



COMUNE DI SERRENTI

Provincia del Medio Campidano

Variante N°1  
al Piano Urbanistico Comunale

REGOLAMENTO EDILIZIO

Progettazione  
Ufficio Tecnico Comunale

DATA  
Aprile 2011

Aggiornamento

Il Sindaco  
Gian Luca Becciu

Il responsabile del servizio  
Ing. Alberto Atzeni

**Le presenti norme sono integrative  
ovvero modificative nei seguenti articoli:**

**ART. 5 COMPOSIZIONE DELLA  
COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia è composta dai seguenti membri:

- 1) dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un suo delegato con funzioni di Presidente;
- 2) da 7 commissari ciascuno dei quali esperti nelle seguenti materie:
  - due esperti in urbanistica ed edilizia in possesso del diploma di Laurea in ingegneria o in architettura ed uno del diploma di geometra o di perito edile;
  - esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai fini della verifica della conformità dei progetti alle norme specifiche;
  - uno esperto in materia di impianti elettrici, elettronici e termici al fine della verifica dei progetti alle norme specifiche;
  - uno esperto in materia di paesaggio con specifiche competenze nella pianificazione urbanistica;
  - esperto in prevenzione incendi abilitato ai sensi di legge;
  - geologo esperto nella materia attinente.

Le funzioni di segretario, che non avrà diritto di voto, saranno espletate dal Segretario Comunale o da un suo delegato, che avrà il compito di redigere e controfirmare i verbali della adunanza su apposito registro e che dovranno essere firmate dal Presidente.

È facoltà del Responsabile del servizio, per l'esame di progetti di particolare importanza o difficoltà, chiamare a far parte della Commissione, tecnici di comprovata esperienza nel settore, che interverranno nelle sedute in qualità di consulenti, senza diritto di voto.

*All'art. 11* "ATTIVITÀ SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE" è aggiunto il seguente punto:

In caso di esecuzione di opere in assenza di autorizzazione, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa pari a euro 350,00 (trecentocinquanta).

*All'art. 13* "LAVORI ED OPERE SOGGETTI A COMUNICAZIONE" è aggiunto il seguente comma:

L'esecuzione di opere in assenza di comunicazione da parte del proprietario comporta la sanzione amministrativa di € 150 (centocinquanta).

*All'art. 46.2* "ANTENNE RADIO, TELEVISIVE E LINEE ELETTRICHE AEREE" viene eliminato il secondo comma riportante:

Per le antenne per la telefonia realizzate con tralicci e/o costruzioni, è necessaria la concessione edilizia; è comunque vietata la loro installazione entro l'abitato, la fascia di rispetto attorno all'abitato e nelle zone omogenee D e G.

*All'art. 46.2* "ANTENNE RADIO, TELEVISIVE E LINEE ELETTRICHE AEREE" viene riscritto il secondo comma riportante:

Le antenne per telefonia dovranno essere realizzate in conformità alla normativa di riferimento per quanto riguarda distanze dalle abitazione ed emissioni elettromagnetiche, preferibilmente dovranno essere installate in zone e in aree poco popolate e in siti a debita distanza da edifici sensibili ( scuole, asili, ospedali, ect).

Sarà altresì onere dell'operatore telefonico che gestisce la rete fornire su richiesta dell'amministrazione comunale lo studio

periodico di rilevamento del grado di inquinamento elettromagnetico. Questo studio sarà svolto da tecnico qualificato indicato dall'amministrazione.

***Dopo il quarto comma All'art. 46.2***

“ANTENNE RADIO, TELEVISIVE E LINEE ELETTRICHE AEREE” viene aggiunto il seguente testo:

.... ad eccezione di adeguamenti sulle linee preesistenti previa autorizzazione edilizia

***Viene aggiunto il seguente articolo:***

***46.3 IMPIANTI DA FONTI  
RINNOVABILI***

Per l'installazione dei pannelli solari e fotovoltaici in Zona A Centro Storico si rimanda alle norme di attuazione del Piano Particolareggiato.

Nelle Zone Residenziali B – C l'installazione dei pannelli solari e fotovoltaici è subordinata alla realizzazione in aderenza sulle falde, cosiddetto integrato o parzialmente integrato; un posizionamento a diversa inclinazione potrà essere autorizzato su falde relative a locali al piano terra che si affacciano su cortili interni e comunque non visibili da spazi pubblici.

Nell'ipotesi di posizionamento del pannello solare su copertura orizzontale potranno essere posizionati con la dovuta inclinazione realizzando apposita parapetto al fine di evitare la visibilità dei manufatti.

A corredo della documentazione per il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere presentata una simulazione fotografica ad ampio raggio tale da rappresentare l'impatto visivo che sarà generato dall'installazione dell'impianto.

Qualora il posizionamento produca un impatto visivo tale da alterare le linee di vedute preesistenti, il responsabile di servizio chiederà di individuare altro posizionamento che mitighi l'impatto.

# **TITOLO I NORME E DISPOSIZIONI**

## **CAPO I - NORME PRELIMINARI**

### **ART. 1 CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO**

Tutte le attività comportanti trasformazioni edilizie ed urbanistiche nel territorio Comunale sono soggette alle Norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e negli allegati grafici costituenti il P.U.C.

### **ART. 2 ABROGAZIONE DELLE PRECEDENTI NORME**

Le disposizioni nel seguito stabilite abrogano quelle relative al precedente strumento urbanistico.

### **ART. 3 RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE**

Per quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

## **CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA**

### **ART. 4 ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il suo parere:

- a) su qualsiasi strumento attuativo del P.U.C..
- b) sui progetti di nuovi fabbricati, sugli ampliamenti e la ristrutturazione di quelli esistenti, sulle domande per le occupazioni permanenti del suolo pubblico e su quanto può interessare in qualche modo gli spazi e le aree di dominio pubblico.
- c) sull'interpretazione, sulla esecuzione e sulle eventuali modifiche del presente Regolamento.
- d) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio Comunale, per le quali è prevista la concessione edilizia nonché su tutte le autorizzazioni che comportino in qualche modo aumento di superficie o di volume.
- e) su qualsiasi opera per la quale il Responsabile del servizio o l'Amministrazione giudichi opportuno consultarla.

Il parere della Commissione Edilizia rifletterà il rispetto del presente Regolamento nonché le disposizioni del P.U.C., il decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo scopo soprattutto di evitare deturpazioni dal punto di vista compositivo, architettonico ed ambientale, specialmente quando è evidente la mancata accuratezza nello studio dell'insieme e delle parti.

La Commissione Edilizia, nel rispetto della libertà progettuale del Professionista, avrà l'attenzione di curare che ciascun fatto architettonico o che comporti variazione d'uso del territorio, risulti in ogni caso integrato nel contesto in cui dovrà sorgere, cercando di trovare il giusto equilibrio fra le esigenze del proprietario e la pubblica utilità.

Sarà facoltà del Sindaco richiedere le modifiche che riterrà più opportune affinché siano raggiunti gli obiettivi sopra indicati.

La Commissione Edilizia potrà altresì proporre le modifiche che riterrà più opportune.

La Commissione Edilizia è da ritenersi essenzialmente come organo consultivo ed il suo parere non costituisce presunzione sulla concessione o su qualsiasi altra autorizzazione che è riservata esclusivamente al Responsabile del servizio, il quale può, motivando le sue decisioni, disattendere tale parere.

