

Adeguamento del Piano Urbanistico Comunale alla pianificazione paesaggistica

PIANO URBANISTICO COMUNALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.	6
TITOLO I - NORME PRELIMINARI.....	6
ART. 1- OGGETTO, CONTENUTO E LIMITI DEL R.E.	6
ART. 2 - OSSERVANZA E DURATA DEL R.E.....	6
ART. 3 - OBBLIGO DI CONCESSIONE, OD AUTORIZZAZIONE, O DENUNCIA.....	6
ART. 4 - OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI.....	6
ART. 5 - RIFERIMENTO ALLA DISCIPLINA URBANISTICA.....	6
ART. 6 - DEROGHE.....	7
TITOLO II – SPORTELLO UNICO PER L’EDILIZIA.....	7
ART. 7 - SPORTELLO UNICO PER L’EDILIZIA.....	7
ART. 8 - ATTRIBUZIONI DELLO SPORTELLO UNICO PER L’EDILIZIA	7
ART. 9 - FUNZIONAMENTO DELLO SPORTELLO UNICO PER L’EDILIZIA.....	8
CAPITOLO II - NORME PROCEDURALI.	10
TITOLO I - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE AD EDIFICARE.....	10
ART. 10 - INTERVENTI ED OBBLIGHI CONNESSI.	10
ART. 11 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE.	10
ART. 12 - OPERE SOGGETTE A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA).....	11
ART. 12 - INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA.....	12
ART. 14 - OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI.....	14
ART. 15 - OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO: CONFORMITÀ ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICO EDILIZIE VIGENTI.....	14
ART. 16 - PERMESSO DI COSTRUIRE SPECIALI : DEROGHE.....	14
ART. 17 - PERMESSI DI COSTRUIRE SPECIALI: LOTTI INTERCLUSI	15
TITOLO II - MODALITÀ DI RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E SCIA	15
ART. 18 - SOGGETTI AVENTI DIRITTO AL PERMESSO DI COSTRUIRE	15
ART. 19 - MODALITÀ DI RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	16
ART. 20 - DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	16
ART. 21 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA SCIA.....	19
ART. 22 - DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA SCIA.....	20
TITOLO III- RILASCIO ED USO DELLA PERMESSO DI COSTRUIRE.....	21
ART. 23 - PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA PERMESSO DI COSTRUIRE.....	21
ART. 24 - DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.	23
ART. 25 - RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE: RISPETTO DELLE LEGGI, REGOLAMENTI E DEI DIRITTI DEI TERZI.....	24
ART. 26 - VALIDITÀ E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	24
ART. 27 - ANNULLAMENTO E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	25
ART. 28 - TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	25
ART. 29 - RESPONSABILITÀ E SANZIONI.....	26
TITOLO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE.....	26

ART. 30 - INIZIO DEI LAVORI E FORMALITÀ DA ESPERIRE.....	26
ART. 31 - CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE.....	27
ART. 32 - ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.....	27
ART. 33 - VISITE TECNICHE E VERIFICHE IN CORSO D'OPERA.	28
ART. 34 - SOSPENSIONE DEI LAVORI.....	29
ART. 35 - DENUNCIA DI ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE E DEI LAVORI.....	29
ART. 36 - INADEMPIENZA ALLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI.....	29
ART. 37 - ISPEZIONI A FABBRICATI ESISTENTI.....	29
ART. 38 – CERTIFICATO E DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.	29
CAPITOLO III - COORDINAMENTO URBANISTICO E VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE.	
.....	33
TITOLO I - VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE.....	33
ART. 39 - OPERE SOTTOPOSTE A PROCEDURA DI VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE.	33
ART. 40 - PUBBLICITÀ DEI PROGETTI INTERESSATI DAL V.I.A.	33
ART. 41 - CONTENUTI DEL S.I.A.....	34
ART. 42 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE NEI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE.	34
ART. 43 - ESCLUSIONE DI PROGETTI DALLA PROCEDURA DI V.I.A.....	36
TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA.....	36
ART. 44 - OSSERVANZA DELLE NORME DEL P.U.C. E DEI PIANI ATTUATIVI.....	36
ART. 45 - UTILIZZAZIONE DELLE AREE: AZZONAMENTO DEL TERRITORIO.	36
ART. 46 - ESECUZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI.....	36
ART. 47 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE.....	37
ART. 48 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE.....	37
ART. 49 -MANCATA DETERMINAZIONE SULL'ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE O DI STIPULA DELLA CONVENZIONE.....	38
ART. 50 - PROPOSTA DI CONVENZIONE.....	39
ART. 51 - SVINCOLO DELLA CAUZIONE DI GARANZIA.	39
ART. 52 - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE.	39
ART. 53 - APERTURA DI STRADE PRIVATE.....	40
ART. 54 - CONCESSIONI NELL'AMBITO DI LOTTIZZAZIONI.....	40
ART. 55 - ACCORDI DI PROGRAMMA.....	40
TITOLO III - DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI EDILIZI ED URBANISTICI.....	41
ART. 56 - TIPI D'INTERVENTO.....	41
ART. 57 - DEFINIZIONI PERTINENTI L'EDILIZIA ED ELEMENTI ARCHITETTONICI.	42
ART. 58 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE: PERTINENZA URBANISTICA...	43
ART. 59 - FONDI FUNZIONALMENTE CONTIGUI.	43
ART. 60 - DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI EDILIZI ED URBANISTICI.....	44
CAPITOLO IV - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE.	48
TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE.....	48
ART. 61 - DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI.....	48
ART. 62 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ABITABILI OD AGIBILI.....	48

ART. 63 - DISTACCHI TRA GLI EDIFICI E DAI CONFINI.....	49
ART. 64 - COSTRUZIONI IN ARRETRAMENTO: OBBLIGHI E FACOLTÀ INERENTI.	50
ART. 65 - AUTORIMESSE E POSTEGGI A CORREDO DEGLI EDIFICI.....	50
ART. 66 - AUTORIMESSE A CORREDO DI EDIFICI ESISTENTI.....	51
ART. 67 - COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	51
ART. 68 - LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI.....	51
ART. 69 - CHIOSTRINE O POZZI LUCE.	53
ART. 70 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI.	53
ART. 71 - ALTEZZE DEI LOCALI - SOPPALCHI.....	54
ART. 72- SUPERFICI DEI LOCALI.....	55
ART. 73 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI CARATTERE IGIENICO.	56
ART. 74 - SOTTOTETTI.	56
ART. 75 - SCALE E ASCENSORI.....	57
TITOLO II - ESTETICA DEGLI EDIFICI ED ARREDO URBANO.	58
Art. 76 - SISTEMAZIONE E RECINZIONE DELLE AREE SCOPERTE.....	58
ART. 77 - LOCALI E SPAZI APERTI PER ATTIVITÀ ARTIGIANALI.....	58
ART. 78 - SPAZI DI GIOCO E VERDE NEI CORTILI.	59
ART. 79 - ACCESSI CARRABILI.....	59
ART. 80 - POSIZIONAMENTO PALI ED INSEGNE.....	59
ART. 81 - CARATTERISTICA DEI PROSPETTI.....	59
ART. 82 - OBBLIGHI DI MANUTENZIONE.....	60
ART. 83 - BALCONI, AGGETTI E SPORGENZE.....	60
ART. 84 - CANALI E TUBI PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE.....	61
ART. 85 - TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI.....	62
ART. 86 - CONDUTTURE AEREE.....	63
ART. 87 - COMIGNOLI E SOVRASTRUTTURE VARIE.....	63
TITOLO III - CANTIERI DI LAVORO.....	63
ART. 88 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI.	63
ART. 89 - SCARICO DEI MATERIALI- DEMOLIZIONI - PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.....	64
ART. 90 - RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE.....	64
ART. 91 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SU SUOLO PUBBLICO.	65
ART. 92 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO.	65
TITOLO IV - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....	65
ART. 93 - STABILITÀ DELLE NUOVE COSTRUZIONI.....	65
ART. 94 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI.....	66
ART. 95 - MANUTENZIONE E RESTAURI.....	66
ART. 96 - SALUBRITÀ DEL TERRENO.....	67
ART. 97 - ISOLAMENTO DALLA UMIDITÀ.....	67
ART. 98 - ISOLAMENTO TERMICO.....	68
ART. 99 - NORME TECNOLOGICHE PER GLI IMPIANTI.....	68
TITOLO V - NORME PARTICOLARI RIGUARDANTI OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE.....	69
ART. 100 - INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI,	

TENDONI E MANUFATTI SIMILARI.	69
ART. 101 - VETRINE, INSEGNE E TABELLE IN GENERE.	69
ART. 102 - TENDE, TETTOIE, PENSILINE.	71
ART. 103 - PASSI CARRABILI.	71
ART. 104 - DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE.	72
ART. 105 - ESPOSIZIONE A CIELO APERTO DI VEICOLI E MERCI IN GENERE.	72
ART. 106 - USO DI ACQUE E SCARICHI PUBBLICI; TRIVELLAZIONE ED ESCAVAZIONE DI POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DI FALDE ACQUIFERE.	72
ART. 107 - ALLACCIO ALLA RETE FOGNARIA ED IDRICA.	73
ART. 108 - IMPIANTI AUSILIARI PER L'ENERGIA.	73
ART. 109 - ANTENNE RADIO TELEVISIVE.	73
TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI.	74
ART. 110 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI PREESISTENTI.	74
ART. 111 - LAVORI GIÀ INIZIATI O CONCESSI.	74
ART. 112 - PUBBLICAZIONE ED ENTRATA IN VIGORE DEL R.E.	74
ART. 113 - ABOLIZIONE DEL PRECEDENTE R.E.	74

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.

TITOLO I - NORME PRELIMINARI.

ART. 1- OGGETTO, CONTENUTO E LIMITI DEL R.E.

1. Sono oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio (R.E.) tutte le norme che disciplinano le attività comportanti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo, nonché le opere edilizie per costruzione, per demolizione e trasformazione nell'ambito del territorio comunale.

2. Il R.E. é integrato dalle norme dettate negli strumenti urbanistici comunali.

ART. 2 - OSSERVANZA E DURATA DEL R.E.

1. Sono tenuti all'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento tutti i soggetti pubblici e/o privati che vogliono esercitare una o più delle attività indicate all'art.1.

2. Il presente regolamento ha vigore a tempo indeterminato; potrà essere integrato con le eventuali modifiche apportate successivamente alla sua approvazione.

In mancanza di specifiche previsioni delle presenti norme si applicano quelle contenute in altre disposizioni legislative e regolamentari regionali o, in difetto, statali.

ART. 3 - OBBLIGO DI CONCESSIONE, OD AUTORIZZAZIONE, O DENUNCIA.

1. Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica e/o edilizia del suolo o sottosuolo nell'ambito del territorio del Comune, o comunque esercitare attività di cui al precedente Art. 1, deve chiedere apposita concessione o, nei casi previsti, autorizzazione al Sindaco, ovvero, nei casi prescritti dal presente regolamento, darne preventiva comunicazione scritta allo stesso.

ART. 4 - OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI.

1. In base all'art. 871 del Codice Civile, per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento, e per le attività di cui all'art.1, si intendono applicabili, in quanto tali, le vigenti disposizioni di Legge in materia.

ART. 5 - RIFERIMENTO ALLA DISCIPLINA URBANISTICA.

1. Le norme degli strumenti urbanistici e le tavole grafiche del P.U.C. integrano quelle del R.E. e possono meglio specificare una norma generale in esso contenuta.

La successiva approvazione di una variante al P.U.C. che reca norme in contrasto con il

presente R.E., determina la caducazione delle preesistenti norme in contrasto.

ART. 6 - DEROGHE.

1. Le deroghe al R.E. possono essere accordate, previa deliberazione del Consiglio Comunale, soltanto nei casi previsti all'art. 14 del D.P.R. 06\06\2001 n. 380.

TITOLO II – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA.

ART. 7 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

1. Presso il Municipio di Musei è costituito un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia.

2. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti l'intervento edilizio, e fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte, acquisendo presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

ART. 8 - ATTRIBUZIONI DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

1. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia che provvede, inoltre, alla trasmissione delle comunicazioni agli altri uffici comunali e alle altre amministrazioni pubbliche interessati al procedimento. Le comunicazioni avvengono mediante posta elettronica certificata nei confronti dei professionisti, delle altre pubbliche amministrazioni e del richiedente, qualora ne indichi gli estremi nella domanda. È vietato agli altri uffici comunali e alle altre amministrazioni pubbliche trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati; essi trasmettono immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

2. È in ogni caso vietato allo sportello unico per l'edilizia chiedere integrazioni relative a documenti già in possesso dell'amministrazione competente al rilascio del permesso di costruire o di amministrazioni comunque coinvolte nel procedimento. È inoltre vietato allo sportello unico per l'edilizia chiedere integrazioni o chiarimenti per più di una volta.

ART. 9 - FUNZIONAMENTO DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA.

1. Lo sportello unico per l'edilizia provvede, in particolare:

- a) alla ricezione delle domande per il rilascio di permessi di costruire, della SCIA e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 23, 33 e 39, del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni;
- b) alla ricezione, ove dovute, delle comunicazioni di avvio lavori nell'ipotesi di interventi di edilizia libera;
- c) all'acquisizione, direttamente o tramite conferenza di servizi, ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e successive modifiche ed integrazioni, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico- ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- e) alla tempestiva comunicazione all'interessato dell'intervenuta acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, necessari all'avvio dei lavori in caso di SCIA e per gli interventi di edilizia libera;
- f) all'adozione del provvedimento finale a seguito della conclusione dei lavori della conferenza di servizi;
- g) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza;
- h) a fornire informazioni, anche mediante predisposizione di un archivio informatico, sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure inerenti l'esecuzione di interventi edilizi e sullo stato dei procedimenti;
- i) al rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
- j) all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi delle vigenti disposizioni.

2. I tempi dei singoli procedimenti sono, comunque, disciplinati dalle disposizioni vigenti.

3. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e trasmette, in via telematica, la documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34 quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4 (Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione), convertito, con

modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento adottato ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

CAPITOLO II - NORME PROCEDURALI.

TITOLO I - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE AD EDIFICARE.

ART. 10 - INTERVENTI ED OBBLIGHI CONNESSI.

1. Nel territorio comunale sono ammissibili tutti quegli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, di manutenzione ordinaria e straordinari, di restauro, risanamento, demolizione e ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione ed adeguamento igienico, tecnologico e funzionale degli edifici esistenti, di conversione d'uso e trasformazione tipologica degli stessi, di nuova costruzione, di lottizzazione e frazionamento dei terreni, ed in generale di qualsiasi altro intervento non in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, con il presente R.E., con il T.U. LL.SS. ed eventuali leggi speciali o regolamenti applicabili.

2. Chiunque, pubblico o privato, debba effettuare anche uno solo degli interventi di cui al 1° comma, deve richiederne al comune di Musei la concessione o l'autorizzazione, oppure darne comunicazione secondo la casistica di cui agli articoli seguenti.

ART. 11 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE.

