

COMUNE DI TORREGROTTA

PIANO REGOLATORE GENERALE



Elaborato:

REGOLAMENTO EDILIZIO

Revisione per adeguamento ai sensi della L.R. 16/2016.

Tav:

B/A

Scala:

Data:

Febbraio 2017

Agg.:

Progettista:

Dr. Ing. Michele Ministeri

Visti:

Tavole aggiornate al Decreto di
approvazione n. 31 del 16/03/2020

COMUNE DI TORREGROTTA

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Progettista:

Dr. Ing. Michele Ministeri

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I- NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	8
<i>ART.1 Natura ed oggetto del Regolamento Edilizio</i>	8
<i>ART.2 Prescrizioni all'Attività Edilizia Libera</i>	8
<i>ART. 3 Attività Edilizia Libera</i>	8
<i>ART.4 Attività Edilizia Libera soggetta a Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.)</i>	10
<i>ART.5 Attività Edilizia Libera soggetta a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)</i>	11
<i>ART.6 Presentazione ed Accettazione dell'attività edilizia subordinata a comunicazione</i>	12
<i>ART.7 Opere eseguibili previa Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)</i>	12
<i>ART.8 Modalità per le Denunce di Inizio Attività</i>	14
<i>ART.9 Opere eseguibili previa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)</i>	15
<i>ART.10 Modalità e Prescrizioni per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività</i>	16
<i>ART.11 Opere soggette al rilascio del Permesso di Costruire</i>	17
<i>ART.12 Richiesta del Permesso di Costruire e relativa documentazione</i>	19
<i>ART.13 Istruttoria e Rilascio del Permesso di Costruire</i>	24
<i>ART.14 Efficacia temporale e decadenza del Permesso di Costruire</i>	26
<i>ART.15 Responsabilità del Permesso di Costruire</i>	27
<i>ART.16 Variazioni essenziali al progetto</i>	28
<i>ART.17 Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire</i>	29
<i>ART.18 Accertamento di conformità</i>	30
<i>ART.19 Deroghe</i>	31
<i>ART.20 Diritti Comunali</i>	32
<i>ART.21 Contributo per il rilascio del permesso di costruire</i>	32
<i>ART.22 Progetti di Massima</i>	33

<i>ART.23 Attività Estrattive (cave, torbiere) e pubbliche discariche</i>	33
<i>ART.24 Opere Pubbliche eseguite dal Comune e da altri Enti Pubblici</i>	34
<i>ART.25 Opere e lavori eseguibili d'urgenza</i>	34
CAPO II - COMMISSIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	35
<i>ART.26 Composizione della Commissione Urbanistica Comunale. Durata in carica (se nominata)</i>	35
<i>ART.27 Attribuzioni della Commissione Urbanistica (se nominata)</i>	35
<i>ART.28 Funzionamento delle Commissioni Urbanistica ed Edilizia (se nominata)</i>	36
<i>ART.29 Sportello Unico per l'edilizia</i>	37
CAPO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE	
URBANISTICA ED EDILIZIA	41
<i>ART.30 Ordinaria manutenzione</i>	41
<i>ART.31 Straordinaria manutenzione</i>	41
<i>ART.32 Restauro e risanamento conservativo</i>	41
<i>ART.33 Ristrutturazione edilizia</i>	42
<i>ART.34 Ampliamento</i>	42
<i>ART.35 Sopraelevazioni</i>	42
<i>ART.36 Demolizione e ricostruzione</i>	42
<i>ART.37 Nuova costruzione</i>	43
<i>ART.38 Destinazione d'uso e sua variazione</i>	44
<i>ART.39 Ristrutturazione urbanistica</i>	44
CAPO IV - LOTTIZZAZIONI A SCOPO EDILIZIO	45
<i>ART.40 Lottizzazione - Significato</i>	45
<i>ART.41 Redazione dei progetti di lottizzazione</i>	46
<i>ART.42 Convenzione di lottizzazione - Contenuto</i>	48
<i>ART.43 Autorizzazione della lottizzazione</i>	49
<i>ART.44 Studi geotecnici</i>	49
<i>ART.45 Procedura per il rilascio dell'autorizzazione a lottizzare e successivi permessi di costruire</i>	49