### **ART. 5 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia è composta dai seguenti membri:

- 1) dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un suo delegato con funzioni di Presidente;
- 2) da 7 commissari ciascuno dei quali esperti nelle seguenti materie:
  - due esperti in urbanistica ed edilizia in possesso del diploma di Laurea in ingegneria o in architettura ed uno del diploma di geometra o di perito edile;
  - esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai fini della verifica della conformità dei progetti alle norme specifiche;
  - uno esperto in materia di impianti elettrici, elettronici e termici al fine della verifica dei progetti alle norme specifiche;
  - uno esperto in materia di paesaggio con specifiche competenze nella pianificazione urbanistica;
  - esperto in prevenzione incendi abilitato ai sensi di legge;

# REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SERRENTI

- geologo esperto nella materia attinente.

Le funzioni di segretario, che non avrà diritto di voto, saranno espletate dal Segretario Comunale o da un suo delegato, che avrà il compito di redigere e controfirmare i verbali della adunanze su apposito registro e che dovranno essere firmate dal Presidente.

È facoltà del Responsabile del servizio, per l'esame di progetti di particolare importanza o difficoltà, chiamare a far parte della Commissione, tecnici di comprovata esperienza nel settore, che interverranno nelle sedute in qualità di consulenti, senza diritto di voto.

## ART. 6 DURATA IN CARICA

I membri della Commissione Edilizia, durano in carica la legislatura e possono essere riconfermati.

Non possono far parte contemporaneamente della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti e i discendenti, gli affini di I grado, l'adottante e l'adottato.

## ART. 7 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia è convocata dal Sindaco ordinariamente almeno una volta ogni due mesi e, straordinariamente, ogniqualvolta il Responsabile del servizio lo ritenga necessario.

Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della metà dei componenti, oltre il Presidente.

I pareri debbono essere espressi a maggioranza di voti; a parità di voti prevale quello del Presidente.

I membri che, senza giustificato motivo, non intervengono a tre sedute consecutive decadono dalla carica e dovranno essere sostituiti.

## ART. 8 ASTENSIONE DEI SINGOLI MEMBRI

Quando la Commissione Edilizia tratti problemi nei quali si trovi interessato qualcuno dei suoi componenti, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame e al giudizio relativo all'argomento stesso.

## ART. 9 PROCESSI VERBALI NELLE ADUNANZE

I processi verbali delle adunanze della Commissione Edilizia saranno scritti in apposito registro a cura del

segretario e firmati da questo, dal Presidente e dai componenti presenti.

Il segretario provvederà inoltre a trascrivere sinteticamente il parere espresso dalla Commissione Edilizia ed allegarlo alla pratica relativa alla domanda di concessione edilizia.

## CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA

### ART. 10 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Sono soggette a concessione edilizia tutte le opere e attività che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia nell'ambito del territorio comunale.

Sono in particolare soggette a concessione:

1. nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate e qualunque sia il procedimento costruttivo adottato;
2. le ricostruzioni degli edifici;
3. demolizione totale o parziale, con ricostruzione, di manufatti esistenti;
4. ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti;
5. opere di ristrutturazione edilizia (art.31, lettera d, L.457/78). Interventi rivolti a trasformare organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso del precedente. Mutazioni di tipologia, formali, strutturali o d'uso. L'unico limite è la "riconoscibilità" dell'organismo edilizio esistente, quindi si esclude la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio;
6. opere di ristrutturazione edilizia ed ampliamento con aumento di superfici e volumetrie;
7. varianti sostanziali di lavori ed opere già concesse;
8. opere di completamento relative a concessioni già rilasciate e non ultimate nei tempi previsti;
9. installazione di attrezzature e impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
10. costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
11. realizzazione da parte di enti istituzionalmente competenti di impianti, attrezzature e opere pubbliche o di interesse generale;
12. esecuzione anche da parte di privati di opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
13. realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
14. realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato;
15. installazione di capannoni, ponti e impianti tubolari e sospesi o similari, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati qualora non costituiscano pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
16. mutamenti di destinazione d'uso con opere (vedi art.16 del presente Regolamento);
17. manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;
18. opere e costruzioni relative all'installazione di complessi turistici complementari, quali campeggi,

# REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SERRENTI

- asili per mobili destinati ad alloggi temporanei (roulotte, case mobili, ecc. );
19. opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi d'acqua, discariche;
  20. trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale e degli altri Organi competenti;
  21. interventi su immobili o aree vincolate ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
  22. interventi su immobili sottoposti alla legge 1089/39 Opere di demolizione di edifici o di utilità immobiliari,
  23. impianti di distribuzione di carburante -aree di servizio;
  24. collocamento di ripetitori e impianti rice-trasmittenti su aree private libere.

## ART. 11 ATTIVITÀ SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione del Responsabile del servizio, secondo le leggi e disposizioni vigenti (in particolare la L.R. N°23 del 11/10/1985 e la L.R. N°5 del 16/05/2003):

1. opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
2. opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
3. muri di cinta e cancellate;
4. aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
5. le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
6. revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
7. varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
8. parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
9. le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
10. le vasche di approvvigionamento idrico, i forni all'aperto ed i pozzi;
11. le opere oggettivamente precarie e temporanee;
12. i pergolati e i grigliati;
13. le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
14. l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale;
15. installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
16. macchine automatiche per la distribuzione di foto tessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette, articoli sanitari ecc;
17. accumulo di rifiuti, relitti e rottami;
18. sosta continuata di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico;
19. collocamento e modifiche di tende, tettoie, tavoli, vasi, fioriere ed altri manufatti ed impianti arborei o tecnologici su spazi pubblici;
20. installazione di distributori di carburante con annessi accessori, sempreché non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli necessari per la distribuzione di carburante;
21. installazione dei campeggi liberi occasionali;
22. costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette al pubblico transito;
23. collocazione, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
24. costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
25. abbattimento di alberi di alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;
26. trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
27. opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;
28. impianti di serra, ancorché provvisori stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, in quanto rientranti tra gli annessi agricoli;
29. mutamenti di destinazione d'uso senza opere (vedi art.17 del presente Regolamento).
30. Installazione di unità esterne di pompe di calore installate a filo strada di cui al comma 2 dell'art.45.
  - L'autorizzazione è gratuita. Nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle parametriche stabilite nel rispetto della L.N°10/77.
  - Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Responsabile del servizio al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089.
  - Qualora lo ritenga opportuno, il Responsabile del servizio potrà richiedere il parere della Commissione Edilizia.
  - L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Responsabile del servizio.



# REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SERRENTI

- La validità dell'autorizzazione edilizia è di norma di anni uno a partire dalla data di inizio lavori, con possibilità di incremento sino a tre anni in relazione alle caratteristiche dell'intervento.
- In caso di esecuzione di opere in assenza di autorizzazione, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa pari a euro 350,00 (trecentocinquanta).

## ART. 12 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A.)

1. È data facoltà di attivare gli interventi cui all'articolo 11 (Attività soggette ad autorizzazione), con esclusione degli interventi di cui ai punti 9., 13., e 14., anche con denuncia di inizio di attività alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente, fatto salvo quanto stabilito nei seguenti commi:

2. L'esecuzione di opere in assenza della denuncia di cui al comma 1. o in difformità da essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'articolo 14 della L.R. N°23/85 e successive modifiche ed integrazioni (L.R. N°5/2003).

3. La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.

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

La denuncia di inizio attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori; essa è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

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

## ART. 13 LAVORI ED OPERE SOGGETTI A COMUNICAZIONE

I seguenti interventi sono subordinati a comunicazione del proprietario su carta semplice, prima dell'inizio dei lavori:

1. le semplici recinzioni di tipo precario in rete metallica su pali di sostegno non interessate da viabilità pubblica ed i barbecue o piccoli forni ad uso familiare, di minime dimensioni, qualora realizzati in aree non soggette a vincoli;
2. Opere di manutenzione ordinaria di cui all'art.8 punto a) delle Norme di Attuazione del presente PUC, consistenti in *“opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”*.