1. Sono soggette a permesso di costruire, a norma dell'ex art. 1 della Legge 28.1.1977 N° 10 e dell'art. 3 della **LR 11.10.1985 N° 23**, come modificato dal LR 23.04.2015 N°8, e del **D.P.R.06\06\2001 n.380**, tutte le opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale. In particolare sono soggetti a concessione onerosa, o convenzionata, oppure gratuita, secondo quanto disposto dalle norme vigenti, le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) nuove costruzioni, intendendo per costruzione: qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura, in calcestruzzo, in metallo, in prefabbricato o con qualsiasi altro materiale sia con tecniche tradizionali che con prefabbricati, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi anche a seguito di demolizione di manufatti esistenti.
- b) qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla sua durata, dalla inamovibilità ed ancoraggio al suolo, sia in grado di costituire una unità abitativa, e che comunque non sia oggettivamente precario e temporaneo;
- c) ricostruzione, intendendosi per ricostruzione qualsiasi opera edilizia che comporti la demolizione e successiva ricostruzione dei manufatti esistenti, mantenendone inalterati la sagoma, la superficie ed il volume;
- d) ampliamento, intendendosi per esso l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione con la creazione di uno spazio e/o un volume supplementare;
- e) sovrelevazione, cioè l'ampliamento in senso verticale di tutta o parte della costruzione esistente;
- f) modifiche di destinazione d'uso con opere esterne e quello rilevante a fini urbanistici di cui all'art 3 e 5 del LR 23.04.2015 N°8 ;
- g) ristrutturazione edilizia, cioè quell'insieme sistematico di interventi che tendano a

trasformare in tutto o in parte un organismo edilizio. Tali interventi devono riguardare non singole unità, ma l'organismo edilizio nella sua interezza; essi possono comprendere: la sostituzione di elementi costruttivi; l'eliminazione di parti di edificio; la riorganizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali, nonché dei servizi di uso comune; l'inserimento di nuovi impianti tecnologici;

- h) installazione di attrezzature ed impianti produttivi, industriali, artigianali ed agricoli quali capannoni, cisterne, tettoie, silo, ponti, ecc.;
- i) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- j) esecuzione, anche d'iniziativa privata, di opere di urbanizzazione (quali le strade soggette al pubblico transito, spazi di sosta, i parcheggi d'uso pubblico, le fognature ed impianti di depurazione delle acque, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, gli spazi di verde attrezzato, ecc.);
- k) scavi, rinterri, modificazioni del suolo nonché opere e costruzioni sotterranee, se non ricadenti nelle fattispecie di cui al successivo art. 14;
- l) costruzioni e modifiche di pensiline, di porticati, di elementi e volumi aggettanti, stabilmente incorporati negli edifici, e di muri di sostegno;
- m) costruzioni e modifiche di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- n) installazione di campeggi permanenti ed altre attrezzature similari;
- o) stazioni di servizio carburanti;
- p) apertura e sfruttamento di cave, impianti di estrazione di materiali di inerti dai fiumi e discariche.

ART. 12 - OPERE SOGGETTE A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)

1. Sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi:
 - a) opere di manutenzione straordinaria;
 - b) opere di restauro non comportanti interventi ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici) e di risanamento conservativo;
 - c) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
 - e) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;
 - f) 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;
 - g) varianti a permessi di costruire già rilasciati 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 nel permesso di costruire;

- h) opere oggettivamente precarie, tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità, dirette a soddisfare obiettive esigenze di carattere non ordinario e temporalmente definite;
- i) serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- l) tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica

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

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

4. Nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), e), g), h), i) e j), i lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori, che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. Il mancato invio della dichiarazione di fine lavori comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 a carico del direttore dei lavori.

5. Nei casi di cui al comma 1, lettera g), la SCIA è presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori oggetto del permesso di costruire."

ART. 12 - INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA

1. Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, ivi inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento
- b) da specifiche disposizioni nazionali;
- c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere

geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

- e) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- f) serre mobili e piccoli loggiati amovibili entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- g) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;
- h) interventi volti alla realizzazione di semplici recinzioni e di barbecue di minime dimensioni.

2. Nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centottanta giorni;
- b) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- c) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti;
- d) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di
- e) lavori da realizzare legittimamente;
- f) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;
- g) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;
- h) muri di cinta e cancellate.

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

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), entro dieci giorni dallo scadere della durata del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.

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

6. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 4 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500

ART. 14 - OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI.

1. Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente R.E. se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi degli artt. 50 e 54 del D. Lgs. 267/2000.

2. Potranno, inoltre, essere eseguite senza alcuna domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al successivo art. 21.

ART. 15 - OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO: CONFORMITÀ ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICO EDILIZIE VIGENTI.

1. Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dall'art. 29 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n.1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici Comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico edilizie vigenti, rilasciato dall'Amministrazione regionale, almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini del quarto comma del Art. 32 della summenzionata Legge urbanistica.

ART. 16 - PERMESSO DI COSTRUIRE SPECIALI : DEROGHE.

1. Qualora singole norme dello strumento urbanistico Comunale lo consentano o lo prevedano espressamente, è ammesso, entro i limiti ivi previsti, l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici od impianti pubblici, o di interesse pubblico.

L'interesse pubblico, nei casi previsti dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, dal perseguimento di un interesse pubblico ed inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipo dei servizi, di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento.

2. La domanda di **PERMESSO DI COSTRUIRE** per la quale si rende indispensabile derogare la prescrizione del presente regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico di base, dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente secondo comma e quella delle disposizioni di cui al presente, e quelle delle disposizioni e delle norme Comunali che prevedono la richiesta in deroga; essa dovrà essere corredata da almeno quattro copie degli elaborati progettuali.

3. Per il rilascio del **PERMESSO DI COSTRUIRE** in deroga si pronunzia il Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, che indicherà il contenuto

normativo da dare al caso specifico.

ART. 17 - PERMESSI DI COSTRUIRE SPECIALI: LOTTI INTERCLUSI

1. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale per una profondità inferiore a ml. 20.00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti comporti la inutilizzazione dell'area o soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze fino al minimo inderogabile di ml.1.50 dai confini del lotto.

TITOLO II - MODALITÀ DI RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E SCIA .

ART. 18 - SOGGETTI AVENTI DIRITTO AL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Hanno titolo per richiedere il **PERMESSO DI COSTRUIRE**:

- 1) il proprietario dell'area edificabile;
- 2) l'avente diritto a mantenere una costruzione al di sopra del suolo (ai sensi dell'articolo 952 del Codice Civile), almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
- 3) l'avente diritto a mantenere una costruzione al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
- 4) l'enfiteuta (ai sensi degli art. 959 e 960 del Codice Civile) il quale ha diritto di richiedere la concessione ad edificare solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
- 5) l'usufruttuario ed il titolare del diritto d'uso di abitazione, i quali, ai sensi degli art. 981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025, 1026 del Codice Civile, hanno il diritto di effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e di restauro;
- 6) i titolari di diritti reali delle servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, acquedotti, teleferiche etc.) i quali, ai sensi dell'art. 1065 del Codice Civile hanno diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.

Tutti i soggetti elencati nei precedenti sei punti per attestare il loro diritto ad ottenere la concessione edilizia, nei limiti di competenza, devono allegare alla domanda un certificato rilasciato dall'Ufficio immobiliare competente, ovvero dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi del D.P.R. 445/2000.

Possono inoltre presentare domanda di concessione:

- 7) il locatario, per la sola manutenzione straordinaria urgente ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- 8) l'affittuario agricolo ed il concessionario di terre incolte, limitatamente ai miglioramenti dei fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.

I soggetti descritti ai punti 7 ed 8, per ottenere la concessione, nei limiti del loro

diritto, devono presentare insieme alla domanda il contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile.

Può ancora richiedere il **PERMESSO DI COSTRUIRE**:

9) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè procura, di mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione); per dimostrare il proprio titolo, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.

Sono infine abilitati a richiedere la concessione edilizia:

10) il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;

11) l'assegnatario di terre incolte;

12) il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;

13) il concessionario di beni demaniali;

14) colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, ne sia autorizzato per ordine del Giudice;

15) colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art.700 del C.P.C.;

16) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge, quali:

a) il tutore, che può richiedere ogni tipo di concessione;

b) il curatore, che può richiedere solo di effettuare gli interventi di manutenzione straordinaria necessitanti di concessione e gli interventi di restauro conservativo.

2. Per i soggetti elencati nei precedenti punti 15 e 16, il documento attestante il titolo consiste nella copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

I documenti di cui sopra potranno essere sostituiti da dichiarazione personale ex legge 15/68.

ART. 19 - MODALITÀ DI RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La domanda di permesso di costruire va presentata allo sportello unico per l'edilizia e deve essere redatta su carta bollata, corredata dagli elaborati e dai documenti necessari ai sensi di quanto specificato nel successivo art. 22.

Nella domanda va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà prevista dall'Art. 17 del D.P.R. 06\06\2001 n. 380; inoltre in essa deve risultare esplicitamente l'impegno ad osservare le norme del Presente R.E. e delle leggi vigenti al momento della richiesta, nonché l'impegno a comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori e del costruttore.

ART. 20 - DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. A corredo della domanda di cui all'art. precedente, oltre alla ricevuta attestante il versamento dei diritti e delle tasse eventualmente dovute, devono essere allegati in triplice copia e su supporto informatico i seguenti elaborati e/o documenti:

1) relazione illustrativa sommaria contenente, ove necessario, la descrizione delle

opere con particolare riferimento alla destinazione d'uso, alle strutture portanti, al materiale e colori da impiegare nella finitura degli esterni dei fabbricati, al sistema di rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere, luride, ed inquinanti, ed all'impianto di riscaldamento;

2) planimetria in scala idonea, orientata, con stralcio dello strumento urbanistico vigente o del piano attuativo interessato (P.P., P.L., P.I.P., P.E.E.P.), estesa per un raggio tale da rendere possibile l'individuazione del lotto interessato con riferimento alle strade statali, provinciali o comunali più vicine ed agli edifici confinanti. Il lotto interessato deve essere evidenziato con opportuna grafia.

Per gli interventi in zona "E" agricola del P.U.C., tale planimetria è sostituita da una corografia in scala non inferiore a 1:10.000 estesa per un raggio tale da rendere possibile l'individuazione del lotto interessato con riferimento alle strade statali, provinciali e/o comunali più vicine. Il lotto interessato dovrà essere evidenziato con opportuna grafia.

3) stralcio del rilievo aerofotogrammetrico, se esistente;

4) stralcio della mappa catastale, con l'evidenziazione del mappale o dei mappali interessati;

5) planimetria quotata dello stato reale del lotto, con orientamento, in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:500, nella quale devono essere indicate, con esatta grafia, le opere progettate, le aree sulle quali è stata computata la superficie fondiaria relativa agli edifici, le proprietà confinanti e le strade o altri spazi pubblici adiacenti, e recante:

a) estremi dell'approvazione comunale del piano attuativo, nonché stralcio dello stesso, del quale il lotto faccia eventualmente parte;

b) indicazione delle strade e degli spazi pubblici immediatamente adiacenti;

c) le altezze e le distanze degli edifici circostanti, e distanze dai confini;

d) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata, con indicazione degli accessi pedonali e veicolari sulla pubblica via, nonché lo schema di collegamento alle reti idrica e fognaria urbane;

e) andamento altimetrico dell'area, se necessario alla precisazione dei dati tecnico-urbanistici dell'edificato (per seminterrati e simili);

f) ubicazione prevista per le opere progettate, con distanze dai confini e dagli altri eventuali edifici;

g) indicazione del tipo di recinzione;

h) eventuali allineamenti o quote indicate dallo strumento urbanistico;

6) piante quotata in scala non inferiore a 1:100 dei singoli piani, compresi quelli interrati e delle coperture con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;

7) almeno due sezioni verticali quotata, di cui una in senso ortogonale alla strada pubblica, nella medesima scala delle piante di cui al precedente punto 5, secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno ml 12, con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;

8) prospetti esterni alla medesima scala delle piante di cui al punto 5, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e/o alle più basse sistemazioni

esterne, nel caso di costruzioni in aderenza ad altri fabbricati dovranno essere indicati anche gli attacchi dei prospetti di questi ultimi;

9) eventuali progetti degli impianti tecnologici previsti in conformità alle norme delle leggi vigenti e del presente regolamento;

10) tabelle con l'indicazione delle superfici utili ed accessorie di ogni singolo vano per la determinazione degli oneri di concessione, tabella delle superfici finestrate con la verifica degli indici di legge e tabella riepilogativa delle superfici e dei volumi;

11) tabelle planivolumetriche per la verifica della corrispondenza dei dati di progetto (I.F., I.C., ecc.) con quelli previsti dallo strumento urbanistico;

12) elaborati grafici e relazione tecnica illustranti le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto delle prescrizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche (Legge 13/89), corredata di dichiarazione di conformità alla legge, sottoscritta dal professionista;

13) eventuale documentazione fotografica, con fotografie di formato non inferiore a cm 13x18, dello stato di fatto con eventuale simulazione dell'intervento;

14) relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11.3.1988, o relazione sulla idoneità delle opere di fondazione, nei casi previsti dallo stesso D.M.; nei casi indicati alla lettera B.5 di detto D.M. deve essere fornita anche la relazione geologica;

15) prospetto relativo al calcolo degli oneri dovuti ai sensi della Legge 380/01, o computo metrico estimativo dei lavori da eseguire (nel caso in cui il contributo sia determinato in relazione al costo dell'intervento);

16) eventuale nulla-osta per il vincolo idrogeologico ai sensi del RDL n. 3267/1923 e successive modifiche ed integrazioni;

17) eventuale autorizzazione rilasciata dal competente Ufficio del Genio Civile per zone sottoposte al vincolo della Legge 64/74; tale documento può essere anche presentato prima del rilascio delle concessione edilizia;

18) autorizzazione, ove necessaria, prevista dalla L.R. 12.6.1998 n. 28;

19) autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, oppure parere autonomo del medico della A.S.L. e relativo rispetto dei requisiti igienico-sanitari negli altri casi.

20) studio di impatto ambientale o di incidenza ambientale, ove richiesto dalle vigenti leggi;

21) titolo di cui all'art. 20, o dichiarazione di disponibilità dell'area;

I disegni, piegati secondo le norme UNI, devono essere a semplice tratto e devono contenere le indicazioni relative ai lati interni ed esterni delle piante, agli spessori dei muri, alla larghezza e altezza delle aperture, alle altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

2. In caso di divergenze fra indicazioni grafiche e indicazioni numeriche fanno fede le seconde.

3. Per quanto riguarda le modifiche, le trasformazioni, gli ampliamenti, le sopraelevazioni, i restauri e le opere similari, dagli elaborati deve risultare in modo inequivocabile anche

quale è il reale stato di fatto al momento della richiesta di concessione, allegando, eventualmente, idonea documentazione fotografica, nonché idonea documentazione sulla regolarità della parte preesistente.

4. Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

Prima del rilascio del Permesso di costruire dovrà essere presentato, ove richiesto, il nulla osta:

- delle Ferrovie della Sardegna;
- del comando provinciale dei Vigili del Fuoco;
- dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura;
- dell'Ispettorato dipartimentale delle Foreste;
- della Soprintendenza alle Antichità e degli uffici regionali competenti, nonché dell'autorizzazione, ove nel caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato.

5. Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda di concessione lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente previ accordi con il comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nelle forme di legge nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente e presentato al Comune prima del rilascio della concessione.

6. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti valgono anche per le domande di Permesso di Costruire concernenti varianti in corso d'opera di progetti già approvati.

ART. 21 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA SCIA.

1. La SCIA per le opere indicate nel precedente art. 14, deve essere redatte in carta da bollo secondo il modello unificato e semplificato per la SCIA edilizia proposto dal Ministro per la semplificazione e la pubblica amministrazione.

Esse devono contenere:

- a) Dati del Titolare o eventuale ditta o società;
- b) dichiarazioni ai sensi dell'articolo 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e degli artt. 483,495 e 496 del Codice Penale e ai sensi dell'art. 75 del d.P.R. n. 445/2000, riguardo:
 - a) *Titolarità dell'intervento*
 - b) *Presentazione della segnalazione certificata di inizio attività*
 - c) *Qualificazione dell'intervento*
 - d) *Localizzazione dell'intervento*
 - e) *Opere su parti comuni o modifiche esterne*
 - f) *Descrizione sintetica dell'intervento*
 - g) *Regolarità urbanistica e precedenti edilizi*
 - h) *Calcolo del contributo di costruzione*

- i) Tecnici incaricati*
- l) Impresa esecutrice dei lavori*
- m) Rispetto degli obblighi in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro*
- n) Diritti di terzi*
- o) Rispetto della normativa sulla privacy*

ART. 22 - DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA SCIA.