<i>ART.46 Scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione -Divieto di compensazione</i>	51
<i>ART.47 Compilazione d'ufficio dei Piani di Lottizzazione e compilazione dei Piani di Lottizzazione di iniziativa pubblica</i>	51
<i>ART.48 Lottizzazione abusiva</i>	52
<i>ART.49 Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate</i>	53
<i>ART.50 Penalità per inadempienze - Svincoli delle cauzioni</i>	53
CAPO V - ESECUZIONE OPERE EDILIZIE	54
<i>ART.51 Inizio dei lavori e formalità da esperire</i>	54
<i>ART.52 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni</i>	55
<i>ART.53 Formazione dei cantieri</i>	56
<i>ART.54 Sgombero e trasporto dei materiali - Demolizioni</i>	57
<i>ART.55 Rimozione degli impianti di cantiere</i>	57
<i>ART.56 Ultimazione dei lavori</i>	58
<i>ART.57 Conformità e licenza di abitabilità e /o agibilità .Procedure per il rilascio</i>	58
<i>ART.58 Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero</i>	59
<i>ART.59 Vincolo di destinazione</i>	60
<i>ART.60 Edificazioni in prossimità di incroci e biforcazioni di strade al di fuori dei centri abitati</i>	60
<i>ART.61 Altezza dei fabbricati in angolo di strada - Risvolti e conguagli</i>	60
<i>ART.62 Cortili</i>	60
<i>ART.63 Chiostrine</i>	61
<i>ART.64 Sporgenze - Aggetti - Balconi - Pensiline - Tettoie</i>	61
<i>ART.65 Bow- Window</i>	62
TITOLO II	
CAPO VI - CARATTERISTICHE ESTERIORI DEI FABBRICATI	63
<i>ART.66 Estetica degli edifici</i>	63
<i>ART.67 Opere esterne dei fabbricati</i>	64
<i>ART.68 Serramenti - Persiane - Inferriate</i>	64
<i>ART.69 Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Vettrine</i>	65
<i>ART.70 Tende aggettanti sullo spazio pubblico</i>	67

<i>ART.71 Numeri civici e tabelle stradali</i>	67
<i>ART.72 Tinteggiature e rivestimenti</i>	68
<i>ART.73 Recinzione e manutenzione delle aree private scoperte</i>	68
<i>ART.74 Zone verdi e parchi</i>	68
<i>ART.75 Parcheggi</i>	69
<i>ART.76 Marciapiedi e porticati</i>	69
<i>ART.77 Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua</i>	69
<i>ART.78 Spazi scoperti interni agli edifici</i>	70
CAPO VII - NORME PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE E RESTAURO DELLE FACCIATE DI EDIFICI VINCOLATI E/O VINCOLABILI, AI SENSI DELLA LEGGE 1.6.1939 N° 1089, O RICADENTI IN ZONA” A” DELIMITATA COME CENTRO STORICO	71
<i>ART.79 Indicazioni Generali</i>	71
<i>ART.80 Modalità degli interventi e progetto</i>	71
<i>ART.81 Dimensione dell'intervento</i>	73
<i>ART.82 Tipologie di intervento per le facciate</i>	73
<i>ART.83 Paramenti murari, finiture e decori</i>	74
<i>ART.84 Aperture ed infissi esterni</i>	74
<i>ART.85 Insegne ed elementi aggiunti</i>	74
CAPO VIII - CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI DEI FABBRICATI	75
<i>ART.86 Locali abitabili - locali ad uso commerciale, artigianale ed industriale</i>	75
<i>ART.87 Locali monovani</i>	76
<i>ART.88 Cucine</i>	76
<i>ART.89 Servizi igienico - sanitari</i>	77
<i>ART.90 Abitazione a piano terreno e rialzato</i>	77
<i>ART.91 Sottotetti</i>	78
<i>ART.92 Scale e vani per ascensori</i>	78
<i>ART.93 Seminterrati e cantinati</i>	79
<i>ART.94 Coperture</i>	80

