciplina delle distanze, fatte salve le disposizioni minime previste dal Codice Civile e dalle normative sovraordinate, non si applica:
- a) ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti, linde e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m, agli elementi di sostegno di balconi e/o terrazzi sporgenti dal filo dell'edificio se finalizzati all'eliminazione dei ponti termici, purché venga rispettata la distanza minima di m. 1,50;
 - b) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità e per quelli a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione, della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature e simili);
 - c) alle strutture aperte di arredo di facile rimozione (gazebo, pensiline pompeiane, opere artistiche etc);
 - d) ai manufatti completamente interrati, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza e/o a confine;
 - e) alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;
 - f) ai muri di recinzione di altezza fino ai 2,40 m e relativi manufatti a protezione di ingressi (es. Bussole);
 - g) alle strutture di sostegno di tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;
 - h) agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3m prevista dal Codice Civile);
 - i) agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, depositi R.S.U., sfiati per locali tecnici in muratura e/o profilati metallici ed elementi similari);
 - j) alle scale aperte sporgenti dalla sagoma dell'edificio per non più di 1,50 m;
 - k) alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi;
 - l) ai barbecue e simili ubicati al confine con le pubbliche vie ;
 - m) alle fontane e vasche d'acqua d'arredo e piscine private scoperte;
 - n) ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
 - o) per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori, sfiati di locali tecnologici e simili che necessitino di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per

adeguamento a normative speciali, ed altri elementi simili e/o assimilabili.

TITOLO VI - CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE

ART. 33 - TIPOLOGIA DEI LOCALI

33.1 Sono locali di abitazione e di lavoro quelli destinati alla permanenza o all'attività delle persone e si distinguono nelle seguenti categorie:

A1 - soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto, uffici, studi privati, gabinetti medici, locali da adibire ad attività formativa (corsi di formazione professionale e similari);

A2 –

- negozi di vendita, sale da esposizione, sale da riunione, sale da gioco, Uffici pubblici;
- laboratori scientifici – tecnici;
- officine meccaniche, laboratori industriali o di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico - scarico e pulizia.

33.2 Sono locali accessori o di servizio quelli in cui la permanenza delle persone è limitata al tempo necessario per eseguire determinate operazioni:

S1 - servizi igienici e bagni;

S2 –

- scale che collegano più di due piani;
- magazzini, depositi e archivi, cantine di pertinenza di edifici residenziali;
- autorimesse di solo posteggio;
- salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
- lavanderia e stenditoi; – stalle, porcilaie, ecc.

S3 -

- disimpegni o corridoi; ripostigli o magazzini ;
- vani scala colleganti solo due piani;
- salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente indicati nell'elenco devono essere inclusi per analogia nelle classi di categoria S. Sono fatte salve le disposizioni di legge e regolamenti che disciplinano l'edilizia speciale (scuole, ospedali, case di cura, palestre scolastiche).

ART. 34 - REQUISITI MORFOLOGICI DI ABILITÀ PER GLI EDIFICI IN GENERE

34.1 La superficie utile minima per unità residenziale deve essere maggiore di 28 mq. nel monolocale e mq. 38 nel caso di bilocali.

34.2 L'altezza interna minima dei locali, anche ai fini della loro agibilità, è stabilita come segue:

- ❑ m. 2,70 per le categorie A1;
- ❑ m. 2,40 per la categoria S, con esclusione dei locali nondestinati a permanenza delle persone: cantine, autorimesse private, locali di sgombero, lavanderie, per i quali è prevista un'altezza interna minima di m. 2,20
- ❑ m 3.00 per la categoria A2 e per tutte le altre categorie diverse dalla A1
m. 2,00 per i locali tecnici da utilizzare per l'alloggio di impianti e quadri elettrici, pompe di

sollevamento, rastrelliere di irrigazione, filtri, caldaie e simili.