1. A corredo della dichiarazione deve essere allegata, in copia e su supporto informatico, e solo qualora questa non sia già in possesso del comune, la documentazione così come indicata nel Modello Unificato e semplificato per la SCIA edilizia proposto dal Ministro per la semplificazione e la pubblica amministrazione, ed inerente al tipo di attività da svolgere:

Modulo principale:

- Segnalazione certificata di inizio attività

Allegati obbligatori

- Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria
- Copia del documento di identità del/i titolare/i
- Dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori
- Ricevuta di versamento a titolo di oblazione
- Prospetto di calcolo preventivo del contributo di costruzione
- Estremi del codice identificativo della marca da bollo e scansione della stessa, annullata mediante la data, ovvero altre modalità di assolvimento, anche virtuali, dell'imposta di bollo (*)¹
- Copia dei documenti di identità dei comproprietari
- Notifica preliminare (art. 99 del Testo Unico sulla Sicurezza sul Lavoro)
- **RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE**

Ulteriori allegati (solo nei casi previsti):

- Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi
- Documentazione fotografica dello stato di fatto
- Elaborati relativi al superamento delle barriere architettoniche
- Richiesta di deroga alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche (*)
- Deroga alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche
- Progetto degli impianti
- Relazione tecnica sui consumi energetici
- Documentazione di impatto acustico
- Valutazione previsionale di clima acustico
- Autocertificazione del tecnico abilitato

¹ (variabile, solo nel caso di richiesta contestuale di atti di assenso presupposti alla SCIA)

- Dichiarazione sostitutiva
- Provvedimento di VIA o AIA, comprensivo dell'assenso al Piano di Utilizzo dei materiali da scavo.
- Autocertificazione del titolare resa all'ARPA
- Autocertificazione sul riutilizzo nello stesso luogo dei materiali da scavo
- Valutazione del progetto da parte dei Vigili del Fuoco
- Documentazione necessaria per la valutazione del progetto da parte dei Vigili del Fuoco (*)
- Deroga all'integrale osservanza delle regole tecniche di prevenzione incendi
- Documentazione necessaria all'ottenimento della deroga all'integrale osservanza delle regole tecniche di prevenzione incendi (*)
- Piano di lavoro di demolizione o rimozione dell'amianto (già presentato all'organo di vigilanza)
- Piano di lavoro di demolizione o rimozione dell'amianto(*)
- Parere igienico sanitario
- Documentazione necessaria per il rilascio del parere igienico sanitario(*)

VINCOLI

- Autorizzazione paesaggistica
- Documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica (*)
- Parere/nulla osta da parte della Soprintendenza
- Documentazione necessaria per il rilascio del parere/nulla osta da parte della Soprintendenza (*)
- Parere/nulla osta dell'ente competente per bene in area protetta
- Documentazione necessaria per il rilascio del parere/nulla osta dell'ente competente per bene in area protetta (*)
- Autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico
- Documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico (*)
- Autorizzazione relativa al vincolo idraulico
- Documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione relativa al vincolo idraulico (*)
- Valutazione d'incidenza
- Documentazione necessaria all'approvazione del progetto in zona speciale di conservazione (*)
- Deroga alla fascia di rispetto cimiteriale
- Documentazione necessaria per la richiesta di deroga alla fascia di rispetto cimiteriale (*)

TITOLO III- RILASCIO ED USO DELLA PERMESSO DI COSTRUIRE.

ART. 23 - PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA PERMESSO DI COSTRUIRE.

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 20, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II;

La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

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

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, secondo quanto previsto all' articolo 9, lettera c, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

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

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

6. Se entro il termine di cui al comma 3 non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis, della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni.

7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al comma 6, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

8. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

9. In ogni caso di mancato rispetto dei termini per il rilascio del permesso di costruire, si forma il silenzio inadempimento e l'interessato può avanzare istanza alla direzione generale competente in materia urbanistica della Regione per l'intervento sostitutivo. Entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza il dirigente regionale competente invita il comune a pronunciarsi nei successivi quindici giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente regionale competente, nei dieci giorni successivi, nomina un commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di permesso di costruire, entro trenta giorni dalla data del ricevimento dell'incarico."

10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli di assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, il procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso e si applica quanto previsto dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni.

ART. 24 - DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

1. Prima del rilascio del Permesso di Costruire l'interessato dovrà presentare:

- 1) moduli debitamente compilati per la determinazione degli oneri concessori (qualora dovuti);

- 2) le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento (totale o parziale) delle quote di contributi di cui agli articoli 5 e 6 della legge 28.01.1977 N° 10 o, in alternativa, la fidejussione a garanzia della realizzazione totale o parziale delle opere di urbanizzazione da eseguirsi secondo le modalità indicate dal Comune;
- 3) l'eventuale atto d'impegno, trascritto a favore del Comune, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- 4) modello ISTAT debitamente compilato;
- 5) atto di vincolo di inedificabilità, registrato e trascritto, del terreno oggetto dell'intervento edificatorio, per la quota di volumetria impegnata;
- 6) ogni altro documento necessario e richiesto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 25 - RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE: RISPETTO DELLE LEGGI, REGOLAMENTI E DEI DIRITTI DEI TERZI.

1. Il Responsabile del Servizio, dopo l'istruttoria e l'esame del progetto come al precedente art. 26, per i progetti approvati rilascia il "PERMESSO DI COSTRUIRE" secondo le modalità previste dal D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e dietro il pagamento degli oneri previsti nella stessa; al permesso di costruire deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

2. Nell'atto di permesso di costruire possono essere annotati anche l'obbligo dell'osservanza di speciali modalità per l'esecuzione dei lavori.

Copia del permesso di costruire, o avviso di avvenuto rilascio, sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti.

3. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto, e ricorrere contro il rilascio dello stesso in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o regolamenti, con le prescrizioni dei piani urbanistici, o con un legittimo interesse privato. A tal fine il permesso di costruire è sempre rilasciato facendo salvi gli eventuali diritti dei terzi.

ART. 26 - VALIDITÀ E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

1. Il permesso di costruire decade se entro un anno dalla data del rilascio non sono stati iniziati i lavori (articolo 15 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Il permesso di costruire decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con il permesso di costruire stesso, qualora i lavori non siano ancora stati iniziati; se, invece, i lavori sono iniziati, il permesso di costruire resta valido sino al termine stabilito nell'atto di rilascio.

Il permesso di costruire decade qualora i lavori non vengano ultimati nel termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori.

2. Prima dello scadere del termine di cui sopra, il titolare del permesso di costruire può

richiedere una proroga, della durata massima di mesi 12, per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà durante il corso dei lavori stessi.

Tali fatti potranno essere naturali (ad esempio alluvioni), oppure umani (ad esempio sciopero del personale edile).

La proroga è concessa dal responsabile del Servizio Tecnico, con un provvedimento motivato.

3. Nell'atto di permesso di costruire possono anche essere fissati termini per l'ultimazione dei lavori superiori a tre anni dalla data del rilascio, ma solo nel caso di opere di particolare mole, o con particolari caratteristiche tecniche e costruttive, oppure ancora nel caso di opere pubbliche.

4. La decadenza del permesso di costruire comporta la necessità della richiesta di un nuovo permesso di costruire.

Il Responsabile del Servizio Tecnico può rilasciare il nuovo permesso di costruire solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano, e solo subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso di costruire.

5. Nel caso di decadenza del permesso di costruire per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga, il titolare deve richiedere un nuovo permesso di costruire relativo alla parte di opere non eseguite.

Il nuovo permesso di costruire può essere rilasciata solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano, e richiedendo al concessionario la eventuale differenza tra il contributo già versato e quello da corrispondere in base a successive delibere comunali in materia di oneri, limitatamente alla parte dell'opera non ultimata.

6. In caso di mancata utilizzazione del permesso di costruire, i contributi relativi agli oneri concessori già versati, vengono restituiti.

ART. 27 - ANNULLAMENTO E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

1. Il permesso di costruire può essere annullato in sede di autotutela solo quando sia illegittima e sussista un interesse pubblico attuale e concreto alla rimozione dell'atto.

ART. 28 - TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire non è negoziabile in se e per se e può essere trasferito solamente per "mortis causa" o per atto tra vivi.

Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa", è necessario richiedere la voltura del permesso di costruire al Comune, che la concederà previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico deve essere ugualmente richiesta la voltura, previa esibizione dei documenti attestanti il titolo.

2. La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel permesso di costruire, salvo la possibilità di richiedere proroga per i casi precedentemente indicati. Per ottenere la modifica dell'intestazione, l'interessato dovrà inoltrare apposita domanda indirizzata al Sindaco e contenente oltre alle indicazioni, relative al subentrante, la sottoscrizione del cedente e del concessionario.

3. Tutti gli adempimenti, gli oneri e le responsabilità relative all'esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del permesso di costruire saranno a carico del precedente intestatario fino a che non sia stata effettuata la voltura.

ART. 29 - RESPONSABILITÀ E SANZIONI.

1. Il titolare del permesso di costruire, il progettista, il direttore dei lavori ed il titolare dell'Impresa esecutrice sono responsabili, ciascuno per le proprie competenze e nei limiti delle leggi vigenti, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti, nonché delle eventuali prescrizioni speciali previsti nel permesso di costruire.

2. In caso di lavori difformi, o eseguiti senza permesso di costruire, si applicano le sanzioni amministrative e penali previste, dall'art. 6 della Legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23 e successive modifiche ed integrazioni

TITOLO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE.

ART. 30 - INIZIO DEI LAVORI E FORMALITÀ DA ESPERIRE.

1. Prima dell'inizio dei lavori, il titolare del permesso di costruire, o il direttore dei lavori, deve richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale:

- a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto, redigendo un verbale in duplice copia che deve essere sottoscritto dal richiedente e dal rappresentante del medesimo Ufficio Tecnico.

Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto, altresì, a fornire il personale e i mezzi necessari.

2. Il titolare del permesso di costruire non può, comunque, dare inizio ai lavori se non abbia prima comunicato allo sportello unico per l'edilizia il nominativo, la qualifica e

l'indirizzo del direttore dei lavori, del costruttore ed eventualmente del tecnico dell'impresa, e se tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi, e non abbia provveduto all'adempimento di cui all'art. 8 della Legge 5. 11. 1971 n. 1086 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati allo sportello unico per l'edilizia entro 8 giorni. Il titolare del permesso di costruire e il direttore dei lavori devono comunicare la data di effettivo inizio dei lavori entro 5 giorni dall'effettivo inizio. Qualora durante la esecuzione dei lavori venga nominato un direttore dei lavori diverso da quello originario, deve essere prodotto lo stato di consistenza dei lavori, controfirmato da entrambi i professionisti.

4. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda all'ufficio tecnico competente, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori, che sarà assoggettata alla tariffa vigente per occupazione di suolo pubblico.

5. Ai fini della validità del permesso di costruire, in relazione alla approvazione di nuove norme legislative o di varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di opere di consistenza proporzionata alla complessità di quelle totali previste dal progetto.

Non sono sufficienti a fare considerare iniziati i lavori, le opere relative all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e alla sistemazione del terreno.

6. Non possono, in ogni caso, essere considerate validi i permessi di costruire in contrasto con le nuove norme legislative, o con i nuovi strumenti urbanistici per le quali l'inizio dei lavori non sia stato comunicato prima della entrata in vigore delle nuove norme o dei nuovi strumenti urbanistici.

ART. 31 - CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE.

1. Chiunque voglia eseguire opere edilizie deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone e a cose ed ad attenuare gli incomodi che i terzi possono risentire dall'esecuzione di tali opere.

In caso di inosservanza il Sindaco emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle cautele necessarie e successivamente, occorrendo, provvederà d'ufficio a spese degli interessati.

ART. 32 - ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.

1. I lavori devono essere eseguiti nelle dimensioni riportate nel progetto approvato e secondo le eventuali prescrizioni speciali riportate nel permesso di costruire.

Sono considerate tolleranze edilizie, con conseguente inapplicabilità delle disposizioni in

materia di parziale difformità, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali.

2. Le modalità di esecuzione degli stessi devono essere conformi, oltre che al presente Regolamento, anche a tutte le norme vigenti applicabili, in special modo le leggi 5.11.1971 N° 1086 e 2.2.1974 N° 64 con i rispettivi decreti attuativi e circolari ministeriali, il D.M. LL.PP. 20.11.1987, nonché il D.M. LL.PP. 3.12.1987.

3. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi e provvede all'accertamento delle violazioni riscontrate.

La funzione di vigilanza è, inoltre, esercitata nei casi di segnalazione effettuata dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria ai sensi delle vigenti disposizioni statali. L'accertamento di cui al comma 1 può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il servizio competente in materia di vigilanza edilizia e il Corpo forestale e di vigilanza ambientale, in collaborazione con le amministrazioni comunali.

4. Il verbale di accertamento è inviato con immediatezza all'amministrazione comunale interessata, all'autorità giudiziaria competente per territorio ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza, e indica il proprietario dell'immobile, l'esecutore dei lavori, il progettista ed il direttore dei lavori.

5. Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e collegi professionali e trasmettono i dati relativi alle imprese esecutrici all'Amministrazione regionale per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di rispettiva competenza.

6. Il comune pubblica mensilmente nel proprio albo pretorio on line i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente ed effettua le trasmissioni previste dalle vigenti disposizioni statali.

7. La vigilanza sulle costruzioni è esercitata dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale o agenti in base all'art. 20 della L.R. 11.10.1985 N° 23. A tale fine nel cantiere dovranno essere esposti, in modo visibile da tutte le pubbliche vie, cartelli di adeguate dimensioni con i dati relativi alla concessione edilizia, al titolare della stessa, all'esecutore delle opere ed al direttore dei lavori.

ART. 33 - VISITE TECNICHE E VERIFICHE IN CORSO D'OPERA.

1. Durante l'esecuzione dei lavori il dirigente o il responsabile dell'Ufficio Tecnico

Comunale, o gli addetti all'uopo designati, hanno il diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di verifica e controllo ai sensi del precedente art. 34.

ART. 34 - SOSPENSIONE DEI LAVORI.

1. Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, l'interessato deve preavvisare lo sportello unico per l'edilizia affinché, se è il caso, il dirigente o il responsabile del Settore Tecnico comunale, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione dei lavori, la pubblica incolumità, nonché il pubblico decoro. In caso di inadempienza il dirigente o il responsabile del Settore Tecnico comunale, previa diffida, ordinerà l'esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato, delle opere che riterrà necessarie.

ART. 35 - DENUNCIA DI ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE E DEI LAVORI.

1. Il direttore dei lavori ed il concessionario, sono obbligati a comunicare la fine dei lavori ad ultimazione avvenuta degli stessi, ed il concessionario deve chiedere al Comune il rilascio del certificato di agibilità nei modi e nelle forme previste dal D.P.R. 06\06\2001 n. 380.

2. Per ultimazione dei lavori, relativi alla opera oggetto di permesso di costruire, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

ART. 36 - INADEMPIENZA ALLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI.

1. La contravvenzione alle norme del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti (legge 28.02.1985 N° 47, L.R. 11.10.1985 N° 23 e D.P.R. 06\06\2001 n. 380).

ART. 37 - ISPEZIONI A FABBRICATI ESISTENTI.

E' facoltà del Sindaco fare procedere ad ispezioni nei fabbricati esistenti e nelle aree di pertinenza, ogni qual volta ne appaia l'opportunità per ragioni di sicurezza o di igiene pubblica, e di ingiungere i provvedimenti del caso.

ART. 38 – CERTIFICATO E DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.

1. Nessuna opera di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sovrelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima del rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 25, comma 1 del D.P.R. n° 380/2001 o della presentazione della dichiarazione di agibilità ai sensi dell'art. 25, comma 5/bis del D.P.R. n° 380/2001.

2. Il certificato di agibilità di cui l'art. 24 del D.P.R. n° 380/2001 attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

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

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 2.

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

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

6. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:

- a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purchè funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonchè collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) per singole unità immobiliari, purchè siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

7. Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità, il soggetto di cui al comma 4, è tenuto a presentare allo sportello unico su apposito stampato la domanda, corredata della seguente documentazione:

- a) certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- b) certificato di collaudo statico per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente, previo avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile della legge 05.11.71 N°.1086, o dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori di non esistenza di opere soggette alla Legge 1086/71;
- c) dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti di cui alla Legge 46/90 e successive modifiche ed integrazioni;
- d) copia della denuncia agli uffici comunali competenti per gli adempimenti relativi al pagamento della tassa RR.SS.UU., per gli allacci idrici e fognari e per

- l'apposizione del numero civico, se necessario;
- e) dichiarazione, per il rispetto delle disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - f) dichiarazione del D.L. che asseveri, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'asciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
 - g) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali o altre tasse;
 - h) altri certificati richiesti ai sensi del presente Regolamento relativamente ad impianti tecnologici;
 - i) prova dell'avvenuta presentazione del tipo mappale per l'accatastamento, o copia dell'avvenuto accatastamento, eseguito dal direttore dei lavori ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22.04.1994, completa delle relative planimetrie delle nuove unità e delle modifiche alle unità preesistenti.