CAPO IX - NORME TECNICHE DI IGIENE	81
<i>ART.95 Salubrità' del terreno</i>	81
<i>ART.96 Smaltimento delle acque pluviali</i>	81
<i>ART.97 Smaltimento delle acque di rifiuto</i>	81
<i>ART.98 Igiene del suolo e del sottosuolo pubblico</i>	82
<i>ART.99 Locale per il temporaneo deposito dei rifiuti solidi urbani -Sacchetti a perdere</i>	82
<i>ART.100 Camini e scarichi di vapore a gas</i>	83
<i>ART.101 Efficacia del vigente Regolamento di Igiene</i>	83
 TITOLO III	
 STABILITÀ, SICUREZZA, INQUINAMENTO ACUSTICO ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	84
<i>ART.102 Norme generali di buona costruzione e di prevenzione antincendio</i>	84
<i>ART.103 Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche</i>	84
<i>ART.104 Requisiti di stabilità delle costruzioni - Edifici pericolanti</i>	85
<i>ART.105 Particolari requisiti degli edifici</i>	85
<i>ART.106 Inquinamento acustico</i>	86
 TITOLO IV	
 NORME SPECIALI PER EDIFICI E STRUTTURE A DESTINAZIONE PARTICOLARE	87
<i>ART.107 Strutture ricettive di uso collettivo</i>	87
<i>ART.108 Complessi turistici ricettivi complementari</i>	88
<i>ART.109 Edifici per aziende industriali - commerciali - agricole</i>	89
<i>ART.110 Depositi - Magazzini</i>	89
<i>ART.111 Case rurali</i>	90
<i>ART.112 Ricoveri per gli animali</i>	91
<i>ART.113 Concimaie</i>	92

TITOLO V

DISPOSIZIONI RIGUARDANTI IL SUOLO ED IL SOTTOSUOLO PUBBLICO 93

ART.114 Rinvenimenti e scoperte 93

ART.115 Lavori nel pubblico sottosuolo 93

ART.116 Installazioni su spazio pubblico 94

ART.117 Rimozione di opere che occupano spazio pubblico 94

TITOLO VI

DISPOSIZIONI FINALI - SANZIONI 95

ART.118 Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti 95

ART.119 Sanzioni per manomissione di opere pubbliche e per abusivismo edilizio 95

ART.120 Disposizione finale 95

COMUNE DI TORREGROTTA - REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART.1 Natura ed oggetto del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento costituisce integrazione delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Torregrotta e disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprasuolo e nel sottosuolo nonché i controlli sulla esecuzione delle attività stesse.

ART.2 Prescrizioni all'Attività Edilizia Libera

Fatte salve le prescrizioni delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela del rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, della vigente normativa regionale sui parchi e sulle riserve naturali e della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, gli interventi di cui gli Art. 3 e 4 del presente regolamento sono eseguibili nelle modalità descritte dagli stessi.

ART.3 Attività Edilizia Libera (Art.3 della L.R. 16/2016)

I seguenti interventi sono eseguibili senza alcun titolo abilitativo edilizio:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;

- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, compresa la realizzazione di rampe o di ascensori esterni;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi;
- g) le recinzioni di fondi rustici;
- h) le strade poderali;
- i) le opere di giardinaggio;
- l) il risanamento e la sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- m) le cisterne e le opere connesse interrate;
- n) le opere di smaltimento delle acque piovane;
- o) le opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole;
- p) le opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco e di nuova costruzione con altezza massima di 1,50 metri;
- q) le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali di cui alla circolare del Ministero dei Lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918;
- r) l'installazione di pergolati e pergotende a copertura di superfici esterne a servizio di immobili regolarmente assentiti o regolarizzati sulla base di titolo abilitativo in sanatoria;
- s) la realizzazione di opere interrate di smaltimento reflui provenienti da immobili destinati a civile abitazione.