L'esecuzione di opere in assenza di comunicazione da parte del proprietario comporta una sanzione amministrativa di euro 150,00 (centocinquanta).

## ART. 14 LAVORI ED OPERE SOGGETTI ALLA RELAZIONE DI ASSEVERAZIONE (ART.15 L.R. N°23/85)

1. Opere interne. Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i Regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche nella sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate A dal decreto assessoriale di cui all'art. 4 della L.R. n. 45/89, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive. Contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Responsabile del Servizio una relazione a firma di professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle prescrizioni anzi riportate.

## ART. 15 LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite, previa immediata comunicazione al Responsabile del servizio, le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni.

È altresì fatto obbligo di richiedere la relativa concessione o autorizzazione sulla base del tipo di intervento da effettuarsi.

## ART. 16 ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

- 1- Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici adottati sia al momento della

# REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SERRENTI

realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

- 2- A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Responsabile del servizio, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 6, secondo comma, e 7 primo comma, della L.R. N° 23/85.
- 3- La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora il Responsabile del servizio non si pronunci entro 60 giorni.
- 4- Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

## ART. 17 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

- 1- Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio Comunale.
- 2- Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'articolo 5 della legge regionale n° 45/1989, o che siano in contrasto con quanto previsto dal presente Regolamento Edilizio e dalle norme di attuazione dei piani urbanistici, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.
- 3- Con autorizzazione del Responsabile del servizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale, sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'Amministrazione Comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.
- 4- Nei casi non previsti dai precedenti commi i mutamenti di destinazione possono avvenire con l'invio al Responsabile del servizio di una relazione predisposta ai sensi dell'articolo 15 della Legge R. n° 23/85.

## ART. 18 CONCESSIONE PER EDIFICI SPECIALI

Gli edifici non destinati alla residenza, quali stabilimenti cinematografici, caffè, luoghi di ritrovo, scuole, magazzini, e simili, devono, oltre che rispettare le norme prescritte dal regolamento edilizio, rispondere ai requisiti imposti dalle norme di igiene e

di polizia urbana, o da ogni altro regolamento dello Stato, del Comune o dalle norme vigenti in tema di sicurezza, contro gli incendi e per la pubblica incolumità.

A tal fine devono essere allegate al progetto le prescritte approvazioni delle autorità competenti.

Se gli edifici dovessero sorgere in zone soggette a vincolo, i progetti dovranno essere sottoposti all'esame delle Soprintendenze, al fine di ottenere il parere preventivo delle stesse.

## ART. 19 DOMANDE DI CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONE

Le domande di concessione per l'esecuzione delle opere e attività di cui all'Art.10 o per varianti ai progetti già approvati devono essere redatte in bollo e portare la firma del proprietario o degli aventi diritto e del progettista. Tutti i firmatari della domanda, indirizzata al Sindaco, sono tenuti ad indicare il loro domicilio e/o il loro recapito per eventuali comunicazioni.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno ad osservare le norme del presente regolamento e le leggi vigenti;
- b) l'impegno di comunicare prima del ritiro della concessione (o dell'autorizzazione ove previsto) il nome del Direttore dei lavori e prima dell'inizio dei lavori il nome del costruttore. Nel caso in cui l'intervento da eseguire soggetto a concessione sia particolarmente impegnativo e presenti motivo di particolare garanzia nei confronti della pubblica incolumità, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere che i progetti siano firmati anche dal costruttore, che deve essere regolarmente iscritto all'Albo dei costruttori. La firma del costruttore dovrà essere prodotta prima dell'inizio dei lavori.

Le sostituzioni del Direttore dei lavori e/o del costruttore dovranno essere tempestivamente comunicate al Responsabile del servizio (entro 8 giorni), pena la decadenza della concessione edilizia.

## ART. 20 DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA E DI AUTORIZZAZIONE

A corredo della domanda di **concessione** devono essere presentati di norma i seguenti elaborati in triplice copia:

- 1) planimetria catastale con la precisa indicazione dell'area interessata dall'intervento e gli estremi catastali; la planimetria dovrà rappresentare lo stato di fatto circostante per un raggio di almeno 50 m.;
- 2) stralcio del P.U.C. da cui risulti la zona omogenea in cui ricade l'intervento;
- 3) planimetria in scala 1:200 con l'esatta ubicazione dell'edificio sul terreno, le distanze dai confini e dagli edifici, la larghezza delle strade, la posizione di eventuali costruzioni accessorie, la sistemazione



# REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SERRENTI

degli spazi liberi, la localizzazione dei parcheggi privati e gli accessi pedonali e carrabili;

- 4) piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 completamente quotate, dalle quali risulti l'ampiezza dei vani, lo spessore dei muri, le altezze interne, l'altezza dell'edificio rispetto al piano di sistemazione a monte e a valle e rispetto alle strade adiacenti e l'indicazione della destinazione d'uso dei vani;
- 5) schema degli impianti esterni e degli allacciamenti con particolari costruttivi;
- 6) relazione tecnica nella quale devono comparire la descrizione dell'opera, il tipo di struttura adottato, i materiali e i colori da adottare nelle finiture esterne dei fabbricati, il sistema di smaltimento delle acque bianche e nere, le caratteristiche tecnologiche degli impianti, il rispetto della normativa vigente sull'abbattimento delle barriere architettoniche e delle norme igienico-sanitarie, il calcolo analitico delle superfici e dei volumi;
- 7) documentazione fotografica per gli interventi ricadenti in zona omogenea A (Centro storico);

A corredo della domanda di **autorizzazione** devono essere presentati di norma i seguenti elaborati in doppia copia:

- 1) Planimetria catastale dell'area dove dovrà essere effettuato l'intervento;
- 2) Stralcio del programma di fabbricazione da cui risulti la zona omogenea in cui ricade l'intervento;
- 3) Relazione tecnica dettagliata nella quale venga evidenziato l'intervento.
- 4) Tutti i disegni necessari, opportunamente piegati ed avere dimensioni UNI (21x29.7);
- 5) Per i lavori di modesta entità, quali revisione di infissi, ripristini di pavimentazioni o di intonaci e similari, è sufficiente una domanda del proprietario o aventi diritto nella quale siano indicate tutte le caratteristiche delle opere da eseguire.

Nei progetti di ampliamento, sistemazione e ristrutturazione di fabbricati esistenti dovranno essere indicati e specificati con apposita legenda oltre al progetto delle modifiche e delle opere nuove, anche il rilievo dell'edificio esistente, e dovranno essere evidenziate le parti da demolire e quelle di nuova costruzione.

## ART. 21 ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt.4 e 5 della legge 7-8-1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione. In casi particolari, quali progetti inerenti attività produttive o legati a finanziamenti da attivare entro tempi ristretti, il Responsabile del servizio può disporre la precedenza nell'esame della pratica da

parte della Commissione edilizia. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando, anche su direttive del Responsabile del Servizio, una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art.14 della legge 7-8-1990, n. 241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro i dieci giorni precedenti la scadenza del termine, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

## ART. 22 ESAME DEI PROGETTI E RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al precedente articolo, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il predetto termine il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al secondo comma e redigere una relazione scritta al Responsabile del servizio indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al secondo comma, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

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

Decorso inutilmente anche il termine di cui al quinto comma, l'interessato potrà procedere secondo tempi e procedure indicati dagli Artt.5 e 6 della L.R. n. 20/91

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o del presente Regolamento.

Prima del rilascio della concessione dovranno essere perfezionati, ove richiesti, i versamenti degli oneri ai sensi della Legge n. 10/77.

# REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SERRENTI

Con il rilascio della concessione verrà restituita al richiedente una copia dei disegni vistati dal Responsabile del Servizio.