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

9. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 7, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Responsabile del Servizio regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione, o autorizzazione;
- d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità nei confronti degli utilizzatori e dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio e, in genere, di sicurezza delle costruzioni;
- h) che siano rispettate le prescrizioni di cui alla legge 09.01.1991 N° 10 e al D.P.R. 26 agosto 1993, n 412;
- i) che siano state rispettate tutte le prescrizioni previste dalle vigenti leggi che regolano la materia;

Gli accertamenti sono svolti dagli uffici comunali.

10. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 9, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. 380/2001. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

11. Il termine di cui al comma 9 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di

documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

12. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 7, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 7, del presente articolo e all'articolo 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. 380/2001, presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

CAPITOLO III - COORDINAMENTO URBANISTICO E VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE.

TITOLO I - VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE.

ART. 39 - OPERE SOTTOPOSTE A PROCEDURA DI VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE.

1. Sono sottoposti alla procedura di valutazione d'impatto ambientale (V.I.A.) di cui all'art. 4 del Decreto Legislativo n. 152 del 03/04/2006, i progetti delle opere: di cui all'art. 23 del Decreto Legislativo n. 152 del 03/04/2006.

- a) i progetti indicati nell'allegato A1 alla Delibera di giunta regionale n. 34/33 del 2012;
- b) i progetti indicati nell'allegato A1 e B1 alla delibera n. 34/33, con soglie dimensionali ridotte del 50%, qualora ricadano anche parzialmente in aree naturali protette come definite dalla Legge n. 394 del 1991;
- c) i progetti indicati nell'allegato B1 ricadenti anche parzialmente nei siti Natura 2000, come previsto dall'art. 5, comma 24, della Legge regionale n. 3/2009;
- d) i progetti indicati nell'allegato B1 per i quali, a seguito della procedura di verifica, si è disposto l'assoggettamento alla procedura di VIA.

2. La medesima procedura si applica anche agli interventi su opere già esistenti non rientranti nelle categorie dette precedentemente, qualora da tali interventi derivi un'opera che rientra nelle categorie stesse, nonché su quegli interventi su opere già esistenti rientranti in quelle categorie qualora da tali interventi derivi un'opera con caratteristiche sostanzialmente diverse dalla precedente; non si applica invece ad eventuali interventi di risanamento ambientale di centrali termoelettriche esistenti, anche accompagnati da interventi di ripotenziamento, da cui derivi un miglioramento dello stato di qualità dell'ambiente connesso alla riduzione di emissioni.

3. Ai sensi del presente articolo si intende per "progetto" il progetto di massima delle opere stesse, prima che i medesimi vengano inoltrati per i pareri, le autorizzazioni, i nullaosta e gli atti previsti dal Regolamento Edilizio e/o normativa vigenti, e, comunque, prima dell'aggiudicazione dei relativi lavori.

ART. 40 - PUBBLICITÀ DEI PROGETTI INTERESSATI DAL V.I.A.

1. I progetti di cui al precedente art. 41, devono essere comunicati, a cura del committente, prima della loro approvazione, al Ministero dell'Ambiente, al Ministro dei Beni Culturali e Ambientali ed alla Regione, presso l'Ufficio da essa indicato.

La comunicazione deve comprendere, oltre al progetto, uno studio d'impatto ambientale (S.I.A.) come definito al successivo art. 43.

Il committente, inoltre, contestualmente alla comunicazione su detta deve provvedere

alla pubblicazione, sul quotidiano più diffuso nella regione, di un annuncio contenente l'indicazione dell'opera, la sua localizzazione ed una sommaria descrizione del progetto.

ART. 41 - CONTENUTI DEL S.I.A.

1. I contenuti del S.I.A. sono quelli dettati dal Decreto Legislativo n. 152 del 03/04/2006 e, fra l'altro devono comprendere:

- a) l'indicazione della localizzazione riferita alla incidenza spaziale e territoriale dell'intervento, alla luce delle principali alternative prese in esame, alla incidenza sulle risorse naturali, alla corrispondenza ai piani urbanistici, paesistici, territoriali e di settore, agli eventuali vincoli paesaggistici, archeologici, demaniali ed idrogeologici, supportata da adeguata cartografia;
- b) la specificazione degli scarichi idrici e delle misure previste per l'osservanza della normativa vigente, nonché le eventuali conseguenti alterazioni della qualità del corpo ricettore finale;
- c) la specificazione dei rifiuti solidi e delle modalità di smaltimento rapportata alle prescrizioni della normativa vigente in materia;
- d) la specificazione delle emissioni nell'atmosfera da sostanze inquinanti, rapportata alla normativa vigente, nonché le conseguenti alterazioni della qualità dell'aria anche alla luce delle migliori tecnologie disponibili;
- e) la specificazione delle emissioni sonore prodotte e degli accorgimenti e delle tecniche riduttive del rumore previsti;
- f) la descrizione dei dispositivi di eliminazione e risarcimento dei danni all'ambiente con riferimento alle scelte progettuali, alle migliori tecniche disponibili ed agli aspetti tecnico-economici;
- g) i piani di prevenzione dei danni all'ambiente con riferimento alle fasi di costruzione e gestione;
- h) i piani di monitoraggio ambientale secondo le specificazioni derivanti dalla normativa vigente o da particolari esigenze in relazione alle singole opere;
- i) un riassunto non tecnico di quanto previsto alle lettere precedenti.

ART. 42 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE NEI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE.

1. Qualora un progetto come definito al precedente art.41, pur non rientrando in una delle categorie ivi elencate, comporti una trasformazione urbanistica e/o territoriale di rilevante impatto ambientale, e per il quale lo strumento urbanistico generale (P.U.C.) non abbia definito in modo esplicito la compatibilità ambientale, o abbia demandato tale definizione allo strumento urbanistico attuativo, deve essere corredato di tutti gli elementi necessari e sufficienti per una completa valutazione degli effetti che esso può indurre sul paesaggio-ambiente.

In tal caso lo studio di compatibilità ambientale consiste in una relazione del progettista dell'opera contenente le seguenti indicazioni:

1) localizzazione nello strumento urbanistico vigente dell'ambito dove è prevista la realizzazione dell'intervento proposto;

2) descrizione analitica delle implicazioni sia nell'ambito del progetto che nei luoghi di più vasta area, ad esso circostanti, con evidenziazione dello specifico intervento proposto, avuto particolare riguardo per il contesto, in considerazione ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei luoghi e delle loro potenzialità, al rischio idrogeologico;

In relazione all'entità ed alle caratteristiche del progetto dovranno essere, perciò, forniti:

– caratteristiche del progetto proposto, piano o programma con l'illustrazione delle possibili configurazioni alternative;

– descrizione degli effetti di almeno una delle soluzioni dell'iniziativa proposta, sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali (viste assonometriche, simulazioni, fotomontaggio, plastico, ecc...);

– descrizione degli scarichi idrici e delle misure previste per l'osservanza della normativa vigente;

– descrizione dei rifiuti solidi e delle relative modalità di smaltimento, rapportate alle prescrizioni della normativa vigente in materia;

– specificazione delle emissioni nell'atmosfera di sostanze inquinanti, rapportata alla normativa vigente, nonché le conseguenti alterazioni della qualità dell'aria anche alla luce delle migliori tecnologie possibili;

– descrizione delle emissioni sonore prodotte e degli accorgimenti e delle tecniche riduttive del rumore previste;

– descrizione dei dispositivi di minimizzazione dei danni all'ambiente con riferimento alle scelte progettuali, alle migliori tecniche disponibili ed agli aspetti tecnico-economici;

– eventuali analisi dei costi-benefici dell'opera;

– piani di prevenzione dei danni all'ambiente, con riferimento alle fasi di costruzione e di gestione;

Restano comunque fatte salve tutte le prescrizioni tecniche attinenti all'esecuzione delle opere e degli impianti ed alla loro sicurezza ai sensi delle disposizioni vigenti.

L'esame dei progetti detti al presente articolo devono soddisfare le seguenti finalità:

– accertare la completezza della documentazione presentata;

– verificare la rispondenza della descrizione dei luoghi e delle loro caratteristiche ambientali a quella documentata dal proponente;

– verificare che i dati del progetto, per quanto concerne i rifiuti liquidi e solidi e le emissioni inquinanti nell'atmosfera, corrispondano alle prescrizioni dettate dalla normativa di settore;

– accertare la coerenza del progetto, per quanto riguarda le tecniche di realizzazione e dei processi produttivi previsti, con i dati di utilizzo delle materie prime e delle risorse naturali;

– accertare il corretto utilizzo di metodologie e tecniche di analisi e previsione impiegate dal proponente in relazione agli effetti ambientali;

– individuare l'impatto complessivo del progetto sull'ambiente raffrontando la situazione esistente, al momento della proposta, con la previsione di quella successiva;

Al fine della valutazione di impatto ambientale l'Amministrazione potrà, se ritenuto

necessario, richiedere i pareri di enti pubblici e/o privati e di organi di consulenza tecnico scientifica che ritenesse opportuno acquisire nell'ambito dell'istruttoria del progetto.

Lo studio di compatibilità ambientale è approvato con le stesse procedure e modalità del piano attuativo di cui farà parte integrante.

Sono fatti salvi gli interventi approvati precedentemente all'entrata in vigore della presente Regolamento.

ART. 43 - ESCLUSIONE DI PROGETTI DALLA PROCEDURA DI V.I.A..

1. Sono esclusi dalla procedura di V.I.A. tutti quegli interventi che, pur rientrando nelle fattispecie dette ai precedenti artt. per la V.I.A., siano stati disposti in via d'urgenza, ai sensi delle norme vigenti, sia per salvaguardare l'incolumità delle persone da un pericolo imminente, sia in seguito a calamità per le quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza ai sensi dell'art. 5 della Legge 24.2.1992, n.225.

TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA.

ART. 44 - OSSERVANZA DELLE NORME DEL P.U.C. E DEI PIANI ATTUATIVI.

1. Le norme degli strumenti urbanistici generali e attuativi e le indicazioni delle tavole grafiche di progetto del P.U.C. integrano quelle del presente R.E. e possono meglio specificare una norma generale ivi contenuta.

2. La successiva approvazione di un P.U.C. che reca norme in contrasto con alcune di quelle del presente R.E., determina la caducazione delle preesistenti norme in contrasto.

ART. 45 - UTILIZZAZIONE DELLE AREE: AZZONAMENTO DEL TERRITORIO.

1. La totalità del territorio comunale deve essere suddivisa dallo strumento urbanistico in "zone territoriali omogenee" d'intervento, come previsto dall'art. 3 del D.A. 20.12.1983 N° 2266/U, nonché del D.P.G.R. 3.08.1994, N° 228 (direttive per le zone agricole).

L'utilizzazione di tali zone a scopi edificatori e/o produttivi, o per qualsiasi altro intervento, è regolata dalle NTA degli strumenti generali ed attuativi, emanati in ottemperanza della legislazione urbanistica vigente e delle altre norme applicabili.

Tali NTA devono prescrivere, per ogni zona omogenea, i parametri e le modalità d'intervento che valgono, esclusivamente nell'ambito della zona omogenea di riferimento.

2. Il confine di zona è, a tutti gli effetti, un confine al quale far riferimento per le distanze dell'edificazione e delle altre opere (scavi, piantumazione di essenze d'alto fusto, ecc).

ART. 46 - ESECUZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI.

1. Nella graduale esecuzione dei piani particolareggiati, ai sensi dell'articolo 13 e 14 della

L. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni, il Sindaco, sentiti gli uffici ed enti competenti, potrà richiedere, ove ritenuto necessario, modifiche alle norme contenute nel presente regolamento, sia nella fase di studio dei piani stessi che nella successiva fase di progettazione esecutiva, purché entro il termine di validità del piano particolareggiato o altro termine prefissato.

ART. 47 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE.

1. Chiunque intenda procedere alla lottizzazione di un terreno edificabile in una zona prevista a tale fine dallo strumento urbanistico, deve chiedere l'autorizzazione al Sindaco. In mancanza di tale autorizzazione non può essere iniziata sul terreno nessuna opera che comporti trasformazioni urbanistiche o di edilizia, né frazionamento e/o vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche, quali la dimensione in relazione alla natura del terreno ed alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. La domanda di autorizzazione a lottizzare deve essere corredata da un piano di lottizzazione così come previsto nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

ART. 48 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE.

1. La domanda di autorizzazione alla lottizzazione, in triplice esemplare, di cui uno in bollo, deve essere sottoscritto da chi ha la disponibilità giuridica delle aree interessate e deve essere corredata dalla seguente documentazione, pure in triplice esemplare:

- a) relazione tecnica illustrativa;
- b) estratto del P.U.C.;
- c) planimetria catastale, con l'indicazione della superficie oggetto di lottizzazione e le relazioni con i lotti confinanti (eventuali strade limitrofe, allineamenti, servitù, ecc.);
- d) planimetria della situazione reale in scala 1:500 (in casi di particolare estensione della lottizzazione potrà essere concordato l'uso della scala 1:1.000), comprendente anche le zone limitrofe aggiornate di edifici e strade nuove, con l'indicazione degli schemi planivolumetrici dei fabbricati e relativi computi (superfici coperte, superfici disponibili, altezze, volumi, densità di fabbricazione), nonché di tutti gli altri elementi caratterizzanti la lottizzazione, come aree private, spazi pubblici, percorsi pedonali e veicolari, strade, parcheggi, zone verdi, attrezzature pubbliche, etc.; in tale planimetria devono essere evidenziate anche eventuali discrepanze fra la situazione reale e quella catastale;
- e) eventuale documentazione fotografica della località interessata dal piano di lottizzazione;
- f) schema di massima delle reti idriche e fognarie, di illuminazione e di distribuzione dell'energia elettrica, con il parere dei competenti Uffici ed Enti;
- g) schema di convenzione ai sensi dell'art. 28 della L. 1150 del 17.08. 1942, integrata

dalla L. 765 del 06.08.1967 ed eventuali successive modificazioni;

h) il progetto planivolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con l'indicazione delle tipologie edilizie, nonché della ubicazione delle volumetrie accessorie da edificare, che dovranno essere riunite, per quanto possibile, in un unico lotto;

i) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico rilasciato in data non anteriore a 6 mesi;

l) le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione.

2. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto dal quale risulti il loro consenso alla lottizzazione e l'impegno di sostenere in solido gli oneri della medesima.

In casi particolari il Sindaco potrà richiedere la presentazione di plastici, nonché l'integrazione della documentazione in relazione alle esigenze dell'istruttoria.

3. L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata all'osservanza delle seguenti condizioni:

1) adozione ed approvazione del piano di lottizzazione secondo le modalità previste dall'articolo 20 della L.R. 45/1989;

2) stipula della convenzione e trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura del lottizzante.

4. Uno o più proprietari di parte di una zona da assoggettare a PL, qualora dimostrino la non volontà o il non interesse alla partecipazione al PL degli altri proprietari, possono predisporre il piano esteso a tutta l'area.

5. In tale ipotesi, se il Comune accetta il piano, lo stesso si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente; i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

ART. 49 -MANCATA DETERMINAZIONE SULL'ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE O DI STIPULA DELLA CONVENZIONE.

1. Nel caso in cui, trascorsi 180 giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione o dei documenti aggiuntivi richiesti, il Comune non abbia deliberato sulla lottizzazione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per l'intervento sostitutivo.

2. Entro 10 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica invita a pronunciarsi nei successivi 30 giorni.

Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica, procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto alla nomina di un Commissario "ad acta" che provvede a convocare, entro 60 giorni dal ricevimento

dell'incarico, il Consiglio comunale per l'esame del piano ed ad adottare gli ulteriori provvedimenti sostitutivi che si rendessero necessari.

3. Nel caso in cui, trascorsi sessanta giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione della lottizzazione, il Sindaco non abbia provveduto alla stipula della relativa convenzione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica il quale, previo invito al Sindaco ad adempiere entro un termine di trenta giorni e scaduto infruttuosamente detto termine, procede nei dieci giorni successivi alla nomina del Commissario "ad acta", che provvede, entro sessanta giorni dal ricevimento dell'incarico, alla stipula della convenzione, avvalendosi, ove necessario, dell'opera di un notaio libero professionista.

ART. 50 - PROPOSTA DI CONVENZIONE.

1. La proposta di convenzione deve prevedere:

- 1) La cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'articolo 4 delle legge 847/1964 e di quelle per le opere di urbanizzazione secondaria;
- 2) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- 3) La quota é determinata in sede di convenzione, con riferimento agli oneri delle tabelle parametriche regionali in applicazione della legge 10/1977;
- 4) Il termine, stabilito dal, e comunque non superiore ai dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- 5) L'impegno ad effettuare un deposito cauzionale in danaro o mediante polizza fidejussoria, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- 6) L'impegno ad eseguire, su richiesta del Comune, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente quota parte di quelle di urbanizzazione secondaria.