- 34.3 Nel caso di soffitti inclinati, si terrà conto solo della media delle altezze del locale; la minima di tali altezze interne non potrà peraltro essere inferiore a m. 1,90 per i locali di categoria A.
- 34.4 I locali destinati a "camera da letto" devono avere una superficie minima di mq. 9,00 ad eccezione della stanza di soggiorno e della stanza da letto per due persone che non possono scendere sotto i mq. 14; nel caso delle cucine la misura minima è di mq. 6,00.
- 34.5 I soppalchi nei locali abitabili sono conteggiati nella superficie utile e sono ammessi quando:
- la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda $\frac{1}{2}$ della superficie del locale;
 - l'altezza minima del locale inferiore ottenuto col soppalco, sia nelle unità abitative che commerciali, dovrà essere non inferiore a metri 2,40, mentre la parte superiore, nel caso di tetto inclinato, dovrà avere altezza minima di metri 1,90 con altezza media sempre pari a metri 2,40,
 - le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore sia munita di balaustra;
 - il rapporto aeroilluminante del locale è calcolato sulla base delle superfici spettanti alla parte del locale libero e alle superfici superiori e inferiori al soppalco.
- 34.6 Tutti i locali di categoria A1 devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni ad esclusione degli uffici qualora siano dotati di idonei impianti di areazione. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente e devono aprirsi agevolmente. La loro altezza deve permettere a una persona seduta di guardare fuori. Il rapporto tra la superficie delle finestre apribili e quella del pavimento non dovrà essere inferiore ad 1/8.
- 34.7 Tutti i locali di cat. A2 possono essere illuminati e aerati artificialmente. In questi locali è consentito un rapporto minimo tra superficie delle finestre e quella del pavimento di 1/10. Qualora il rapporto sia inferiore a 1/10, dovrà essere previsto idoneo impianto di ventilazione e illuminazione.
- 34.8 I locali di categoria S possono anche essere aerati (ad eccezione della centrale termica), da cavedi oppure con aspirazione forzata. In questi locali il rapporto tra la superficie delle finestre e quella del pavimento non dovrà essere inferiore a 1/12).
- 34.9 I sottotetti non abitabili non possono avere finestre, abbaini o lucernari che superino in superficie 1/15 di quella del locale.
- 34.10 I locali di categoria S3 possono essere senza luce ed aria diretta.
- 34.11 La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale in edifici residenziali dovrà essere non inferiore a m. 0,80 netti. Per le scale ad uso condominiale o al servizio di più unità abitative la larghezza minima è fissata in metri 1,20.
- 34.12 Ogni scala può servire una superficie massima di piano pari a:
- mq. 350 per edifici di abitazione;
 - mq. 300 per edifici speciali (Uffici edifici commerciali, industriali, scuole, alberghi, collegi, ecc.).

ART. 35 - REQUISITI MORFOLOGICI DI AGIBILITA' PER GLI EDIFICI SOGGETTI AD INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO E AMPLIAMENTO

- 35.1 Nel restauro, nell'ampliamento, ai sensi della normativa di settore, e nel risanamento degli edifici, regolarmente assentiti, ricompresi nella zona omogenea A di Olbia e San Pantaleo e nel Piano Particolareggiato di Porto Rotondo, per i quali si attuano interventi di carattere conservativo e/o di ampliamento come sopra, il recupero di sottotetti su edifici esistenti può avvenire secondo la normativa di settore. Le scale di collegamento su edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, possono essere mantenute nelle dimensioni originarie anche quando le rampe risultino di larghezza inferiore a m. 0,80. Sono consentite scale non illuminate ed aerate direttamente dall'esterno,

purché provviste di idonei sistemi di areazione ed illuminazione indirette ed artificiali ai sensi dell'art. 19 della legge n. 166/1975.

ART. 36 - CARATTERI DISTRIBUTIVI E COMPOSITIVI

- 36.1 Ogni unità edilizia d'abitazione deve essere fornita di almeno un servizio igienico. In caso di uffici, negozi, laboratori, ecc., possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antibagno con lavabi.
- 36.2 I locali di cat. S1 non possono avere accesso diretto da locali di cat. A, con esclusione dei bagni secondari annessi alle camere da letto per i quali non è richiesta la realizzazione del disimpegno.