Anche in caso di diniego verrà restituita una copia del progetto con l'indicazione del mancato rilascio della concessione ovvero comunicazione all'interessato.

Il rilascio della concessione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti, sotto la propria responsabilità e fatti salvi i diritti di terzi.

## **ART. 23 OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO**

Per il rilascio delle concessioni relative ad opere in cemento armato il concessionario, in ottemperanza alla Legge 5.11.1971 n. 1086, dovrà dare dimostrazione, precedentemente alla dichiarazione di inizio lavori, dell'avvenuto deposito dei calcoli all'Ufficio del Genio Civile.

Dovrà inoltre presentare una dichiarazione, sottoscritta dal Direttore dei lavori, attestante l'abilitazione a dirigere le opere in progetto.

## **ART. 24 IMPIANTI**

Si rimanda alla legge n 5 marzo 1990, n. 46 "norme per la sicurezza degli impianti" ed al relativo regolamento di attuazione, nonché alla legge 1 marzo 1968, n. 186 "disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni e impianti elettrici ed elettronici"

## **ART. 25 NORME PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI**

Per il rilascio della concessione relativa ad edifici rientranti nelle categorie di cui all'Art.3 del D.P.R. N°1052 del 28.6.1977 "*Regolamento di esecuzione della Legge N°373 del 30.4.1976, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici*", qualora si preveda l'installazione di nuovo impianto termico o la modifica di impianto esistente, dovrà essere depositata la documentazione prevista dagli Artt.13 e 19 del citato D.P.R., precedentemente alla dichiarazione di inizio lavori. In tutte le nuove costruzioni e o rifacimenti di quelle esistenti, devono essere rispettate le tipologie tecnico-costruttive e le norme attuative previste all'art.4 della L.N°10 del 9.01.1991 "Norme per l'attuazione del Piano Energetico Nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia", nonché in particolare quanto previsto al TITOLO II "Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici".

## **ART. 26 TITOLARITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E VOLTURA DELLA CONCESSIONE**

La concessione edilizia è sempre rilasciata con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione è strettamente personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. In caso di trasferimento della proprietà, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione al Responsabile del servizio, il quale, accertatane la legittimità, provvederà a rilasciare la relativa voltura.

La voltura non è soggetta ad alcun contributo accessorio, né modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

## **ART. 27 DURATA, DECADENZA, RINNOVO E ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

La concessione edilizia si intende decaduta qualora i lavori non siano stati iniziati **entro un anno** dalla data del rilascio. Il concessionario dovrà, in questo caso, presentare una nuova domanda per l'ottenimento di una nuova concessione.

Il termine di ultimazione dei lavori non può essere superiore a **tre anni**, computati dalla data di inizio dei lavori, entro il quale il fabbricato deve essere abitabile o agibile e può essere prorogato con procedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, a causa della mole dell'opera da realizzare ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione relativamente alla parte non ultimata.

Questo fatto comporta il versamento a conguaglio del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione per la parte ancora non realizzata, qualora ci siano state, nel frattempo, variazioni delle tabelle parametriche deliberate dal Consiglio Comunale.

La concessione edilizia è da ritenersi annullata nei seguenti casi:

- a) qualora sia in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche vigenti alla data del rilascio;
- b) qualora sussistano vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione della concessione, sia nei contenuti tecnici della concessione stessa.

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi e delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il Responsabile del servizio applica una sanzione pecuniaria rapportata al valore venale delle opere o

# REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SERRENTI

loro parti abusivamente eseguite, accertato secondo le disposizioni di cui all'Art.7 della L.R. N°23/85.

## **ART. 28 VARIANTI AI PROGETTI APPROVATI**

Ogni variante ai progetti approvati che alteri la forma architettonica, la superficie utile, la destinazione d'uso ed importanti elementi strutturali è soggetta al rilascio di una nuova concessione per la quale valgono le stesse norme della concessione originaria.

## **ART. 29 OBBLIGATORIETÀ DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE**

Non è consentito, ai sensi dell'Art.31 della Legge N°1150/42 il rilascio della concessione edilizia in aree sprovviste delle opere di urbanizzazione primaria, a meno che l'avente titolo non si impegni formalmente nei confronti del Comune a realizzarle e a fornire per esse congrue garanzie.

## **ART. 30 CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberati dal Consiglio Comunale, oltre al pagamento del costo di costruzione, ai sensi della Legge 28/1/77 N°10.

Il concessionario ha la facoltà di richiedere la realizzazione diretta di tutte o parte delle opere di urbanizzazione, a scomputo totale o parziale delle stesse; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguirsi e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

## **ART. 31 ESENZIONE DAL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE**

Il contributo di cui all'Art.29 non è dovuto nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'Art.12 della Legge 9.5.1975 N°153;
- b) per gli interventi di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune e a concorrere agli oneri di urbanizzazione;
- c) per interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

d) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

e) per opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

Per gli immobili di proprietà dello Stato realizzati dai soggetti di cui all'art.4 comma 2 della L.10/1977 il contributo è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

## **ART. 32 ESENZIONE DAL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Per gli interventi di edilizia abitativa ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo per il rilascio della concessione è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni a mezzo di convenzione con il Comune, ad applicare i prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nella convenzione tipo approvata dalla R.A.S e approvata dal C.C. con deliberazione n° 21 del 25.03.1978.

## **ART. 33 DEROGHE**

- 1) Nei casi e nei modi previsti dalla normativa vigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, il Responsabile del servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni edilizie in deroga al presente regolamento edilizio e agli strumenti urbanistici vigenti, quando si tratti di edifici pubblici o costruzioni di pubblico interesse, nei casi previsti dalla normativa vigente. Tali deroghe limitatamente alle zone sottoposte a vincolo architettonico, monumentale e paesistico sono subordinate al preventivo nulla osta delle competenti Soprintendenze.
- 2) Nel caso di edifici privati, ma di pubblico interesse, è consentita la concessione della deroga qualora sia stipulata una convenzione con il Comune, con la quale venga assicurato il rispetto della destinazione dell'immobile per almeno 20 anni.

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

### **ART. 34 INIZIO DEI LAVORI - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI**

Per le nuove costruzioni, il concessionario dovrà attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, a sua richiesta e dietro pagamento delle spese e dei diritti prescritti, entro 15 giorni dalla richiesta, gli

# REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SERRENTI

saranno indicati e fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare e firmato dalle due parti.

Il concessionario è altresì obbligato a denunciare al Comune la data di inizio dei lavori con dichiarazione sottoscritta dal concessionario stesso, o dal costruttore, o dal tecnico incaricato dalla Direzione dei Lavori, entro 8 giorni dall'effettivo inizio degli stessi.

## **ART. 35 CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI**

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Responsabile del servizio personalmente o a mezzo dei suoi funzionari o tramite gli agenti preposti al servizio. A tale scopo la concessione ed i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario ed il Direttore dei Lavori dovranno darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco. Il proprietario ed il Direttore dei Lavori disporranno i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

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

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

## **ART. 36 ULTIMAZIONE DEI LAVORI - DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ**

### *Rilascio del certificato di abitabilità*

- 1) Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art.220 del regio decreto 27 luglio 1934 N°1265 e successive modifiche ed integrazioni, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al Responsabile del servizio, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, nel rispetto degli art.li 218/221/222/223 del R.D. N°1265/34 "Testo unico

delle leggi sanitarie" e successive norme di legge igienico-sanitarie.

- 2) Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile del servizio rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
- 3) In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
- 4) Il termine fissato al comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.
- 5) Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

## **ART. 37 PROVVEDIMENTI PER OPERE ARBITRARIE**

Spetta al Responsabile del servizio far sospendere le opere arbitrariamente intraprese o non conformi al progetto approvato o, per qualsiasi ragione, non regolamentari, adottando, se necessario le disposizioni della normativa vigente.