ART. 51 - SVINCOLO DELLA CAUZIONE DI GARANZIA.

1. Lo svincolo della cauzione, nella sua totalità o solo parte di essa, può avvenire su autorizzazione del Sindaco in concomitanza con la realizzazione, anche parziale, delle opere di urbanizzazione e dopo il collaudo delle stesse ad opera dell'Ufficio Tecnico Comunale o di un professionista esterno all'uopo incaricato.

ART. 52 - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE.

1. Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro congruo termine, il progetto di lottizzazione delle aree

stesse. Se essi non aderiscono il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio.

ART. 53 - APERTURA DI STRADE PRIVATE.

1. L'autorizzazione all'apertura di strade private, fuori dell'ambito di un piano di lottizzazione, è subordinata alla stipula, a cura e spese dei richiedenti, di un atto da trascrivere, contenente l'assunzione degli obblighi relativi alla bitumatura, raccolta delle acque bianche, alla manutenzione, alla pulizia, alla illuminazione, nonché il consenso per l'eventuale esecuzione d'ufficio, a spese dei proprietari, dei lavori occorrenti per l'adempimento degli obblighi assunti. Qualora il numero dei proprietari sia superiore a cinque dovrà costituirsi il consorzio per la manutenzione; a tal fine il condominio è considerato una unità

ART. 54 - CONCESSIONI NELL'AMBITO DI LOTTIZZAZIONI.

1. Per la domanda ed il rilascio delle concessioni ad edificare nell'ambito di lottizzazioni autorizzate devono essere osservate le norme e la procedura indicata nei precedenti articoli 21 e 22 tenendo conto delle eventuali indicazioni date dalle norme di attuazione del piano di lottizzazione

ART. 55 - ACCORDI DI PROGRAMMA

1. I soggetti proponenti un intervento nei settori agricolo, turistico commerciale, industriale, artigianale, residenziale e dei servizi, quando l'intervento è finalizzato alla crescita economica, produttiva e occupativa del territorio, possono ottenere la modifica dei parametri urbanistico-architettonici fissati dal P.U.C, e delle altre previsioni del P.U.C., stipulando un accordo di programma con le Amministrazioni ed Enti Pubblici interessati. Gli accordi di programma previsti sono delle seguenti fattispecie:

1) *Accordo di programma in ottemperanza alla zonizzazione del P.U.C.*

La variazione dei parametri urbanistico-architettonici ed in particolare indici di fabbricabilità e di copertura, altezze e distanze, è possibile purché siano rispettate le norme igienico sanitarie e le quantità minime di aree previste dal D.A. n_ 2266/U del 20.12.1983 per l'istruzione, per il verde, il gioco e lo sport. e per i parcheggi. La documentazione da allegare all'accordo di programma è quella prevista per i piani attuativi e l'iter procedurale è quello disposto dalle norme vigenti (art. 20 L.R. n_ 45 / 1989).

2) *Accordi di programma in variante alle norme del P.U.C.*

Con l'accordo di programma è possibile modificare le previsioni di P.U.C., modificando la destinazione di zona ed i parametri urbanistico - architettonici con le limitazioni poste al punto precedente.

La documentazione da allegare all'accordo di programma è quella prevista per gli strumenti urbanistici generali (P.U.C.) ed attuativi, e l'iter procedurale di approvazione e quello di variante del P.U.C. (art. 20 e 28 L.R. n_ 45/1989).

TITOLO III - DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI EDILIZI ED URBANISTICI.

ART. 56 - TIPI D'INTERVENTO.

1. I tipi di intervento così come definiti dall'art 3 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 sono così classificati:

a) interventi di manutenzione ordinaria:

gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria:

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

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo:

gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia:

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tale interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica, e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) interventi di nuova costruzione

quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, ferme restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e6);

e2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;

- e4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e7) la realizzazione di deposito di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) *gli interventi di ristrutturazione urbanistica:*
quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un'insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ART. 57 - DEFINIZIONI PERTINENTI L'EDILIZIA ED ELEMENTI ARCHITETTONICI.

- **Cortile:** è un'area libera, scoperta, delimitata lungo il perimetro (in tutto od in parte) da edifici o da recinzioni in muratura, alte almeno 2,7 m, e destinate ad illuminare e ventilare anche locali abitabili. La muratura di recinzione deve essere piena, o con un rapporto tra vuoti e pieni inferiore ad 1/6.
Il cortile si dice "aperto" quando confina, anche per un breve tratto, con una strada od altro spazio pubblico.
- **Chiostrina o cavedio:** è l'area libera, scoperta, delimitata da edifici lungo tutto il suo perimetro, che serve ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, cioè non destinati alla permanenza di persone.
- **Lastrico solare:** è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti.
- **Portico:** ai fini del presente regolamento s'intende per portico qualunque parte coperta di un edificio, a qualsiasi piano, delimitato da parete continua, almeno da un lato, e da eventuali pilastri, o da colonne che sorreggono la copertura, per i restanti lati.
- **Locali scantinati:** sono quelli posti interamente, o per oltre la metà della superficie complessiva delle rispettive pareti, al di sotto del naturale piano di campagna, o del terreno dopo la sistemazione.
- **Locali seminterrati:** sono quelli che risultano posti al di sotto del naturale piano di campagna, o di terreno sistemato, per almeno metà della superficie complessiva delle rispettive pareti.
- **Locali a piano terra:** sono quelli il cui pavimento è posto interamente al livello del piano di campagna, o di quello sistemato, ovvero al di sotto di esso per qualche lato e per meno della metà della superficie complessiva delle relative pareti.

ART. 58 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE: PERTINENZA URBANISTICA.

1. La superficie fondiaria corrispondente, o pertinenza urbanistica di un volume edilizio, è la minima superficie fondiaria cui compete, in base agli indici fondiari delle norme urbanistiche vigenti, un volume costruibile, come definito al successivo art.61, pari al volume esistente detto.

2. All'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma provvisto di concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente. Quando il volume è edificato su un lotto la cui superficie totale è inferiore alla sua pertinenza urbanistica, la superficie fondiaria ad esso corrispondente si estende su aree scoperte della ditta intestataria del volume detto e contigue funzionalmente a quella su cui il volume insiste.

3. Nel caso che non esistano aree contigue, e quindi la superficie fondiaria esistente sia inferiore a quella corrispondente derivata dai nuovi indici, non sono ammesse ricostruzioni eccedenti l'indice di densità fondiaria prescritto.

La demolizione totale o parziale del fabbricato esistente annulla, o riduce, la pertinenza urbanistica ad esso corrispondente.

4. E' fatta salva la possibilità che lo strumento urbanistico adotti la norma di cui all'art. 4, comma 11 (zone B) del D.A. 20.12.1983 N° 2266/U.

5. Eventuali compravendite o frazionamenti di fondi, successivi alla data della costruzione dell'edificio, o comunque a quello della creazione della pertinenza urbanistica, anche ai sensi del terzo comma del presente art., non incidono sulla pertinenza stessa.

Resta inteso che le pertinenze urbanistiche sono determinate indipendentemente per ognuna delle zone omogenee previste all'art. 3 del DA 20.12.83 N° 2266/U, nel senso che un edificio in una determinata zona omogenea non può creare pertinenza in una zona omogenea diversa, e viceversa.

ART. 59 - FONDI FUNZIONALMENTE CONTIGUI.

1. Quando gli strumenti urbanistici generali non dispongono diversamente, distinguendo a seconda delle zone omogenee, la contiguità funzionale coincide con quella fisica.

Limitatamente alla zona agricola e per appezzamenti all'interno della medesima, e salvo diversa disposizione delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, possono considerarsi fondi contigui a quello in cui sorgerà l'edificio, od il manufatto, quelli che, appartenendo allo stesso proprietario, siano posti ad una distanza effettiva ed attuale di percorrenza non superiore a 1.000 m (mille metri) rispetto al primo, e non interrotta da strade di grande traffico (statali), canali e corsi d'acqua non pontati e/o altri ostacoli naturali od artificiali non superabili agevolmente da mezzi agricoli, ovvero da zone destinate ad insediamenti produttivi.

2. Coloro che, avendo beneficiato di tale compatibilità, acquistano successivamente la

proprietà di terreni più vicini alla costruzione nuova di quelli precedentemente asserviti, hanno l'obbligo di chiedere il trasferimento del vincolo di pertinenza sui nuovi terreni.

ART. 60 - DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI EDILIZI ED URBANISTICI.

– **Fabbricato:** per fabbricato o edificio s'intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separati da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, e che disponga di uno o più accessi sulla via e che, quando ha più di un piano, disponga almeno di una scala autonoma.

– **Fabbricato residenziale:** s'intende quel fabbricato urbano o rurale destinato per più del 50% della sua cubatura ad uso abitazione.

– **Fabbricato accessorio:** sono tutti quei fabbricati, non abitabili, che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc. Di norma essi non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato di cui sono al servizio, oppure al servizio di un fabbricato "principale" esistente.

– **Alloggio o appartamento:** è un insieme di vani ed accessori od anche un solo vano utile ed accessori, situati in una costruzione permanente, o in parti separate ma funzionalmente connesse a detta costruzione, e destinate ad uso abitazione per un nucleo familiare.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente od attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.)

– **Vano:** per vano s'intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio parte integrante dell'altro.

– **Vano utile o stanza:** per stanza o vano utile s'intendono: le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati alle abitazioni e separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto di adulto (9 mq minimo) ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza media di almeno 2,7 m dal pavimento.

– **Vani accessori:** per vani accessori s'intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc., nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

– **Altri vani:** sono tutti quei vani che, pur essendo compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, ecc.).

– **Superficie fondiaria:** è la superficie reale del lotto, da rilievo topografico, al netto degli spazi ad uso pubblico esistenti e/o previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.) misurata in proiezione orizzontale.

– **Superficie fondiaria edificabile:** è la superficie fondiaria depurata delle aree non effettivamente edificabili in forza di norma di legge, di strumenti urbanistici, ovvero di rapporti di diritto privato inerenti alla proprietà ed a servitù prediali.

– **Superficie coperta:** è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici edificate fuori terra e dotate di copertura con intradosso a quota maggiore di 1,20 m dal terreno naturale o dal piano sistemato; non concorrono alla formazione della superficie coperta le scale esterne ed i poggioli aperti su tre lati.

– **Superficie utile abitabile:** è la somma della superficie di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, di logge e balconi, soffitte non abitabili e tutti gli eventuali spazi comuni.

– **Altezza del fabbricato:** è la differenza tra la quota media del terreno naturale e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota ; qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto più basso della costruzione . La misurazione la si effettua sulla facciata a monte a condizione che l'altezza a valle non la superi del 18 % e che sia contenuta in un quadrato di mt. 12 . Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura sul punto mediano della facciata. Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura nel punto mediano dell'elemento di maggiore altezza . Nel caso di edificazioni a gradoni, l'altezza va considerata per ciascun corpo di fabbrica e la sua larghezza deve essere pari o superiore all'altezza del sovrastante corpo edilizio .

– **Fronte di un edificio:** è "l'ingombro visuale" di un edificio rispetto ad un punto di osservazione, indipendentemente dalla posizione planimetrica delle pareti e delle falde di copertura che lo delimitano (prospetto).

Lo sviluppo di una "fronte" è la distanza fra le linee verticali estreme della stessa.

– **Altezza della fronte:** è l'altezza fra la quota media del terreno naturale o sistemato e la quota dell'intradosso dell'ultimo piano, se la falda del tetto ha pendenza non superiore al 30%; se la falda ha pendenza superiore al 30% la quota di riferimento superiore è quella di colmo del tetto; quando la copertura non ha falde, la quota superiore di riferimento è quella del bordo superiore del parapetto pieno o della media dei timpani.

L'altezza di una fronte va verificata per uno sviluppo della medesima non superiore ai 12 m.

– **Volume costruibile:** è il volume complessivo che si può edificare sul lotto in base alla densità edilizia ammessa dalle norme urbanistiche e nel rispetto degli altri indici di edificazione.

1. Ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità, i volumi vengono computati assumendo come altezza il segmento verticale che ha come estremi :

a) Il punto medio della linea formata dalla intersezione del piano verticale esterno della muratura nel prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione del terreno o del marciapiede, purchè la relativa quota altimetrica sia stabilita specificamente dal in base a proprie esigenze tecniche.

b) Il primo punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna

della parete .

Per il computo dei volumi seminterrati non adibiti a cantina, garage, etc., si assume come altezza il segmento verticale pari ad un mezzo della differenza di quota tra i piani di campagna o di sistemazione a monte o a valle. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

2. Non si tiene conto del volume del sottotetto che abbia pendenza inferiore al 35% , sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle.

3. Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche non si tiene conto del volume del tetto sempre che le due falde differiscono meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica , tutto il sottotetto va computato ai fini del volume .

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili e comunque non destinati ad abitazione.

4. L'altezza, al solo fine del computo del volume, è determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12 di lato. Lo spessore dei solai è determinato convenzionalmente in cm. 30 .

5. Le norme di attuazione degli strumenti urbanistici, per altri fini che non siano il calcolo del volume costruibile dell'edificio, possono precisare in modo diverso l'altezza di riferimento di un fabbricato.

6. Non rientrano nel computo dei volumi i loggiati, purché non eccedenti il 20% della superficie totale del fabbricato.

7. Le eventuali zone porticate di uso pubblico non vengono computate ai fini del calcolo del volume costruibile.

– **Distacco tra i fabbricati:** è la distanza minima orizzontale fra le superfici coperte così come definite nel presente articolo.

Tale distanza va misurata perpendicolarmente ad una o a tutte e due le fronti dei fabbricati o delle parti dei fabbricati interessati.

Quando i cornicioni e/o le gronde sporgono più di 70 cm dai muri, la distanza va misurata a partire dalla loro linea esterna.

8. Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospicienti su spazi interni.

– **Distacco dai confini:** è la distanza minima orizzontale tra la superficie coperta dell'edificio ed il confine di proprietà, o di zona omogenea.

Esso va misurato perpendicolarmente alla linea di confine.

– **Distanza dalle strade:** è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra la

superficie coperta ed il ciglio stradale, intendendo per esso il limite dello spazio pubblico destinato alla viabilità veicolare e pedonale, compresi quindi i fossi, scarpate, ecc.

CAPITOLO IV - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE.

TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE.

ART. 61 - DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI.

1. Le abitazioni e le loro parti, di nuova progettazione o per le quali sia richiesta la modifica di destinazione d'uso, dovranno soddisfare ai requisiti ambientali contenuti nel D.M.S. 05/07/75 e nella Legge 457/78.

2. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno metri quadrati 14, al netto dell'angolo cottura, di una stanza matrimoniale e servizio igienico.

I locali adibiti a studio devono avere una superficie minima non inferiore a metri quadrati 9; i locali di sgombero-ripostiglio debbono avere una superficie massima non superiore a metri quadrati 4; L'alloggio monostanza, deve avere una superficie utile minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a metri quadrati **32**. La percentuale massima di alloggi monostanza per unità edilizia (fabbricato), non può essere superiore al **10%** della superficie utile complessiva dell'immobile.

Le dimensioni minime delle unità residenziali, diverse dall'alloggio monostanza, nelle varie zone omogenee non possono avere superficie utile inferiore a **42** mq. per i bilocali (due vani utili) ed a mq. **54** per i trilocali (tre vani utili).

Nel caso di ristrutturazioni con incremento delle unità immobiliari in edifici esistenti nelle zone, soggette a Piano Particolareggiato, è consentita la riduzione della superficie minima, per motivate esigenze attraverso deroga del C.C.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo (è obbligatoria la rappresentazione grafica).

3. Gli elaborati grafici di progetto dovranno contenere tabella riepilogativa con indicazione degli abitanti insediabili in ciascun appartamento, nel rispetto delle norme igienico – sanitarie vigenti, e dimostrazione delle percentuali massime realizzabili dei locali monostanza.

ART. 62 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ABITABILI OD AGIBILI.

1. Sono considerati abitabili od agibili, ai fini del presente regolamento, tutti quei locali in cui, per destinazione di progetto o uso regolare, la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale.