ART. 37 - PRESENZA DI ATTREZZATURE E SERVIZI

- 37.1 Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:
- Distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - Raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami dei rifiuti solidi e liquidi;
 - Riscaldamento;
 - Trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio oltre il piano terreno; il numero e le caratteristiche degli impianti dovranno essere proporzionati in base alle destinazioni dell'edificio, alle presenze, ai tempi di smaltimento e di attesa, al numero delle fermate;
 - Protezione dei rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;
 - Protezione dagli incendi ed espulsione dei gas combusti ove previsto dalla normativa vigente.
- 37.2 Gli impianti ed il loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati in luoghi appositi, opportunamente dimensionati, finiti, accessibili alle persone autorizzate.
- 37.3 Gli impianti e la loro installazione devono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane e i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la condotta, per la manutenzione, per la sostituzione, per la rimozione. I comandi e gli interruttori per la luce, per il riscaldamento, per l'allarme, il gas, i citofoni, ecc. devono essere sistemati in luogo accessibile e protetto.
- 37.4 Gli edifici con impianto di riscaldamento centrale alimentato da oli combustibili dovranno essere dotati di canna fumaria innalzatesi oltre il tetto secondo le disposizioni di cui al D.P.R. n. 152/06 e ss.mm.ii..
- 37.5 Tutti i complessi di abitazione, individuale e collettiva, gli edifici produttivi, gli uffici o studi, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per la raccolta della corrispondenza.
- 37.6 In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento e sistemazione delle aree pertinenziali, è obbligatorio prevedere nei relativi progetti, un'area di idonee dimensioni (locale deposito rifiuti) specificamente destinata alla collocazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.
- 37.7 In ogni condominio individuato secondo il vigente RE, ai fini della individuazione del soggetto responsabile dello stabile e alla sicurezza pubblica, deve essere apposto sul lato esterno fronte strada in prossimità della colonna citofonica, una targa identificativa del condominio riportante i seguenti dati:
- Nome del Condominio (es. Condominio via Olbia 1);
 - Numero di Unità Immobiliari;
 - Recapiti dell'amministratore del condominio (Nome e Cognome e/o Ragione Sociale, sede, numero di telefono);



TITOLO VII - NORME PER LA FRUIBILITA' DEGLI SPAZI DI USO PUBBLICO E DEGLI EDIFICI DA PARTE DI PERSONE CON RIDOTTE O IMPEDITE POSSIBILITA' MOTORIE

ART. 38 - DISPOSIZIONI GENERALI

- 38.1 Le seguenti norme sono vincolanti per tutti gli edifici pubblici e di uso pubblico di una nuova costruzione in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili e per gli interventi su edifici pubblici e di uso pubblico esistenti.

ART. 39 - ACCESSO ALLE COSTRUZIONI

- 39.1 I varchi e le porte esterne delle strutture edilizie, i disimpegni verticali, le scale e gli ascensori, sia interni che esterni agli edifici, quando gli stessi non sono alla quota del percorso pedonale devono essere ad esso raccordati con rampe (o rampe abbinate a scale) di pendenza non superiore all'8 %. Ogni m. 10 di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di m. 1,50. La larghezza delle rampe non deve essere inferiore a m. 1,50 e la pavimentazione deve essere eseguita con materiale antisdrucciolevole.
- 39.2 Gli accessi alle costruzioni devono avere una luce netta minima di m. 1,20. Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano ed allo stesso livello, estendendosi ciascuna per almeno 1,50 di profondità. La zona antistante deve essere protetta dagli agenti atmosferici. Nel caso di soglia essa deve essere arrotondata, il dislivello non deve superare i cm. 2,5.