## **ART. 38 RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI**

- 1) Il titolare della concessione, il committente ed il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché - unitamente al direttore dei lavori- a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Essi sono altresì tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
- 2) Il Direttore dei lavori non è responsabile, qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'Art. 15 della Legge 47/85, fornendo al

# REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SERRENTI

Responsabile del servizio contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il Direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Responsabile del servizio. In caso contrario il Responsabile del servizio segnalerà al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'Albo professionale da tre mesi a due anni.

## **ART. 39 VIGILANZA E CONTROLLO SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

- 1) La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale, nonché l'accertamento delle opere abusive, è effettuata dal Responsabile del servizio, dai funzionari degli uffici tecnici comunali e dai vigili urbani.
- 2) L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, di cui all'Art.21 della L.R. 23/85, in collaborazione con l'amministrazione comunale.
- 3) Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Responsabile del servizio del comune interessato, all'autorità giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di finanza e all'Assessorato regionale agli EE.LL.F.U. per i rispettivi provvedimenti di competenza.
- 4) Nel verbale di accertamento devono essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei lavori, il progettista ed il Direttore dei lavori.
- 5) Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano, inoltre, i nomi del progettista e del Direttore dei lavori ai competenti Ordini e Collegi professionali, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.
- 6) Gli stessi organi di cui al comma precedente segnalano altresì le imprese responsabili di costruzione abusiva all'Assessore regionale ai LL.PP., che provvede all'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.
- 7) Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, il Responsabile del servizio ordina la 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.
- 8) Nei casi in cui il Comune debba provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori sono affidati anche a trattativa privata.
- 9) Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Responsabile del servizio ne dà notizia all'Assessore regionale degli Enti locali, Finanze

ed Urbanistica, il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

- 10) Il rifiuto ingiustificato di eseguire i lavori da parte di imprese iscritte all'Albo Regionale degli appaltatori di opere pubbliche comporta la sospensione per un anno dall'Albo Regionale ai sensi della normativa vigente.

## **ART. 40 RICHIESTA DI "PARERE PREVENTIVO DI MASSIMA" PER COSTRUIRE**

È consentita la richiesta di un parere preventivo di massima di autorizzazione a costruire, per la quale il Responsabile del servizio, sentito eventualmente il parere e le indicazioni della Commissione Edilizia, può esprimere parere di massima.

La richiesta di parere preventivo di massima, qualunque ne sia la risposta dell'Autorità Amministrativa, non annulla l'obbligo di presentare formale domanda di concessione edilizia, secondo le modalità prescritte nel presente Regolamento Edilizio. Sul progetto di larga massima non può essere rilasciata alcuna concessione edilizia, neppure a titolo provvisorio.

## **TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA**

### **CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI**

#### **ART. 41 INDICI E PARAMETRI - DESTINAZIONI DI ZONA**

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di zona, è regolata dagli indici e dai parametri definiti dagli articoli seguenti e dalle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico vigente.

#### **ART. 42 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

- 1) *Indice di fabbricabilità territoriale ( $I_f$ )*: è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, ecc.) e la superficie complessiva della zona stessa, impegnata dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.

# REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SERRENTI

- 2) **Attrezzature e servizi:** sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.
- 3) **Destinazione d'uso:** per ogni zona sono definite nello strumento urbanistico una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione. In esse non possono essere consentite altre destinazioni.
- 4) **Indice di fabbricabilità fondiaria ( $I_{ff}$ ):** è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona e la superficie fondiaria -dei soli lotti edificabili- al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica dell'insediamento e alle attrezzature e servizi di cui al numero precedente.
- 5) **Superficie minima di lotto:** è la superficie minima indispensabile per consentire l'edificabilità nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria di zona.
- 6) **Indice di copertura:** è il rapporto tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, verande e pensiline, fino ad un massimo di m. 1.50 di sporgenza.
- 7) **Altezza dei fabbricati:** l'altezza dei fabbricati è definita dalle Norme di zona individuate dal P.U.C.. L'altezza massima sarà misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.
- 8) **Computo delle altezze e dei volumi:** si applicano le disposizioni di cui all'Art.4 del D. Ass. EE.LL.F.U. 2266/U.

È consentito detrarre dal computo dei volumi, quando esistano, i volumi tecnici ed il piano terreno di ogni edificio per un'altezza pari a m. 2.50, se la costruzione sorge su pilotis, lasciando il piano terreno aperto e adibito a parcheggio o spazio pedonale per non meno del 75% dell'area. Tale detrazione, comunque, sarà possibile solo se la tipologia con i pilotis è prevista da un piano attuativo. Per tutti gli edifici su pilotis è consentito maggiorare le prescritte altezze di zona del valore di m. 2.50, senza che per questo conseguano distanze maggiori fra gli edifici. Per gli edifici in angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima competente alla strada di maggiore larghezza può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore, per una estensione non superiore a m. 12.00.

Nei locali sottotetto a falda unica non saranno computati i volumi relativi alle superfici aventi altezza interna (da estradosso del sottotetto ad intradosso del tetto) inferiore a m. 1,50 purché la stessa altezza, al perimetro di gronda, non superi m. 0.30. Non costituiranno volume, ma solo superficie coperta, i loggiati e le verande aperte su due lati per una

profondità massima di metri 2,00 ed una superficie complessiva massima di 20 mq. La parte eccedente i metri 2,00, viceversa costituirà volume.

Il volume dei passi carrai, intesi come passaggi coperti tra la strada pubblica e spazi interni dell'area scoperta, anche se coperti da volumi chiusi superiori, non è computato come volume edificabile, a condizione che le due pareti del passo carraio, prospicienti rispettivamente la strada e l'area interna, siano lasciate libere da qualsiasi chiusura o cantina, ad esclusione di un cancello o portone sul lato strada.

Nel caso di recupero o nuova costruzione utilizzando elementi delle murature tipiche locali, come ad esempio *trachite* (anche solo nella parete esterna) o *ladiri* (anche solo come pannello interno di isolamento termico), si considera ai fini del calcolo del volume una larghezza massima della muratura esterna pari a 30 cm.

9) **Numero dei piani:** si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile.

10) **Distacco fra gli edifici:** è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. Ai fini della distanza non si considerano i balconi e le pensiline realizzati a sbalzo fino a metri 1,50 di profondità. È stabilito per ogni zona in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni.

11) **Distacco dai confini:** è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione di balconi e pensiline con sporgenze sino a m. 1,50, e la linea di confine. È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. In linea generale, se il fabbricato non può essere costruito sul confine, la distanza dovrà essere di almeno metri 4,00.

12) **Accessori:** sono locali per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare (salvo contraria specifica) l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.

13) **Volumi tecnici:** Parti edificate di norma all'esterno dell'edificio, realizzate allo scopo di consentire l'allocazione e l'accesso agli impianti tecnologici destinati ad assicurare il comfort abitativo dell'edificio medesimo (sono da considerare «volumi tecnici» quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazioni, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da intendere come volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. I volumi ad essi relativi sono esclusi dal computo



della cubatura edificabile, dal rapporto di copertura, dall'altezza massima (solo se il supero è strettamente necessario per la funzionalità del volume tecnico), mentre deve esserne verificata la conformità alle norme attinenti le distanze dagli altri edifici e dai confini.