2. Sono comunque considerati non abitabili le cantine, i garage, i magazzini e depositi. In ogni alloggio la camera di soggiorno deve avere almeno una superficie minima di 14 mq; in esso può trovare luogo uno spazio destinato alla preparazione e cottura dei cibi, purché non separato da pareti continue fino al soffitto che riducano la superficie utile

del soggiorno a meno di 14 mq.

3. Ogni camera da letto deve avere una superficie minima di 9 mq se per una persona, di 14 mq se per due persone.

Il locale servizi igienici deve avere una superficie sufficiente a contenere almeno un lavabo, un W.C. ed una vasca da bagno o doccia; salvo dimostrazione diversa, in sede di progetto, la sua superficie non deve essere inferiore a 3,20 mq. Le pareti del locale servizi igienici devono essere lavabili per un'altezza di almeno 2 m.

E' vietata la comunicazione diretta fra il locale dei servizi igienici e qualsiasi altro locale abitabile.

4. Nel caso che in un alloggio vi siano più di un servizio igienico uno di essi può essere aerato ed illuminato artificialmente ed avere una superficie inferiore a quella detta in questo articolo.

5. I locali abitabili devono avere un'altezza minima di 2,70 m, riducibili a 2,40 m per corridoi, disimpegni in genere, bagni e ripostigli.

ART. 63 - DISTACCHI TRA GLI EDIFICI E DAI CONFINI.

1. I distacchi tra gli edifici o tra pareti opposte non potranno essere inferiori a 8,00 metri nel caso di pareti finestrate. Il limite è ridotto a 4,00 metri se almeno una delle pareti risulta cieca.

2. Non devono essere considerate opposte le pareti formanti un angolo superiore a 75° (gradi).

Nelle pareti formanti angolo inferiore a 75° non è consentita l'apertura di finestre, se queste non hanno una visuale libera di almeno ml 10,00, misurata perpendicolarmente alla parete su cui apre la finestra, a partire dallo stipite più vicino al vertice dell'angolo.

3. I distacchi degli edifici dai confini di proprietà non potranno essere inferiori a ml 4,00; è fatta salva la possibilità di edificare in confine, fermo restando il dettato del primo comma del presente articolo.

4. Nelle zone B è fatta salva, anche, la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, salvo diversa prescrizione delle NTA del P.U.C.

5. E' fatto salvo il disposto del precedente art. 19 (lotti interclusi).

6. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, nelle zone omogenee B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

ART. 64 - COSTRUZIONI IN ARRETRAMENTO: OBBLIGHI E FACOLTÀ INERENTI.

1. Nel caso di zone a fabbricazione chiusa, è obbligatoria la costruzione a filo della linea stradale o dell'allineamento previsto dal P.U.C., quando non si stipuli convenzione fra tutti i frontisti di una strada, o parte di essa, e con l'intervento del Comune, per arretrare la linea di fabbricazione dalla linea stradale.
2. Dovranno in ogni caso adottarsi tutti i provvedimenti necessari per evitare che rimangano scoperti muri nudi di frontespizio, risolvendo adeguatamente il raccordo con i fianchi delle case contigue che per effetto dell'arretramento rimarrebbero esposte alla pubblica vista.
3. E' in facoltà del Sindaco, sentiti gli uffici competenti e nel rispetto dei concetti informativi del P.U.C., disporre caso per caso un diverso allineamento.
4. Il proprietario dovrà provvedere ad una decorosa sistemazione della zona antistante il fronte arretrato.

ART. 65 - AUTORIMESSE E POSTEGGI A CORREDO DEGLI EDIFICI.

1. Nelle nuove costruzioni od anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad **un metro quadrato ogni dieci metri cubi** di costruzione.
2. Ogni alloggio deve, comunque, essere dotato di uno spazio per parcheggio auto, aperto o coperto, funzionale, avente superficie minima non inferiore a mq. 12 al cui computo deve aggiungersi quello relativo all'area di manovra.
3. Nel caso di edifici unifamiliari l'autorimessa dovrà costituire un unico corpo con il fabbricato principale.
4. Nei nuovi edifici, negli ampliamenti e sopraelevazioni destinati totalmente o parzialmente ad uffici, la superficie, coperta o scoperta, da vincolare ad posteggio dovrà essere pari ad almeno **un posto macchina per ogni 100 metri cubi di costruzione** destinati ad ufficio.
5. Le autorimesse potranno essere di tipo singolo o collettivo; esse dovranno essere ubicate in modo da avere un'unica uscita comune verso la strada od altro spazio pubblico, privilegiando quelle costruite completamente interrate.
6. Nell'area di pertinenza degli edifici destinati totalmente o parzialmente ad esercizi commerciali, siano questi ultimi unità di vendita isolata o raggruppamenti di più punti di

vendita affiancati, o comunque siti nello stesso immobile (magazzini generali, locali pubblici, etc.), dovranno essere previsti parcheggi privati nella misura minima di 80 mq per ogni 100 mq di superficie commerciale; l'area da destinare a parcheggio deve essere preferibilmente in superficie; qualora questa non sia disponibile, possono essere ammesse altre modalità (silo meccanici, parcheggi interrati e sopraelevati, etc.); tale area deve essere adiacente all'insediamento commerciale o, comunque, la sua distanza non può superare i 100 m; a garanzia di quanto sarà richiesto un atto di vincolo da trascrivere a spese del proprietario presso la Conservatoria dei RR.II.

7. E' ammessa la deroga dei parametri detti precedentemente, e solo nel caso di edifici non commerciali, quando sia dimostrata l'impossibilità di soluzione tecnica accettabile nei quartieri densamente edificati e per i lotti aventi una superficie non adeguata all'entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 66 - AUTORIMESSE A CORREDO DI EDIFICI ESISTENTI.

1. Nel caso di costruzioni esistenti adibite ad uso abitazione, potrà essere consentita, laddove manchi e senza che sia computata ai fini volumetrici, la costruzione di una autorimessa per ciascun alloggio, purché di altezza non superiore a ml 2.50 e di superficie massima di mq 18.00, con vincolo permanente ad autorimessa e purché questa si inserisca armoniosamente con il corpo di fabbrica già esistente.

ART. 67 - COSTRUZIONI ACCESSORIE.

1. Le costruzioni accessorie (locale caldaia, autoclave etc.) debbono avere le dimensioni minime necessarie rapportate all'utilizzo richiesto. Quando norme speciali di sicurezza non richiedano diversamente, esse debbono essere inglobate nell'edificio principale a costituirne un unico complesso edilizio-architettonico.

Tali costruzioni saranno escluse dal calcolo dei volumi e, eventualmente, da quello della superficie coperta.

ART. 68 - LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI

1. PIANI INTERRATI.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, del tutto al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, fatta eccezione per gli addetti a magazzini e autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa, impianti di riscaldamento, impianti di 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 quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria. La superficie del piano interrato non deve essere superiore a quella del piano sovrastante, incrementabile nella misura massima del 20%, e deve rispettare le distanze minime dai confini previste dal Codice Civile.

L'eventuale vuoto sanitario, scannafosso o cunicolo di aerazione perimetrale deve avere larghezza libera massima non superiore ad un metro e non concorre al computo della superficie interrata. Tali strutture non possono interessare suoli pubblici.

E' consentita altresì, nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile, la realizzazione di piani interrati, anche indipendenti dal fabbricato emergente fuori terra ed aventi altezza utile interna non superiore a mt.2,20, con esclusiva destinazione a parcheggio nella misura prevista dall'art.41 sexies della L.1150/42 (mq.1 ogni mc. 10 di costruzione) al netto delle corsie di distribuzione. L'area sovrastante deve essere sistemata a verde.

Le norme del presente comma si applicano anche ai piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del punto successivo .

2. PIANI SEMINTERRATI.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, soltanto se, in nessun punto, il pavimento del locale si trova ad una quota inferiore di un metro rispetto alla quota della più elevata delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di 2,70 metri, fatto salvo quanto consentito all'art.65, salvo le maggiori, o minori, altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. In tali casi, tuttavia, non meno della metà del perimetro dell'intero piano seminterrato deve essere sopraelevato di almeno 30 centimetri sul piano del terreno circostante.

Tali piani seminterrati, sempre se adibiti agli usi sopra detti, e se privi di sottostante piano interrato, devono avere il pavimento impermeabilizzato con materiali riconosciuti idonei ed isolato dal terreno sottostante con apposite camere d'aria ventilate o con vespaio. Anche le pareti verticali verso terra, devono essere impermeabilizzate accuratamente, per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo, ed aerate da intercapedini vuote e continue, della larghezza di almeno 50 cm., aventi il fondo disposto a quota non superiore a quella più bassa del terreno sistemato esterno, e munito di apposite canalette e pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque.

Se resi così idonei ad abitazioni, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, i seminterrati devono soddisfare a tutte le norme ambientali e tecnologiche connesse con la destinazione d'uso, di cui al presente Capo primo ed al Capo secondo seguente.

Per i piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del presente comma, si applicano tutte le disposizioni inerenti i locali interrati.

Il Responsabile del servizio ordinerà, previa diffida e senza pregiudizio per le eventuali azioni, lo sgombero dei seminterrati non idonei che venissero utilizzati come abitazioni, anche temporanee, uffici, ed altre simili destinazioni.

E' vietato adibire al lavoro locali chiusi sotterranei o semisotterranei (D.P.R. 19.03.1956, N.303). In deroga alle disposizioni del precedente comma, possono essere destinati ai lavori locali sotterranei e semisotterranei, quando ricorrano particolari esigenze tecniche. In tali casi si dovrà provvedere con mezzi idonei all'aerazione meccanica (10 mc/mch), all'illuminazione ed alla protezione contro l'umidità.

L'Ispettorato del Lavoro, d'intesa con l'Ufficiale Sanitario, può consentire l'uso dei locali sotterranei e semisotterranei anche per altre lavorazioni per le quali non sussistono esigenze tecniche, quando dette lavorazioni non diano luogo ad emanazioni nocive e non espongano i lavoratori a temperature eccessive, sempre che siano rispettate tutte le altre norme del citato D.P.R. del 19/03/1956 n.303 e successive modifiche ed integrazioni e si sia provveduto con mezzi idonei all'aerazione (10 mc/mch), all'illuminazione ed alla protezione contro l'umidità.

In detti locali è consentito altresì lo svolgimento di attività inerenti la permanenza temporanea di persone (sale congressi, attività sportivo-ricreative, etc.) a condizione che vengano rispettati gli altri parametri fissati dal presente Regolamento per tali attività (altezza minima, etc.), siano protetti con idonei mezzi dall'umidità, venga assicurato un ricambio d'aria pari a 10 mc/mch, vengano opportunamente illuminati.

Una eventuale destinazione commerciale potrà essere concessa a condizione che vengano rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie.

Il perimetro del seminterrato deve essere iscritto nel perimetro del piano terra, salvo una eccedenza nella misura massima del 20% nel rispetto delle distanze regolamentari minime dai confini.

L'eventuale vuoto sanitario, scannafosso o cunicolo di aerazione perimetrale deve avere larghezza libera massima non superiore ad un metro e non concorre al computo della superficie del piano seminterrato. Tali strutture non possono interessare suoli pubblici.

ART. 69 - CHIOSTRINE O POZZI LUCE.

1. Le Chiostrine, o pozzi luce, sono di massima vietate. La loro costruzione è permessa solo allo scopo di dare aria e luce a scale, bagni, corridoi, ripostigli e dispense, con esclusione dei vani utili anche ai piani terreni. Ogni chiostrina deve avere un'area libera al netto di qualsiasi sporgenza, uguale almeno ad un ventesimo delle somma delle superfici dei muri che la delimitano; la distanza misurata tra una finestra ed il muro opposto non dovrà essere inferiore a ml. 3,00.

2. Le chiostrine devono essere pavimentate ed aerate dal basso, per mezzo di corridoi o passaggi.

3. Deve essere in ogni caso assicurata la accessibilità necessaria alle operazioni di pulizia.

ART. 70 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI.

1. Ai fini del presente regolamento i locali sono classificati in:

A) locali abitabili o agibili quelli destinati allo svolgimento della vita familiare, lavorativa e sociale degli individui;

S) locali accessori o di servizio quelli destinati allo svolgimento di operazioni ben definite e limitate nel tempo.

Sono classificati nel gruppo A:

1° sottogruppo (A1)

A1.01- alloggi composti da più camere delle quali almeno una deve essere obbligatoriamente destinata a soggiorno;

A1.02- alloggi monocamera;

A1.03- uffici privati, studi professionali, gabinetti medici;

2° sottogruppo (A2)

A2.01- negozi di vendita, sale di esposizione;

A2.02- bar, ristoranti, tavole calde;

A2.03- laboratori artigianali, laboratori tecnico-scientifici;

A2.04- edifici industriali, officine;

A2.05- sale di riunione, sale di lettura, sale giochi, palestre, sale da spettacolo;

A2.06- magazzini, depositi, archivi;

3° sottogruppo (A3)

A3.01- aule scolastiche, biblioteche;

A3.02- ospedali, case di cura;

A3.03- altri edifici di uso pubblico.

Sono classificati nel gruppo S:

1° sottogruppo (S1)

S1.01- bagni, composti da almeno un vaso, un bidet, una vasca da bagno o una doccia ed un lavabo, che devono essere obbligatoriamente annessi ai locali A1.01 e A1.02;

S1.02- altri servizi igienici annessi a locali del sottogruppo A2;

S1.03- servizi igienici e bagni annessi a locali del sottogruppo A1.03

2° sottogruppo (S2)

S2.01- servizi igienici annessi ai locali del sottogruppo A2;

3° sottogruppo (S3)

S3.01- servizi igienici annessi ai locali del sottogruppo A3;

4° sottogruppo (S4)

S4.01- corridoi, disimpegni, ripostigli;

S4.02- vani scala;

S4.03- piccoli depositi e magazzini, autorimesse;

S4.04- locali ospitanti macchine e impianti destinati ai servizi degli edifici.

ART. 71 - ALTEZZE DEI LOCALI - SOPPALCHI.

1. L'altezza minima dei locali, fatto salvo quanto consentito all'art.65, è la seguente:

– locali A1: ml. 2,70;

– locali A2: ml. 2.70;

– locali A3: tali altezze sono quelle stabilite da norme speciali di legge o di regolamento;

in ogni caso l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,70;

– locali S1, S2: ml. 2,40

– locali S3: è indicata dalla normativa speciale; in ogni caso non inferiore a ml. 2,40;

– locali S4: da determinare in relazione alla destinazione dei locali, in ogni caso non inferiore a ml. 2,00.

– per i soffitti inclinati o misti e per i sottotetti, le altezze devono essere intese come i valori minimi di quella media;

– per i locali di categoria A2, nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a cento, l'altezza minima non potrà essere inferiore a ml. 3.00.

I soppalchi, cioè i dimezzamenti di piani ricavati all'interno di locali già esistenti, sono ammessi nei locali di categoria A1 e A2, purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

a) la superficie del soppalco non sia superiore a 6/10 della superficie netta del vano nel quale il medesimo viene realizzato;

b) sia garantita l'illuminazione e l'aerazione con finestre di superficie non inferiore a 1/8 di quella complessiva dei locali risultanti dal dimezzamento, ovvero, per quanto riguarda i soli locali di categoria A2, sia assicurata l'illuminazione e l'aerazione con apposite apparecchiature;

c) ciascuno dei locali risultanti da dimezzamento non abbia un'altezza inferiore a m 2,40;

d) almeno un lato del soppalco rimanga aperto per la sua intera estensione verso il locale nel quale viene ricavato, in modo da formare un ambiente unico.

ART. 72- SUPERFICI DEI LOCALI.

1. I valori minimi delle superfici dei vari locali indicati al precedente art. 74, saranno quelle qui di seguito elencate:

–*Locali A1.01*: devono avere una superficie tale da assicurare uno spazio non inferiore a mq. 14 per ognuno dei primi quattro abitanti e a mq. 10 per ogni abitante oltre il quarto; in particolare i soggiorni devono avere una superficie non inferiore a mq. 14; le camere da letto devono avere una superficie non inferiore a mq. 9 se destinate a una persona, e a mq. 14 se destinate a due persone.

–*Locali A1.02*: devono avere una superficie non inferiore a mq. 36 se destinati ad una sola persona

–*Locali A1.03*: devono avere una superficie non inferiore a mq. 30.

–*Locali A2 e A3*: è quella stabilita da norme speciali di legge o di regolamento.

–*Locali S1.01*: devono avere una superficie minima di mq.3,20.