ART. 40 - SPOSTAMENTO ALL'INTERNO DELLE STRUTTURE EDILIZIE

- 40.1 Le scale devono presentare andamento regolare in tutto il loro sviluppo. I gradini devono avere pedata minima di cm. 30, alzata massima di cm. 16 e pavimentazione antisdrucciolevole. Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano. Quest'ultimo deve avere sezione atta ad assicurare buona prensilità, essere presente da ambedue i lati, essere posto ad un'altezza di m. 0,90, prolungarsi dalla parte delle pareti almeno di cm. 30 oltre il primo e l'ultimo gradino, ed essere continuo dalla parte del parapetto. Qualora la larghezza della scala sia uguale o superiore a m. 3 occorre predisporre un corrimano centrale. Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini occorre un secondo corrimano ad altezza proporzionata.
- 40.2 Le porte all'interno degli edifici devono avere luce netta minima di m. 0,80, con dimensione ottimale di m. 0,90. Nel caso di porte a due battenti deve essere garantito il passaggio con luce minima predetta o con unico battente a manovra unica. Nel caso di porte successive deve essere garantito uno spazio intermedio di almeno m. 1,50. Le porte interamente trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurarne l'immediata percezione. L'altezza massima delle maniglie (possibilmente a leva) deve essere di m. 0,90.
- 40.3 Gli uffici pubblici, i negozi, i bar, le sale di riunione e di gioco, i laboratori, gli edifici industriali e sportivi, i cinema, i teatri, le scuole, devono essere forniti di almeno un servizio igienico con le seguenti caratteristiche:
- ❑ dimensioni minime di m. 1,80 x m. 1,80 con porta di accesso apribile verso l'esterno;
 - ❑ la tazza del WC situata nella parete opposta all'accesso e in una posizione tale da garantire all'interno dell'ambiente uno spazio utile per la rotazione di una carrozzina;
 - ❑ il lavabo deve essere posto ad altezza di m. 0,80 ed essere a mensola;
 - ❑ sulle pareti a lato del WC e del lavabo vanno posti corrimano orizzontali.
- 40.4 In deroga a quanto stabilito ai commi precedenti, in caso di ristrutturazioni di edifici esistenti relativamente ai locali adibiti a uffici pubblici, negozi, bar, sale di riunione e di gioco, laboratori, edifici industriali e sportivi, cinema, teatri e scuole, gli stessi devono essere dotati di un servizio igienico per

disabili avente dimensioni minime di m. 1,50 x m. 1,40 con porta di accesso scorrevole o apribile verso l'esterno, nel rispetto delle indicazioni del punto 8.1.6 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236.

ART. 41 - ASCENSORI

- 41.1 Negli edifici con oltre 3 piani fuori terra si deve prevedere almeno un ascensore, tale da garantire il servizio a tutte le unità immobiliari.

ART. 42 - EDIFICI RESIDENZIALI

- 42.1 Tutti gli edifici di edilizia pubblica residenziale di nuova costruzione, con un numero di alloggi superiore a venti unità, devono rispettare le norme contenute negli articoli 48 – 50 precedenti.
- 42.2 Per i suddetti edifici inoltre, 1/10 delle unità immobiliari dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- 1) i corridoi e passaggi devono avere la larghezza minima di m. 1,20 e non presentare variazioni di livello non raccordate tramite rampe;
 - 2) Le porte devono avere luce netta minima di m. 0,85 con dimensione ottimale di m. 0,90; nel caso di porte a due battenti deve essere garantito il passaggio con luce minima predetta o con un unico battente o con battenti a manovra unica; nel caso di porte successive deve essere garantito uno spazio intermedio di almeno m. 1,50; l'altezza massima delle maniglie (possibilmente a leva) deve essere di m. 0,90;
 - 3) Devono essere fornite di un servizio igienico con le seguenti caratteristiche:
 - ❑ dimensioni minime di m. 1,80 x m. 1,80 con porta di accesso apribile verso l'esterno;
 - ❑ la tazza del WC situata nella parete opposta all'accesso e in una posizione tale da garantire, all'interno dell'ambiente, uno spazio utile per la rotazione di una carrozzina;
 - ❑ il lavabo deve essere posto ad altezza di m. 0,80 ed essere a mensola;
 - ❑ sulle pareti a lato del WC e del lavabo vanno posti corrimano orizzontali.

Nelle tavole di progetto le suddette unità immobiliari dovranno essere indicate con apposito segno grafico.