- 14) **Lunghezza massima dei prospetti:** è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
- 15) **Cortili chiusi:** si intendono le aree scoperte circondate da edifici. Sono classificati nei seguenti tipi:
- a) **ampio cortile:** si intende per ampio cortile uno spazio nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 2.50.
- b) **patio:** si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 8.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4.00.
- c) **cortile:** si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è uguale a m. 8.00 e la superficie del pavimento uguale a 1/6 di quelle delle pareti che la circondano.
- d) **chiostrina:** si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima davanti ad ogni parete non inferiore a m. 2.00. In essa possono affacciarsi soltanto bagni, servizi e disimpegni.
- 15) **Indice di piantumazione:** indica il numero di piante d'alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone o per ogni lotto edificabile.
- 16) **Larghezza stradale:** per larghezza stradale si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

**TITOLO III  
DISCIPLINA DELLA  
FABBRICAZIONE**

**CAPO I  
ASPETTO DEI FABBRICATI ED  
ARREDO URBANO**

**ART. 43      CAMPIONATURA**

È obbligo presentare in sede di esame dei progetti degli edifici i campioni delle tinte e dei rivestimenti esterni. In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, che dovranno corrispondere alla campionatura approvata e depositata presso l'Ufficio tecnico comunale, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

**ART. 44      ASPETTO E  
MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI E  
DISPOSIZIONI INTEGRATIVE PER LE  
ZONE A**

Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree a servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente. Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con buoni materiali e cura di dettagli, tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

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

Le tubazioni telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Negli interventi di restauro e di manutenzione in zona A gli infissi devono essere realizzati prioritariamente in legno di essenza dura, o in altri materiali di caratteristiche cromatiche simili, tali da inserirsi armoniosamente nel contesto e vanno sottoposti all'approvazione della Commissione Edilizia.

Negli interventi di nuova costruzione in zona A, anche a seguito di demolizione, è ammesso l'uso di infissi in alluminio o in PVC, termoverniciati, di tonalità scura o color legno.

Negli interventi di restauro e di manutenzione in zona A le coperture devono essere realizzate prioritariamente in coppi, quando già presenti in origine, o in tegole a coppo doppio tipo *portoghese* anticato.

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

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

# REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SERRENTI

Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi, il Responsabile del servizio ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori vengono eseguiti d'ufficio.

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

## ART. 45 AGGETTI E SPORGENZE

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m. 2.20 dal piano del marciapiede; aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, persiane che si aprano all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2.10 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, e a m. 2.50, se la strada ne è priva.

1) I balconi e le pensiline possono sporgere sulle strade o spazi pubblici fino a metri 1,20 solo se:

a) l'aggetto, in ogni suo punto, non è ad altezza inferiore a m. 3.20 dal piano del marciapiede e non non oltre la profondità del marciapiede a meno che non abbia un'altezza, all'intradosso non inferiore a metri 4,50.

b) in assenza di marciapiede l'intradosso dell'aggetto non dovrà essere inferiore m 4.50 dal piano stradale. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

2) Le unità esterne delle pompe di calore di norma devono essere installate all'interno dei lotti, in caso di dimostrata impossibilità possono essere installate a filo strada, previa autorizzazione comunale a condizione che sia adeguatamente mascherata.

## ART. 46 ARREDO URBANO

### 46.1 NUMERI CIVICI E TARGHE

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Responsabile del servizio. Sono escluse da tale autorizzazione le targhe per i passi carrai, i divieti di affissione, le targhe professionali di dimensioni non superiori a cm 20x30.

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

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

architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

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

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

Ove non ottemperino, il Responsabile del servizio potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze, delle comunicazioni del Responsabile del servizio e di quelle comunque interessanti il Servizio Elettorale.

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

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

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

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno ai vicini, il Responsabile del servizio può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa o con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione su porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede; sono vietate le appendici verticali, anche in tela o in frangia che scendano al di sotto di m. 2.20 dal suolo. Qualora vengano realizzate in assenza di marciapiede o sporgenti dallo stesso, valgono i limiti previsti dall'art. 45 per aggetti e sporgenze.

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

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

Se le opere dovranno essere realizzate nel Centro

# REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SERRENTI

storico, dovranno essere realizzate nel rispetto delle tipologie previste e secondo le prescrizioni delle norme.

## 46.2 ANTENNE RADIO, TELEVISIVE E LINEE ELETTRICHE AEREE

Le antenne radio e televisive per uso domestico non sono soggette ad autorizzazione, tuttavia per gli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne, il Responsabile del servizio ha la facoltà di prescrivere una unica antenna centralizzata.

Le antenne per telefonia dovranno essere realizzate in conformità alla normativa di riferimento per quanto riguarda distanze dalle abitazione ed emissioni elettromagnetiche, preferibilmente dovranno essere installate in zone e in aree poco popolate e in siti a debita distanza da edifici sensibili (scuole, asili, ospedali, ect). Sarà altresì onere dell'operatore telefonico che gestisce la rete fornire su richiesta dell'amministrazione comunale lo studio periodico di rilevamento del grado di inquinamento elettromagnetico. Questo studio sarà svolto da tecnico qualificato indicato dall'amministrazione.

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

Entro l'abitato, la fascia di rispetto attorno all'abitato e nelle zone omogenee D e G è vietato installare nuove linee elettriche aeree: di distribuzione energia BT, MT e At, telefoniche e simili, compreso sostegni, tralicci e cavi aerei ad eccezione di adeguamenti sulle linee preesistenti previa autorizzazione edilizia

Tutte le linee elettriche aeree, cavi e sostegni, presenti entro l'abitato, devono essere smantellati entro due anni dall'approvazione del presente P.U.C..

## 46.3 IMPIANTI DA FONTI RINNOVABILI

Per l'installazione dei pannelli solari e fotovoltaici in Zona A Centro Storico si rimanda alle norme di attuazione del Piano Particolareggiato.

Nelle Zone Residenziali B e C l'installazione dei pannelli solari e/o fotovoltaici è subordinata alla realizzazione in aderenza sulle falde, cosiddetto integrato o parzialmente integrato; un posizionamento a diversa inclinazione potrà essere autorizzato su falde relative a locali al piano terra che si affacciano su cortili interni e comunque non visibili da spazi pubblici.

Nell'ipotesi di posizionamento del pannello solare e/o fotovoltaici su copertura orizzontale potranno essere posizionati con la dovuta inclinazione realizzando apposita parapetto al fine di evitare la visibilità dei manufatti.

A corredo della documentazione per il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere presentata una

simulazione fotografica ad ampio raggio tale da rappresentare l'impatto visivo che sarà generato dall'installazione dell'impianto.

Qualora il posizionamento produca un impatto visivo tale da alterare le linee di veduta preesistenti, il responsabile di servizio chiederà di individuare altro posizionamento che mitighi l'impatto.

## CAPO II - NORME IGIENICHE

### ART. 47 SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni agli edifici, definiti dall'art.42 al N°15 come " ampio cortile" e "patio", possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti nel presente Regolamento come cortile possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

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

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

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

Negli spazi interni definiti nel presente Regolamento come chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

### ART. 48 USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso al parcheggio.

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

### ART. 49 CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

È obbligatorio il rispetto del Regolamento fognario previsto per le zone servite da fognatura urbana,

# REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SERRENTI

nonché il rispetto del D.A.D.A. n° 34/1998 per le zone E ed F.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o di impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio debbono essere proposti i sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, in conformità ad i regolamenti fognari comunali o consortili.

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

## ART. 50 SCALE

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm. 100, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Nel caso di casa unifamiliare la larghezza della rampa potrà avere larghezza minima utile di cm. 85. È consentito l'uso di scale a chiocciola aventi larghezza utile non inferiore a cm 90 e pedata minima di cm.25 misurata a cm.40 dall'imposta interna.