–*Locali S1.02 e S1.03*: devono avere una superficie minima di mq. 1,50.

–*Locali S2*: devono avere una superficie minima di mq. 1,50.

–*Locali S3*: si rimanda alle superfici stabilite da norme speciali di legge e di regolamento; in ogni caso la superficie non può essere inferiore a mq. 1,50.

–*Locali S4*: la superficie minima deve essere stabilita in relazione alla destinazione dei locali.

ART. 73 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI CARATTERE IGIENICO.

1. Tutti i locali che costituiscono le unità classificate nel gruppo A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso. In particolare:

a) quelli del sottogruppo A1 devono essere provvisti di finestra apribile di superficie non inferiore a 1/8 di quella del pavimento del locale sul quale la finestra medesima si apre. In casi particolari, quando la deroga sia giustificata dalla necessità di un migliore inserimento della costruzione dal punto di vista architettonico e paesaggistico, è consentita l'apertura di finestre di dimensioni inferiori a quelle indicate nel comma precedente, purché sia garantita, con idonei accorgimenti (aerazione forzata, ecc.), la salubrità dell'ambiente.

Nel caso che per le modeste dimensioni dell'alloggio o per altre esigenze particolari fosse necessario realizzare al posto della cucina un "posto di cottura" (cucina in nicchia), senza aperture verso l'esterno, il medesimo dovrà comunicare ampiamente col locale destinato a soggiorno e dovrà essere munito di apposito impianto di aspirazione forzata.

In deroga a quanto previsto nel primo comma del presente articolo, i locali del sottogruppo A2 possono anche non fruire di illuminazione e aerazione naturale diretta, purché nei medesimi vengano installati adeguati impianti di illuminazione e aerazione artificiale.

b) Per i locali del sottogruppo A3 devono essere rispettate le disposizioni contenute nelle leggi o regolamenti speciali di riferimento; in mancanza si applicano le disposizioni relative ai locali di categoria A1 dettati dal presente articolo.

c) Per i locali del tipo A1.01, quando il servizio igienico è a contatto diretto con i locali abitabili, e per quelli dei tipi A2,01 - A2,02 - A2,05 - A3,01 - A3,02 - A3,03, si prescrive l'uso dell'antibagno, che divida i servizi igienici dal resto del locale.

I locali del gruppo S possono anche non essere aerati ed illuminati direttamente dall'esterno, soltanto se non sono annessi, quale unico bagno, ai locali dei sottogruppi A1.01 e A1.02; in particolare:

2. I locali dei sottogruppi S1 e S2, qualora non abbiano finestre esterne di ampiezza non inferiore a 1/8 del pavimento devono:

a) essere dotati di idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;

b) avere impianti collegati ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e scarichi dotati di efficiente ventilazione;

c) non avere apparecchi a fiamma libera;

3. Per i locali del sottogruppo S4.04 devono essere rispettate le disposizioni dettate da leggi o regolamenti speciali; in mancanza si osservano quelle dettate per i locali del sottogruppo S1 ed S2 dal presente articolo.

ART. 74 - SOTTOTETTI.

1. I sottotetti saranno di massima adibiti a ripostiglio. Potranno essere resi abitabili, sentiti l'Ufficiale Sanitario e la Commissione Edilizia, purché siano forniti di adeguati

servizi, abbiano una cubatura minima di mc 25.00 per locale ed abbiano tra il piano del pavimento ed il soffitto l'altezza media ponderale non inferiore a ml. 2,70.

Il rapporto pareti finestrate/pavimento non dovrà essere inferiore a 1/8.

2. I sottotetti abitabili dovranno avere l'accesso a mezzo di scale normali ed essere opportunamente coibentati.

ART. 75 - SCALE E ASCENSORI.

1. Dovranno essere osservate le norme di cui al D.M. N° 236 del 14. 06. 1989 relative alla L. 09. 01. 1989 N° 13 e circolare esplicativa N° 1669/U. L. 22. 06. 1989.

In particolare le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di ml 1.20 ed avere una pendenza limitata e costante per l'intero sviluppo della scala.

2. Il parapetto deve avere un'altezza minima di ml 1.00, i gradini devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata. Le rampe di scala che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di ml 0.80 se serventi un unico alloggio, di ml 1.00 se serventi più alloggi; se serventi piani abitabili non devono avere alzate superiori a cm. 20.

3. E' d'obbligo, per le rampe particolarmente lunghe, l'interposizione di pianerottoli di sosta per ogni piano.

4. Le gabbie di scale e di ascensore ed i rispettivi accessi e disimpegni (compreso l'atrio d'accesso) non possono avere alcuna comunicazione con negozi, depositi, laboratori, e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazioni o ad uffici. Essi devono essere in diretta comunicazione con strada o con cortili aperti e devono essere delimitati con muri di idonea resistenza al fuoco (cm 25 in mattoni pieni oppure cm 15 in c.a.).

Devono essere osservate le norme relative alla sicurezza antincendio ed all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Le scale devono essere sempre completamente racchiuse da involucri. Sono consentite le scale aperte, soltanto se prescritte per motivi di sicurezza dagli organi competenti, e se aggiuntive rispetto a scale regolamentari chiuse previste negli edifici.

5. Sono tollerate le scale aperte di sviluppo non superiore a quello necessario per accedere ad unità immobiliari, destinate ad abitazione, poste al primo piano, e distinte da unità immobiliari poste al piano terra e non pertinenti a queste.

6. Le scale ed i relativi disimpegni devono essere, di norma, illuminati e ventilati in modo diretto. E' consentita l'illuminazione e la ventilazione diretta anche dall'alto, sia nella parte che consente di collegare non più di due livelli abitabili e sia anche per scale, purché con distanza laterale non inferiore ad un metro fra le rampe, che collegano non

più di tre livelli abitabili.

7. Ai sensi dell'articolo 19 della Legge 166/75, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni .

TITOLO II - ESTETICA DEGLI EDIFICI ED ARREDO URBANO.

Art. 76 - SISTEMAZIONE E RECINZIONE DELLE AREE SCOPERTE.

1. Tutte le aree annesse ai fabbricati, così come indicato per il conteggio della volumetria da edificare, fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, o comunque da esse visibili, devono essere delimitate con recinzioni rispondenti al decoro cittadino ed alle esigenze della viabilità.

2. Ove ragioni di decoro o di sicurezza lo rendano consigliabile, il Sindaco può ordinare, che siano recintate anche aree sgombre da fabbricati. I divisori dei giardini e dei cortili, visibili da aree pubbliche, devono avere una altezza non superiore a m. 2,00 comprensiva della parte muraria e delle eventuali cancellate o reti metalliche sovrastanti, e devono essere rispondenti alle esigenze del decoro cittadino. Le recinzioni su pubbliche vie devono essere realizzate per l'altezza massima di un metro in muratura e per la restante parte di tipo "a giorno", che permetta, cioè, la visibilità dello spazio sistemato come detto agli artt. di questo titolo.

3. I cortili e le aree libere interposte fra i fabbricati debbono essere forniti, lungo i muri dei fabbricati stessi, di un marciapiede con pavimentazione impermeabile; la rimanente superficie deve essere convenientemente sistemata.

4. Le aree fabbricabili libere devono essere tenute pulite ed in perfetto ordine.

5. I portici, le gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio dovranno essere pavimentati con materiale riconosciuto idoneo dalla autorità comunale.

La manutenzione, l'illuminazione, la pulizia dei medesimi faranno carico ai proprietari, salvo la loro assunzione da parte del comune, nell'ipotesi di cui all'articolo 20 comma 2 della legge urbanistica.

ART. 77 - LOCALI E SPAZI APERTI PER ATTIVITÀ ARTIGIANALI.

1. Nel caso di attività artigianali connesse con la residenza, esercitabili perciò in zone residenziali, è fatto obbligo ai gestori delle attività di mantenere le aree e gli edifici in

rigorosa aderenza alle norme di cui al presente titolo ed al titolo V successivo.

In particolare è fatto divieto di esercitare l'attività all'aperto e di usare le aree libere, comunque visibili dalla pubblica via o pubblica area, per stoccaggio di materiali, utensili e/o macchine, anche se necessari all'attività.

2. Gli edifici in cui si esercita l'attività devono essere uniformi per caratteristiche tipologiche a quelli delle residenze vicine e visibili.

E' tuttavia permesso l'allestimento di vetrine o mostre che rispettino il decoro e la sicurezza, nonché i dettami del successivo titolo V.

ART. 78 - SPAZI DI GIOCO E VERDE NEI CORTILI.

1. Per gli edifici plurifamiliari con due o più alloggi e per gli esercizi alberghieri (alberghi, motel, pensioni) ricadenti nelle zone omogenee B e C, una porzione dell'area scoperta, pari almeno al 20%, deve essere destinata a verde attrezzato per il gioco e con la messa a dimora di piante di alto fusto.

ART. 79 - ACCESSI CARRABILI.

1. I proprietari devono sistemare le soglie degli accessi carrabili in modo tale che l'acqua piovana dei cortili non fuoriesca sulla strada e che il piano dei marciapiedi esistenti o da costruire non debba, per quanto possibile, essere abbassato in corrispondenza degli accessi medesimi.

2. Di norma i cancelli devono essere posti ad almeno ml 1.50 dal ciglio del marciapiede verso la strada, o comunque in posizione tale che le operazioni di apertura e chiusura siano possibili tenendo i veicoli fuori dalla carreggiata.

A tal fine il Sindaco ha facoltà di imporre la modifica degli accessi esistenti, mediante apposita ordinanza nella quale sarà fissato anche il termine per l'esecuzione.

ART. 80 - POSIZIONAMENTO PALI ED INSEGNE.

1. I pali dell'illuminazione pubblica, della segnaletica, delle insegne commerciali ed ogni altro supporto (es. dei cartelli pubblicitari, degli elettrodotti, etc.) devono essere collocati normalmente all'estremità interna dei marciapiedi, o comunque in modo da non ostacolare il transito dei disabili.

ART. 81 - CARATTERISTICA DEI PROSPETTI.

1. I muri di nuova costruzione, o rinnovati, compresi i muri di cinta o muretti di recinzione e quelli che comunque siano visibili da vie o spazi pubblici, debbono essere intonacati e tinteggiati.

Tali opere di rifinitura non sono necessarie qualora vengano utilizzati materiali o tecniche

costruttive che rendano il prospetto comunque decoroso e integrato nel contesto edilizio.

ART. 82 - OBBLIGHI DI MANUTENZIONE.

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

Qualora i rivestimenti o le tinte presentino un aspetto indecoroso per vetustà o per incuria, il Sindaco ne ordina il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione. Particolari prescrizioni potranno essere imposte nel caso di fabbricati antichi o situati in strade o località di aspetto tipico.

ART. 83 - BALCONI, AGGETTI E SPORGENZE.

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel seguente modo:

- a) fino a ml. 3 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a $\frac{3}{4}$ della larghezza degli stessi con un massimo di metri 1,20;
- b) oltre i ml. 4,50 di altezza sono consentiti anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 15% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,00.

2. Gli aggetti di balconi aperti sugli spazi privati non devono essere superiori al 25% della minima distanza del fabbricato dal confine e non superiori al 12,50% della minima distanza del fabbricato da altro fabbricato, esistente o costruibile.

3. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo di uso pubblico sono comunque vietati:

- 1) Aggetti e sporgenze che sporgano oltre il filo esterno del marciapiede.
- 2) Porte, gelosie, persiane, sportelli o chiusure che si aprono dall'interno verso l'esterno al piano terra, ad una altezza inferiore a m 2,00, salvo deroga del C.C. per casi particolari previsti da apposite leggi e disposizioni in materia di pubblica sicurezza (apertura di locali pubblici con maniglione antipanico e simili).

Tale altezza va misurata dal piano del marciapiede, o dal piano stradale, al piano di intradosso del balcone.

3) Le strutture aggettanti in genere che non rispettino le norme sopra fissate per i balconi.

3. L'eventuale zoccolatura degli edifici non potrà occupare nessuna parte del suolo pubblico.

4. Debbono essere, inoltre osservate le seguenti prescrizioni:

- l) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto inferiore a ml. 2,20

e la proiezione della sporgenza massima deve distare di almeno cm. 30 dal filo esterno del marciapiede;

II) la proiezione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;

III) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del precedente articolo.

5. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4 devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere muniti di opportune difese.

6. Sporgenze non superiori a cm. 20 sono sempre ammesse purché ad una quota superiore a m. 2,20.

ART. 84 - CANALI E TUBI PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE.

1. I condotti per le acque di scarico dei tetti devono essere in numero sufficiente e di diametro conveniente per smaltire la pioggia.

2. Nelle nuove costruzioni prospicienti spazi pubblici la parte terminale in ghisa non è consentita e le tubazioni dovranno pertanto essere incassate per una altezza minima dal suolo di m. 2,50.

3. I condotti non devono avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso; tutte le giunzioni di tubi di scarico devono risultare perfettamente impermeabili.

4. I proprietari delle case hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato tanto i canali di gronda quanto i tubi di scarico. I tubi debbono essere isolati dalle pareti delle rispettive incassature.

5. Le acque piovane dei tetti, o quelle provenienti dai cortili, dalle chiostrine o dalle altre aree annesse agli edifici devono essere incanalate o convogliate nelle fogne stradali, a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali servono, mediante appositi fognoli.

Detti fognoli, debbono essere costruiti in tubo di materiale impermeabile e con giunture ermetiche, secondo le disposizioni, forma e pendenza, che verranno prescritte dal

Comune.

6. Nei canali e nei tubi di scarico delle acque meteoriche è vietato immettere acque nere luride o comunque inquinanti.

Negli edifici esistenti qualora i discendenti pluviali siano applicati esternamente ai muri perimetrali devono avere la parte terminale, per l'altezza di m. 2,50 dal suolo, in ghisa o rame.

ART. 85 - TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI.

1. Ai privati è fatto obbligo di permettere che il Comune apponga ai loro edifici e mantenga in buono stato:

- a) la tabella della toponomastica stradale, i numeri civici ed ogni altro cartello indicatore relativo al transito, alla sicurezza pubblica;
- b) le piastrine ed i capisaldi contenenti indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- c) mensole ganci, tubi e sostegni per illuminazione pubblica, orologi elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- d) altri impianti o manufatti di pubblica utilità.

2. Tutti gli apparati di cui sopra saranno collocati con la dovuta cura e con particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare gli edifici.

La spesa, tanto per l'apposizione che per la conservazione di quanto sopra elencato, è a carico del Comune.

I privati sono tenuti a rispettare le tabelle, i numeri, i cartelli e gli altri manufatti; qualora i medesimi vengano distrutti, danneggiati o in ogni caso coperti o nascosti per fatto imputabile a privati stessi, questi saranno tenuti a ripristinarli entro dieci giorni dall'intimazione.

Trascorso tale termine vi provvederà il Comune a totale spesa del responsabile.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte della fronte di un fabbricato sulla quale siano apposti targhe, indicatori od apparecchi di cui sopra, dovrà darne avviso al Sindaco, il quale adotterà i provvedimenti del caso. Il proprietario è tenuto inoltre a riprodurre il numero civico, in modo ben visibile e secondo le precise norme che verranno impartite dal Sindaco, sulle mostre o tabelle eventualmente applicate vicino agli ingressi, qualora le medesime occupino interamente la parte della parete destinata al numero.

3. Qualora il proprietario non proceda alla riproduzione del numero civico nel modo prescritto, vi provvede d'ufficio il Comune, previa intimazione all'interessato e a spese del medesimo.

4. In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte esterne di accesso, per modificazione ai fabbricati esistenti, il proprietario deve domandare al

Comune il numero civico da applicare alle nuove porte e collocare la relativa targhetta, secondo le prescrizioni del Sindaco.

ART. 86 - CONDUTTURE AEREE.

1. Le condutture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica in modo che non siano deturpate le facciate degli edifici, le vie e le piazze.

2. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e, per le zone soggette a tutela paesaggistica, il competente Ufficio Tutela del Paesaggio, può dettare speciali cautele e prescrizioni.

ART. 87 - COMIGNOLI E SOVRASTRUTTURE VARIE.