- 42.3 In deroga a quanto stabilito ai commi precedenti, in caso di ristrutturazioni di edifici esistenti relativamente ai locali adibiti a uffici pubblici, negozi, bar, sale di riunione e di gioco, laboratori, edifici industriali e sportivi, cinema, teatri e scuole, gli stessi devono essere dotati di un servizio igienico per disabili avente dimensioni minime di m. 1,50 x m. 1,40 con porta di accesso scorrevole o apribile verso l'esterno, nel rispetto delle indicazioni del punto 8.1.6 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236.



TITOLO VIII - PRESCRIZIONI IGIENICO – EDILIZIE E DI SICUREZZA

ART. 43 - ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ

- 43.1 Prima dell'edificazione il terreno deve essere bonificato da eventuali materiali inquinanti secondo le procedure previste dal D. Lgs. 152/2006;
- 43.2 Gli edifici devono essere isolati dall'umidità del suolo. Nei locali di nuova costruzione di categoria A1 e S1, l'elevazione del piano terreno sulla quota del punto più alto del terreno circostante dovrà essere di almeno
- 43.3 m. 0,50 che verrà utilizzato a vespaio. La sopraelevazione suddetta può essere ridotta a m. 0,10 allorquando nel sotterraneo siano previsti scantinati, o locali d'altro genere, oppure quando in tutto o in parte l'intero edificio sia realizzata un'intercapedine aerata della larghezza non inferiore a cm 60 ed aventi una profondità, rispetto alla quota del terreno, non inferiore al sottostante vespaio da ricavarsi per un'altezza di almeno cm 30. Potranno essere prese in considerazione tecniche diverse di isolamento che non comportino la realizzazione di intercapedini, purché ritenute idonee dall'Ufficiale Sanitario, in tal caso dovrà essere allegata al progetto specifica documentazione tecnica.
- 43.4 Non può essere usato per abitazione anche nelle case esistenti alcun locale che in tutta la sua altezza sia sotterraneo. Può essere usato per abitazione qualsiasi locale seminterrato che presenti almeno un fronte libero interamente fuori terra. Nei lati contro terra dovrà essere prevista una intercapedine aerata di larghezza minima pari a 60 cm.
- 43.5 Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A2 purché l'altezza netta non sia inferiore ai m. 3,00, la quota del soffitto in tutti i punti sia almeno di m. 0,20 più alta della quota del marciapiede circostante l'edificio, previo nulla osta da parte dell'Ufficio di igiene pubblica della ASL.
- 43.6 Qualora i locali siano completamente interrati la loro utilizzazione per destinazioni di categoria A2, in deroga al D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni, è ammessa previo nulla osta da parte dell'Ufficio di igiene pubblica della ASL.



TITOLO XI - PRESCRIZIONI VARIE

ART. 44 - ELEMENTI AGGETTANTI

- 44.1 Sui prospetti a filo degli spazi pubblici sono vietati:
- aggetti o infissi ad altezza minore di m. 2,50;
 - serramenti che si aprono verso lo spazio pubblico al di sotto di m. 2,50, se per ragioni di sicurezza sono prescritti, devono essere opportunamente arretrati;
 - balconi aperti, pensiline e insegne a bandiera ad altezza netta inferiore a m. 3,50 dal piano del marciapiede sopraelevato e a m. 4,50 da quello non sopraelevato.
- 44.2 Le unità esterne facenti parte di impianti di condizionamento a pompa di calore non possono essere installate sul fronte degli edifici che si affacciano su pubbliche vie o piazze, salvo che siano inserite su apposite nicchie idoneamente mascherate e che non sporgano dal filo della parete.