## ART. 51 FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE

Deve essere richiesto il parere preventivo dei VV.FF. e successivo rilascio del C.P.I., ogni qualvolta ricorrano le fattispecie previste dal D.M. 16.02.1982.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti in materia. Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di m. 10.00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione a meno che non siano opportunamente coibentate. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, a norma delle leggi vigenti.

## ART. 52 PIANI INTERRATI

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

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

## ART. 53 PIANI SEMINTERRATI E PIANI TERRENI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente, al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato possono essere adibite ad abitazione, così pure gli uffici o qualsiasi altro uso soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile interna è almeno di m. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

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

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere realizzati almeno a cm.15 al di sopra del piano di campagna delle aree circostanti il fabbricato (con sottostante vespaio) a sistemazione realizzata e avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Autorità Sanitaria Locale; la loro altezza utile non deve essere inferiore a metri 2,70.

I locali o vani ubicati al piano terra e aventi come destinazione d'uso quella di attività artigianali che comportino emissioni in atmosfera compreso inquinamento acustico, attività commerciali, bar, tavola calda, circoli privati e in genere tutti i locali interessati da un notevole afflusso di persone, devono avere un'altezza utile netta non inferiore a metri 3,00.

Dovrà essere garantito il rapporto tra superficie finestrata e di pavimento conforme alle norme vigenti; se previsto da Normativa specifica o ritenuto necessario dall'autorità sanitaria dovranno essere inoltre dotati di idoneo impianto di aerazione forzata che garantisca il giusto ricambio del cubo d'aria.

Tutti gli altri locali pubblici o ad uso pubblico con ridotto afflusso di persone e i locali artigianali, commerciali e direzionali di superficie utile (compresi i servizi e i locali accessori) non superiore a mq.150 e tali da non provocare inquinamento atmosferico compreso quello acustico, dovranno avere un'altezza utile netta non inferiore a metri 2,70.

A titolo esemplificativo rientrano in tale casistica:

# REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SERRENTI

- I negozi di generi alimentari;
- I negozi di abbigliamento e simili;
- Gli studi professionali;
- Le attività artigianali quali calzolai, sartorie, orologiai ecc.

I locali adibiti ad autorimessa sino ad un numero di nove autovetture dovranno avere un'altezza utile interna non inferiore a metri 2,00, mentre quelli con più di nove autovetture dovranno avere un'altezza utile interna di almeno metri 2,40.

I locali seminterrati possono essere utilizzati quali depositi, magazzini e/o cantine. Tuttavia se ne può tollerare l'uso per piccoli laboratori artigianali che non provochino immissioni di inquinanti di qualsiasi natura in atmosfera, parti di esercizio pubblico (servizi igienici, sala giochi, sala ricreativa, piccoli uffici ecc.) alle seguenti condizioni:

- Abbiamo una superficie fuori terra tale da garantire la realizzazione della superficie finestrata prevista dalla normativa vigente;
- Il pavimento sia dotato di vespaio ventilato non inferiore a metri 0,30;
- Le pareti esterne siano separate dal terrapieno mediante una intercapedine ventilata di luce media libera di almeno metri 0,50 tra muro del seminterrato e muro di sostegno del terrapieno e profonda almeno 25 centimetri al di sotto del pavimento del terrapieno. In casi particolari, in vecchi locali da ristrutturare si può prevedere una buona impermeabilizzazione al posto dell'intercapedine. Dovrà essere garantito un sistema per l'allontanamento delle acque piovane e non.
- Dovrà comunque essere garantito il rapporto tra superficie finestrata e quella di pavimento, conformemente alle norme vigenti. Qualora sia dimostrata l'impossibilità del rispetto al suddetto rapporto, potrà essere previsto un sistema meccanico di ricambio del cubo d'aria, la cui necessità sarà valutata di volta in volta dall'Autorità Sanitaria Locale. Dovrà inoltre essere garantito un sistema di climatizzazione dell'aria.

Per quanto attiene il loro utilizzo come civile abitazione, potranno essere utilizzati solamente come tali quei locali che, sempre rispettando le prescrizioni su esposte, rispondano anche a tutti i requisiti previsti dal presente Regolamento Edilizio per detta destinazione d'uso.

## **ART. 54 PIANI SOTTOTETTO**

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione od uffici se l'altezza media utile è non inferiore a m.2.70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,00.

Nel centro storico le altezze minime vengono disciplinate dal P.P.

## **ART. 55 NORME COMUNI A TUTTI I VANI ABITABILI: FINESTRE, ALTEZZA, SUPERFICI**

In tutti i vani abitabili la superficie delle finestre dovrà essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, con un minimo di mq. 0.80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Tale disposizione non si applica nella zona del centro storico.

L'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione non può essere inferiore a m. 2.70, mentre per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli e locali simili, può essere ridotta fino ad un minimo di m. 2.40.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 8.00, se non ampiamente aperte sul vano soggiorno; i vani abitabili non devono avere superficie inferiore a mq. 9.00.

La comunicazione tra ambienti di servizio e vani abitabili deve sempre avvenire tramite un disimpegno. Gli alloggi monostanza, dovranno avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, se per una persona, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.

Nei locali commerciali e artigianali, comunque non adibiti a residenza, i servizi igienici possono essere serviti con impianto di ricambio d'aria ad areazione forzata adeguatamente dimensionato.

## **ART. 56 FABBRICATI IN ZONA RURALE**

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

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri degli animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri di animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

La distanza minima dalle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 8.00.

Fuori dal perimetro del centro abitato devono osservarsi per l'edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, che saranno disciplinate dal Codice della strada.

Lungo le strade, fuori dal perimetro del centro abitato, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza inferiore a quella prevista dal Codice della strada.

**ART. 57  
MIGLIORIE IGIENICHE AI  
FABBRICATI ESISTENTI**

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la quale può dichiarare inagibile, ai sensi delle leggi vigenti in materia, le unità di abitazione che non raggiungano, a suo giudizio, un livello igienico accettabile.

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

**ART. 58 CHIUSURA DI AREE  
EDIFICABILI FRONTEGGIANTI SPAZI  
PUBBLICI**

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

I proprietari devono preventivamente presentare domanda di autorizzazione, nei modi stabiliti dal presente Regolamento.

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

**ART. 59 DEPOSITI SU AREE  
SCOPERTE**

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'Art.11 del presente Regolamento.

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

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

**CAPO IV - NORME DI BUONA  
COSTRUZIONE**

**ART. 60 STABILITÀ E SICUREZZA  
DELLE NUOVE COSTRUZIONI**

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità con particolare riferimento alle norme per il conglomerato cementizio nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Si devono inoltre rispettare le norme di cui alla Legge N°64 del 2/2/1974.

**ART. 61 STABILITÀ E SICUREZZA  
DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Responsabile del servizio potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro stesso, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

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

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

**ART. 62 OCCUPAZIONE  
TEMPORANEA DI SPAZIO O SUOLO O  
SOTTOSUOLO PUBBLICO**

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Responsabile del servizio, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente Art. 45.

È vietato eseguire scavi o rompere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualunque altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile del servizio in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.



# REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SERRENTI

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

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

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

Per l'occupazione di spazi o aree pubbliche devono essere altresì rispettate le norme dettate dallo specifico Regolamento Comunale.

## **ART. 63 RINVENIMENTI E SCOPERTE**

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi in materia sull'obbligo di denuncia alle Autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico o archeologico, il Committente, il Direttore e l'Assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile del servizio i ritrovamenti aventi presumibilmente interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di resti umani.

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

## **ART. 64 USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE**

La discarica dei materiali di rifiuto dovrà avvenire nel rispetto del Decreto legislativo n° 22 del 5.02.1997 (Decreto Ronchi) e successive modificazioni ed integrazioni. Per cui, dovranno essere conferite in discariche autorizzate tramite Ditte appositamente autorizzate al trasporto dei rifiuti medesimi.