1. Salvo che sia data alle opere adeguata sistemazione dal punto di vista architettonico ed estetico devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) I comignoli o fumaioli non possono essere collocati a distanza minore di un metro dal fronte dell'edificio verso la strada e devono essere solidamente costruiti e, se possibile, raggruppati.
- 2) Essi dovranno essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, o di quelle maggiori altezze prescritte in casi speciali da altre disposizioni ovvero giudicate necessarie dal Sindaco, in modo da evitare che le esalazioni di fumo abbiano ad arrecare danno o molestia agli edifici vicini.
- 3) I camini industriali devono essere muniti di parafulmine e collocati ad una distanza uguale almeno alla metà della loro altezza dai confini della proprietà su cui sorgono.
- 4) E' vietato collocare esternamente alla facciata dei fabbricati tubi o condotti di scarico dei prodotti della combustione di camini, stufe, caloriferi e simili.
- 5) Tutte le colonne montanti per distribuzione di gas, acqua potabile e corrente elettrica debbono, salvo casi di constatata impossibilità, essere incassate nei muri, e collocate nell'interno dei fabbricati e nei cortili.
- 6) E' vietato sistemare i serbatoi dell'acqua sui tetti e sui terrazzi, e comunque in parti esterne ai fabbricati, o visibili dall'esterno.

TITOLO III - CANTIERI DI LAVORO

ART. 88 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI.

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, almeno una tabella delle dimensioni minime di cm. 40 x 60, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- 1) cognome e nome del proprietario committente ed eventualmente

dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;

- 2) cognome, nome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica del responsabile di cantiere;
- 5) estremi della concessione con la data del rilascio;
- 6) data dell'inizio dei lavori ufficialmente comunicata.

2. Ogni cantiere è soggetto alle norme ENPI e a quelle del D. Leg.vo 81/2008.

3. In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

4. I cantieri devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori. Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serratura o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

ART. 89 - SCARICO DEI MATERIALI- DEMOLIZIONI - PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.

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

2. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo, mediante opportuni accorgimenti, il sollevamento di polvere. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici salvo specifica autorizzazione del Sindaco.

ART. 90 - RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE.

1. Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere. Essi sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione della concessione.

2. Il Sindaco può fare controllare da funzionari e da agenti del Comune l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART. 91 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SU SUOLO PUBBLICO.

1. Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro impedimento.

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

ART. 92 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO.

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

2. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali devono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

3. Le impalcature dei ponti e delle andatoie devono essere muniti di mancorrente e di barriera solida fissa.

Le impalcature devono essere solidamente ancorate nella muratura e collegate con i ponti di servizio secondo le vigenti norme di sicurezza nelle costruzioni.

4. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza le prescritte autorizzazioni e senza l'autorizzazione comunale.

5. Nel caso di non corretta costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, il Sindaco, sentito il Tecnico Comunale, può ordinare l'immediato sgombero e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

TITOLO IV - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

ART. 93 - STABILITÀ DELLE NUOVE COSTRUZIONI.

1. Coloro che dirigono e seguono lavori di costruzione o di modifica di fabbricati debbono curare, sotto la loro personale responsabilità, che i fabbricati stessi siano compiuti a

regola d'arte, siano solidi e rispondenti alle vigenti norme di sicurezza e di igiene, e siano infine atti alle loro rispettive destinazioni.

2. Debbono tra l'altro essere osservate le seguenti norme:

- a) è vietato costruire sul ciglio od al piede di dirupi, su terreni di non buona consistenza e di eterogenea struttura, detritici o franosi o comunque atti a scoscendere;
- b) le fondazioni delle nuove costruzioni debbono posare sui piani orizzontali e raggiungere il terreno di buona consistenza.

3. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbricare su terreni di riporto o comunque sciolti, si debbono adottare i mezzi dell'arte del costruire per ottenere un solido appoggio delle fondazioni. Queste ultime possono essere e eventualmente costituite da una platea generale.

4. In particolare dovranno osservarsi, in quanto applicabili, le norme dettate dalle leggi 5.11.1971 N° 1086, 2.2.1974 N° 64 e successivi decreti e regolamenti di attuazione, nonché dalla Circolare Ministeriale LL.PP. 6.11.1967 N° 3797, del D.M. LL.PP.27.7.1985 e successive istruzioni, del D.M. LL.PP. 20.11.1987 per gli edifici in muratura, del D.M. LL.PP. 3.12.1987 per le costruzioni prefabbricate e del D.M. LL.PP.11.3.1988 e di tutte le altre materie vigenti in materia di sicurezza.

ART. 94 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI.

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

2. Il Sindaco, dopo avere accertato che un edificio, o un manufatto, presenta pericolo per la pubblica incolumità, o che un lavoro è condotto in modo da destare fondati timori per la pubblica incolumità, intima al proprietario, o chi per esso, di adottare i necessari provvedimenti.

3. Trascorsi i termini fissati per l'esecuzione dei lavori senza che gli interessati vi abbiano provveduto, ordine l'esecuzione d'ufficio delle opere necessarie in danno del proprietario, salvo recupero della somma anticipata e salvo ogni altro provvedimento di legge.

ART. 95 - MANUTENZIONE E RESTAURI.

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza e decoro; essi devono provvedere tempestivamente e nel modo più appropriato alla manutenzione ordinaria, a quella straordinaria e agli eventuali restauri ogni volta che se ne manifesti la necessità.

In particolare i proprietari sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti, i muri di cinta e le recinzioni in genere e a togliere nel più breve tempo possibile qualunque iscrizione o imbrattamento che arbitrariamente vi sia stato fatto anche da terzi.

Il Comune può provvedere alle riparazioni necessarie per eliminare gli inconvenienti ai prospetti dei fabbricati in contrasto con le disposizioni precedenti, a spese del proprietario quando questi, regolarmente diffidato, non vi provveda nel termine fissato.

ART. 96 - SALUBRITÀ DEL TERRENO.

1. E' vietato costruire nuovi edifici su terreno inquinato o insalubre, se non previa bonifica e risanamento del medesimo. Qualora il terreno sul quale si intende costruire sia permeato di umidità, ovvero sia comunque esposto al pericolo di infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, è fatto obbligo di adottare misure atte sia ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti, sia a garantire il drenaggio delle acque.

ART. 97 - ISOLAMENTO DALLA UMIDITÀ.

1. Ogni edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. In particolare, i muri perimetrali dei piani interrati o seminterrati devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni mediante intercapedini collegate direttamente alla rete di drenaggio oppure mediante impermeabilizzazione della superficie muraria. Tutti i muri dei locali interrati, seminterrati o posti al piano terreno, devono essere isolati dalle infiltrazioni di umidità diffusa mediante predisposizione di stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno.

2. Tutti i pavimenti dei locali interrati, seminterrati, o situati a livello di terreno devono avere il piano di calpestio isolato dal terreno oltre che da solaio o da un vespaio aerato dello spessore di almeno 30 cm. anche da uno strato di materiale impermeabile. Le eventuali aperture di aerazione devono essere protette da griglie. Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro, purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

3. Le griglie di aerazione, eventualmente aperte sul marciapiede, devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

4. Le intercapedini devono essere dotate di cunetta per lo scolo delle acque poste ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 dell'altezza, e devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili.

5. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse nella rete fognante secondo quanto previsto nel precedente articolo 86.

Le coperture piane, totali o parziali, devono essere adeguatamente impermeabilizzate.

ART. 98 - ISOLAMENTO TERMICO.

1. Tutte le costruzioni devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico (legge 9 gennaio 1991, n. 10 e D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412).

Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in comune, in duplice copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della legge 09.01.1991 n. 10, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, che attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge 09.01.1991 n. 10. Per interventi di modesta entità tale progetto può essere sostituito da una dichiarazione del progettista attestante la rispondenza alle prescrizioni della legge 09.01.1991 n. 10.

2. Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al comma precedente non siano state presentate al comune prima dell'inizio dei lavori, il Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.

3. La documentazione di cui sopra deve essere compilata secondo le modalità stabilite dal D.P.R. 26.08.1993 n. 412.

Una copia della documentazione è conservata dal comune ai fini dei controlli e delle verifiche previsti dalla L. 10/1991; la seconda copia della documentazione, restituita dal comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio o di chi ne ha diritto, al direttore dei lavori.

L'esecutore ed il direttore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione in cantiere.

ART. 99 - NORME TECNOLOGICHE PER GLI IMPIANTI.

1. Qualsiasi impianto, al servizio o no di residenze, deve uniformarsi alle norme del presente R.E. in quanto applicabili e sottostare alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi specifiche. Chiunque progetti o realizzi uno degli impianti predetti deve dimostrare o, eventualmente, dichiarare nella richiesta di autorizzazione o concessione, l'osservanza delle leggi e regolamenti vigenti, in particolare della legge 5.3.1990. N° 46.

Quando è previsto da leggi o regolamenti l'impianto deve essere collaudato, e copia del certificato del collaudo deve allegata alla richiesta di agibilità o abitabilità dell'edificio o dei locali di cui l'impianto è pertinenza.

TITOLO V - NORME PARTICOLARI RIGUARDANTI OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE.

ART. 100 - INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI, TENDONI E MANUFATTI SIMILARI.

1. L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati utilizzati per la vendita di fiori, frutta, generi alimentari, giornali etc., o adibiti a bar, o ricovero di automezzi ed attrezzi), di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni ecc., è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio Tecnico, anche nel caso che tali strutture vengano localizzate su aree private.

2. L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti, a seconda del tipo di installazione richiesta, sentito il parere dell'Ufficiale sanitario comunale; l'autorizzazione è subordinata al rilascio, da parte dell'interessato, di un atto di rinuncia al plusvalore, nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese, senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune, nonché per il ripristino dei luoghi pubblici nello stato preesistente l'installazione o l'esecuzione dei lavori.

ART. 101 - VETRINE, INSEGNE E TABELLE IN GENERE.

1. L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari e simili, può essere autorizzata sempre che sia possibile l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

2. Le opere e i manufatti non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installati.

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

3. L'autorizzazione non può essere rilasciata quando interessi edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, si riscontri che le medesime turbano il diritto di veduta dei vicini o contrastano con le esigenze del pubblico decoro.

4. Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

5. E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede, diminuita di cm. 50, e comunque non superiore a ml. 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal piano marciapiede; tale tipo di insegne è vietato in assenza del marciapiede.

6. In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire a loro cura e spese la rimozione e la rimessa in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede; ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio.

7. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

8. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei risanamenti e nelle opere di manutenzione straordinaria, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.), il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne targhe e simili, in maniera organica ed unitaria.

9. A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione; sono altresì vietate le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

10. Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze, o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico, o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche, ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

11. Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

12. Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio, o di cose di interesse storico ed artistico,

l'autorizzazione è data previa presentazione, da parte del richiedente, del nulla osta della competente autorità.

13. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia.

Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e sulle pareti scoscese.

ART. 102 - TENDE, TETTOIE, PENSILINE.

1. Il collocamento e la modifica di tende, tettoie ed altri elementi simili, non incorporati stabilmente negli edifici e aggettanti sullo spazio pubblico, può essere autorizzata solo sulle strade provviste di marciapiede, e dovrà essere effettuata con l'osservanza delle condizioni e delle modalità che riterrà opportuno imporre a tutela della pubblica incolumità.

2. In ogni caso i manufatti non dovranno trovarsi neanche in parte ad un'altezza inferiore ai ml. 2,50 dal suolo, o in posizione tale da nascondere impianti pubblici, segnali e cartelli stradali e simili, e non dovranno eccedere in larghezza la misura del marciapiede.

ART. 103 - PASSI CARRABILI.

1. I passi carrabili devono essere costruiti con materiale resistente all'uso, di buona consistenza e antisdrucchiolevole.

Nella loro costruzione deve essere in ogni caso garantito il regolare deflusso delle acque. Al fine di garantire una maggiore sicurezza, nei passi carrabili con uscita da piani interrati o seminterrati, o da piani che si trovino ad un livello più basso di quello stradale, deve essere realizzato (eventualmente previa richiesta della necessaria concessione a edificare), alla fine della rampa, un piano orizzontale della lunghezza di almeno m. 3,50 che consenta la sosta dei veicoli in uscita.

2. In ogni caso l'autorizzazione ad aprire passi carrabili non può essere concessa se:

- a) non esista una distanza di almeno 10 metri dalle uscite di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.);
- b) non possa essere assicurata una buona visibilità al conducente dei mezzi che usufruiscono del passo, eventualmente anche a mezzo di specchi;
- c) le rampe di transito dei veicoli non abbiano una pendenza non maggiore al 20%;
- d) l'apertura del passo comporti seri pericoli o intralci alla circolazione, o sia effettuata in prossimità di crocevia, curve, dossi, gallerie e passaggi a livello.

Le uscite dei passi carrabili devono, in ogni caso, essere opportunamente segnalate.

ART. 104 - DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE.

1. I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone destinate alla residenza.
2. Sono invece ammessi nelle zone produttive, sempre che essi non costituiscano un pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.
3. Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali e artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.
4. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.
5. Anche la formazione di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.), o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco. L'ubicazione di tali accumuli e discariche deve essere effettuata, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.
6. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico, eseguito da un tecnico professionalmente abilitato, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.
I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo indicazioni progettuali approvati dal Comune e, comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

ART. 105 - ESPOSIZIONE A CIELO APERTO DI VEICOLI E MERCI IN GENERE.

1. L'esposizione a cielo aperto, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Sindaco, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.
Tale autorizzazione non è richiesta se la esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere e i mercati.

ART. 106 - USO DI ACQUE E SCARICHI PUBBLICI; TRIVELLAZIONE ED ESCAVAZIONE DI POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DI FALDE ACQUIFERE.

1. L'uso di acque e scarichi pubblici e la trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo

sfruttamento di falde acquifere, devono ottenere le autorizzazioni o i nullaosta degli organi statali e regionali richiesti dalle leggi in vigore.

2. E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche, o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire, o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

3. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione con atto d'obbligo ed alle leggi specifiche.

ART. 107 - ALLACCIO ALLA RETE FOGNARIA ED IDRICA.

1. Tutti gli edifici hanno l'obbligo di allacciarsi alla rete fognaria ed idrica pubblica, ove presenti.

2. L'allaccio dovrà avvenire secondo il tracciato più breve e sempre in linea ortogonale al lotto. Il richiedente dovrà allegare alla domanda una planimetria ed una sezione del tracciato fognario in scala non inferiore a 1:200.

ART. 108 - IMPIANTI AUSILIARI PER L'ENERGIA.

1. E' ammessa, nelle aree libere, negli edifici di nuova costruzione e in quelli già esistenti, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa (solare, eolica, etc.). Nelle aree e negli edifici esistenti, l'installazione è soggetta alla sola autorizzazione del Sindaco, semprechè non comporti la realizzazione di opere per le quali è necessaria la concessione edilizia.

2. Nelle nuove costruzioni gli impianti potranno essere previsti nel progetto relativo all'intero edificio e, conseguentemente, realizzati in conformità alla concessione edilizia senza necessità del rilascio d'apposita autorizzazione.

3. In ogni caso i suddetti impianti dovranno armonizzarsi il più possibile con la struttura dell'edificio o con l'ambiente circostante. Tali nuove costruzioni potranno usufruire della riduzione degli oneri di urbanizzazione prevista dalla normativa vigente.

ART. 109 - ANTENNE RADIO TELEVISIVE.

1. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare, o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenne, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

2. I cavi di collegamento devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni o,

nel caso ciò fosse possibile, in appositi incassi rivestiti in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

3. E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI.

ART. 110 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI PREESISTENTI.

1. Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la CE, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termini delle norme vigenti al momento della loro esecuzione, ma in contrasto con le presenti norme, salvo il pagamento della indennità spettante ai proprietari.

2. In caso di ricostruzione anche parziale, nonché di opere notevoli di restauro e ristrutturazione devono essere eliminate tutte le difformità rispetto al presente regolamento e interessati dai lavori autorizzati.

ART. 111 - LAVORI GIÀ INIZIATI O CONCESSI.

1. I lavori già iniziati o concessi legittimamente in base alle norme precedenti e non ancora ultimati all'entrata in vigore del presente regolamento, possono essere ultimati entro la normale scadenza della concessione, purché non in contrasto con le norme qui dettate.

ART. 112 - PUBBLICAZIONE ED ENTRATA IN VIGORE DEL R.E.

1. Le norme del presente Regolamento edilizio entrano in vigore il giorno della pubblicazione sul B.U.R.A.S. del provvedimento di adozione definitiva.

ART. 113 - ABOLIZIONE DEL PRECEDENTE R.E.

1. All'entrata in vigore del presente RE è abolito il Precedente RE.