ART. 45 - RECINZIONI

- 45.1 Le aree non edificate fronteggianti spazi pubblici possono essere delimitate o recintate. Il Dirigente può ordinare che le aree libere vengano recintate con rete metallica al fine di mantenerle nelle condizioni di decoro, sicurezza e di igiene.
- 45.2 Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione. In particolare in prossimità degli incroci potranno essere prescritte delle condizioni e modalità di esecuzione al fine di garantire la sicurezza della circolazione.
- 45.3 Le recinzioni interne ed esterne devono essere realizzate con muro pieno di altezza non superiore a m. 1,80 o in alternativa anche in prossimità di incrocio stradale senza adeguati marciapiedi, ai fini della visibilità, la recinzione può essere realizzata parte con muro fino a mt. 1,00 oltre a sovrastante ringhiera o simile. Sui confini interni le recinzioni possono essere realizzate con muro pieno fino a una altezza massima di metri 2,50 da misurare nel lato a quota inferiore.
- 45.4 Nelle sole zone industriali, sono consentite anche su strade recinzioni piene con altezza non superiore a m. 2,20 purché il Comune riconosca la loro compatibilità con l'ambiente e la loro necessità.
- 45.5 Nelle recinzioni di aree pertinenti a complessi residenziali e/o commerciali costituiti da un numero maggiore di 2 unità immobiliari, è ammessa la realizzazione di un unico vano/nicchia, per l'installazione di apparecchiature che raggruppino varie funzioni quali il citofono, il videocitofono, i campanelli e la cassetta delle lettere, alloggi contatori ecc; detti locali, contenenti l'ingresso pedonale all'immobile, dovranno essere aperti su due lati, avere dimensione ridotta e fare parte integrante della recinzione (tipologia, materiali, colori); gli stessi potranno essere opportunamente coperti al fine di proteggere dalle intemperie gli impianti tecnologici.
- 45.6 In alcun caso dovrà essere impedita o comunque disturbata la visibilità per la circolazione.

ART. 46 - AUTORIMESSE PRIVATE

- 46.1 La costruzione di autorimesse private, unicamente ai fini della distanza tra fabbricati e della distanza del ciglio stradale dovrà rispettare la distanza minima di m. 1,50 oppure andare a confine di proprietà, purché l'altezza interna non sia superiore a m. 2,50.

ART. 47 - UNITA' ESTERNE DI IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO

- 47.1 Le unità esterne di trattamento aria connesse ad impianti di condizionamento non potranno essere

posizionate a vista sulle pareti dell'edificio. In tutti i nuovi edifici si dovrà prevedere già in fase di progettazione l'alloggiamento di dette unità che non dovranno più essere a vista ma opportunamente mascherate.

TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 48 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

- 48.1 Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della concessione rilasciata e le opere vengano ultimate entro tre anni dalla data del rilascio della concessione stessa.
- 48.2 Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento devono, in caso di ricostruzione o riforma sostanziale, adeguarsi alle presenti norme.

ART. 49 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

- 49.1 All'atto dell'adozione del presente Regolamento da parte del Consiglio Comunale si adotteranno le norme di salvaguardia di cui all'articolo 12, comma 3, del DPR n. 380/2001.

ART. 50 - INOSSERVANZA DELLE NORME DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- 50.1 La violazione alle norme contenute nel vigente Regolamento Comunale comporta l'irrogazione delle sanzioni previste dal DPR 380/2001, dalla L.R. n. 23/85, dal Testo Unico Leggi Sanitarie e da ogni altra disposizione legislativa o regolamentare vigente in materia, per quanto applicabili;
- 50.2 Nel caso di non ottemperanza agli ordini del Dirigente (o suo delegato) emanati per l'osservanza del presente Regolamento, oltre alle conseguenze civili e penali, potrà procedersi d'ufficio alla esecuzione a spese degli intimati, salvo e riservato ogni altro provvedimento.

ART. 51 - DEROGHE

- 51.1 Il Dirigente, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, rilascia Concessione edilizia in Deroga alle norme del presente Regolamento ed a quelle generali dello strumento urbanistico, con le procedure di legge, nel rispetto della disciplina sovraordinata statale e regionale.
La deroga viene accordata per edifici, impianti o interventi edilizi pubblici o di pubblico interesse. Per edifici, impianti o interventi edilizi di pubblico interesse sono da intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti proponenti – enti pubblici o privati – siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc.: quali ad esempio: conventi, scuole di carattere religioso o assimilabili, strutture sanitarie, R.S.A., alberghi e case albergo, impianti turistici, bagni pubblici, cinema e teatri, impianti di distribuzione di carburante, impianti sportivi e simili. Fermo restando quanto prescritto dal D.M. 02.04.1968 n. 1444, può essere concessa la deroga ai limiti di altezza e distanza, agli indici massimi di utilizzazione e di fabbricabilità e al rapporto massimo di copertura.