È vietato, senza speciale nulla osta del Comune, ovvero del Genio Civile R.A.S. per i corsi d'acqua inclusi nei previsti elenchi, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in

fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare, il corso normale di questi ultimi.

## **CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ**

### **ART. 65 SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI**

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente l'Amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente ai lavori.
- 5) Dati relativi alla concessione o autorizzazione (numero, data, inizio dei lavori) e quelle derivanti dalle Leggi 1086/1971, 46/90, 494/96 nei casi previsti.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato di razionale latrina provvisoria.

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

Il Responsabile del servizio potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

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

Tuttavia, salvo nel caso di cui al secondo punto, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo; il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2.50 dal suolo, misurato nel punto più basso

# REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SERRENTI

dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

## **ART. 66 PONTI E SCALE DI SERVIZIO**

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte, in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione Comunale.

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

## **ART. 67 SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI**

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

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

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

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

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

## **ART. 68 RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE**

Si rimanda alle norme contenute nel DECRETO LEGISLATIVO 14 AGOSTO 1996, N. 494 (G.U. 23-9-1996, n. 223).

## **ART. 69 RIMOZIONE DELLE RECINZIONI**

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, delle barriere o delle recinzioni posti per il servizio dei

medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorsi 15 giorni dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

## **TITOLO IV SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

### **ART. 70 SANZIONI**

Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica ed in particolare dalla Legge 47/85, oltre quanto specificato precedentemente nel presente Regolamento, in ottemperanza alla L.R. 23/85.

### **ART. 71 ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI**

Il Responsabile del servizio, per motivi di pubblico interesse, potrà, previa apposita delibera del Consiglio Comunale, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti la sede stradale eseguite in conformità con le norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento della indennità spettante ai proprietari.

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

## **SOMMARIO**

### **TITOLO I - NORME E DISPOSIZIONI**

#### **CAPO I - NORME PRELIMINARI**

<b>ART.1</b>	<b>CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO</b>	<b>3</b>
<b>ART.2</b>	<b>ABROGAZIONE DELLE PRECEDENTI NORME</b>	<b>3</b>
<b>ART.3</b>	<b>RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE</b>	<b>3</b>

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

<b>ART.4</b>	<b>ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA</b>	<b>3</b>
<b>ART.5</b>	<b>COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA</b>	<b>3</b>
<b>ART.6</b>	<b>DURATA IN CARICA</b>	<b>4</b>
<b>ART.7</b>	<b>FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA</b>	<b>4</b>
<b>ART.8</b>	<b>ASTENSIONE DEI SINGOLI MEMBRI</b>	<b>4</b>
<b>ART.9</b>	<b>PROCESSI VERBALI NELLE ADUNANZE</b>	<b>4</b>

#### **CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA**

<b>ART.10</b>	<b>OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA</b>	<b>4</b>
<b>ART.11</b>	<b>ATTIVITÀ SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE</b>	<b>5</b>
<b>ART.12</b>	<b>DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A.)</b>	<b>6</b>
<b>ART.13</b>	<b>LAVORI ED OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE (D.I.A.)</b>	<b>6</b>
<b>ART.14</b>	<b>LAVORI ED OPERE SOGGETTI ALLA RELAZIONE DI ASSEVERAZIONE (Art.15 L.R. N°23/85)</b>	<b>6</b>
<b>ART.15</b>	<b>LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA</b>	<b>6</b>
<b>ART.16</b>	<b>ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ</b>	<b>6</b>
<b>ART.17</b>	<b>MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>7</b>
<b>ART.18</b>	<b>CONCESSIONE PER EDIFICI SPECIALI</b>	<b>7</b>
<b>ART.19</b>	<b>DOMANDE DI CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONE</b>	<b>7</b>
<b>ART.20</b>	<b>DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA E DI AUTORIZZAZIONE</b>	<b>7</b>
<b>ART.21</b>	<b>ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI</b>	<b>8</b>
<b>ART.22</b>	<b>ESAME DEI PROGETTI E RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA</b>	<b>8</b>
<b>ART.23</b>	<b>OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO</b>	<b>9</b>
<b>ART.24</b>	<b>IMPIANTI</b>	<b>9</b>
<b>ART.25</b>	<b>NORME PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI</b>	<b>9</b>

**REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO  
COMUNALE DI SERRENTI**

ART.26	TITOLARITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E VOLTURA DELLA CONCESSIONE.....	9
ART.27	DURATA, DECADENZA, RINNOVO E ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.....	9
ART.28	VARIANTI AI PROGETTI APPROVATI.....	10
ART.29	OBBLIGATORietà DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE.....	10
ART.30	CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.....	10
ART.31	ESENZIONE DAL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE.....	10
ART.32	ESENZIONE DAL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.....	10
ART.33	DEROGHE.....	10
<b>CAPO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE</b>		
ART.34	INIZIO DEI LAVORI - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI.....	10
ART.35	CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI.....	11
ART.36	ULTIMAZIONE DEI LAVORI - DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ.....	11
ART.37	PROVVEDIMENTI PER OPERE ARBITRARIE.....	11
ART.38	RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI.....	11
ART.39	VIGILANZA E CONTROLLO SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.....	12
ART.40	RICHIESTA DI "PARERE PREVENTIVO DI MASSIMA" PER COSTRUIRE.....	12

**TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA**

**CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI**

ART.41	INDICI E PARAMETRI - DESTINAZIONI DI ZONA.....	12
ART.42	DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI.....	12

**TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

**CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO**

ART.43	CAMPIONATURA.....	14
ART.44	ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI.....	14
ART.45	AGGETTIE SPORGENZE.....	15
ART.46	ARREDO URBANO.....	15
46.1	NUMERI CIVICI E TARGHE.....	15
46.2	ANTENNE RADIO, TELEVISIVE E LINEE ELETTRICHE AEREE.....	16
46.3	IMPIANTI DA FONTI RINNOVABILI.....	16

**CAPO II - NORME IGIENICHE**

ART.47	SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.....	16
ART.48	USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI.....	16
ART.49	CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE.....	16

**REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO  
COMUNALE DI SERRENTI**

ART.50	SCALE.....	17
ART.51	FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE.....	17
ART.52	PIANI INTERRATI.....	17
ART.53	PIANI SEMINTERRATI E PIANI TERRENI.....	17
ART.54	PIANI SOTTOTETTO.....	18
ART.55	NORME COMUNI A TUTTI I VANI ABITABILI: FINESTRE, ALTEZZA, SUPERFICI.....	18
ART.56	FABBRICATI IN ZONA RURALE.....	18
ART.57	MIGLIEUO E IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI.....	19
<b>CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE</b>		
ART.58	CHIUSURA DI AREE EDIFICABILI FRONTEGGIANTE SPAZI PUBBLICI.....	19
ART.59	DEPOSITI SU AREE SCOPERTE.....	19
<b>CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE</b>		
ART.60	STABILITÀ E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI.....	19
ART.61	STABILITÀ E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI.....	19
<b>CAPO V - USO DEL SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI</b>		
ART.62	OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.....	19
ART.63	RINVENIMENTI E SCOPERTE.....	20
ART.64	USO DI SCARICHE DI ACQUE PUBBLICHE.....	20
<b>CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ</b>		
ART.65	SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI.....	20
ART.66	PONTE SCALE DI SERVIZIO.....	21
ART.67	SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.....	21
ART.68	RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE.....	21
ART.69	RIMOZIONE DELLE RECINZIONI.....	21
<b>TITOLO IV - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE</b>		
ART.70	SANZIONI.....	21
ART.71	ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.....	21