ART.4 Attività Edilizia Libera soggetta a Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.)

(Art.3 comma 2 della L.R. 16/2016)

I seguenti interventi sono eseguibili senza alcun titolo abilitativo edilizio, previa comunicazione dell'inizio dei lavori:

- b) le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse;
- d) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- e) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, bacini, pozzi di luce nonché locali tombati;
- f) gli impianti ad energia rinnovabile di cui agli articoli 5 e 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, da realizzare al di fuori della zona territoriale omogenea A di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968, ivi compresi gli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004. Negli immobili e nelle aree ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, i suddetti impianti possono essere realizzati solo a seguito di redazione della valutazione di incidenza e delle procedure di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modifiche ed integrazioni;
- g) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- h) gli impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

- i) l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione adibiti o destinati ad uso non abitativo, di modeste dimensioni, assemblati in precedenza, rimovibili, di uso precario e temporaneo non superiore a sei mesi;
- l) la costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui al comma 1, lettera g);
- m) la realizzazione di strade interpoderali;
- n) la nuova realizzazione di opere murarie di recinzione con altezza massima di 1,70 metri;
- o) la realizzazione di nuovi impianti tecnologici e relativi locali tecnici;
- p) le cisterne e le opere interrato;
- q) le opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco e di nuova costruzione con altezza massima di 1,70 metri;
- r) le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali di cui alla circolare Ministero dei Lavori pubblici n. 1918/1977.

ART.5 Attività Edilizia Libera soggetta a Comunicazione Inizio Lavori

Asseverata (C.I.L.A.) (Art.3 della L.R. 16/2016)

I seguenti interventi sono eseguibili senza alcun titolo abilitativo edilizio, previa comunicazione dell'inizio dei lavori con elaborato progettuale e asseverazione di un tecnico abilitato:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui l'art. 3, comma 1 lettera b, del Presidente della Repubblica n. 380/2001 come introdotto dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) le modifiche interne di carattere edilizio dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, comprese quelle sulla superficie coperta, che non comportino un cambio di destinazione d'uso e non riguardino parti strutturali.

ART.6 Presentazione ed Accettazione dell'attività edilizia subordinata a comunicazione

Per gli interventi sopra elencati agli Artt.4 - 5 occorre presentare Comunicazione di Inizio Lavori - CIL e Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata - CILA presso l'ufficio comunale di competenza su gli appositi modelli adottati e predisposti dal Comune. All'atto della presentazione della comunicazione, l'ufficio comunale competente rilascia apposita certificazione di ricevimento riportante numero di protocollo della pratica, con data di ricevimento, per rendere possibile in qualunque momento il reperimento della medesima. Alla CILA presentata dal tecnico professionista è obbligatoriamente allegata copia della delega da parte del proprietario dell'immobile su cui è eseguito l'intervento edilizio.

ART.7 Opere eseguibili previa Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

(Art.10 della L.R. 16/2016)

I seguenti interventi sono eseguibili previa Denuncia di Inizio Attività (DIA) in alternativa al Permesso di Costruire (P.d.C.):

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, limitatamente agli immobili, in zone non comprese all'interno delle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 ovvero non ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa una fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia con esclusione delle zone e degli immobili di cui alla lettera a), e nei soli casi in cui siano verificate le seguenti tre condizioni:
 - 1) il solaio sia preesistente;
 - 2) il committente provveda alla denuncia dei lavori ai sensi dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, ed all'eventuale conseguente autorizzazione ai sensi dell'articolo 16;
 - 3) la classificazione energetica dell'immobile dimostri una riduzione delle dispersioni termiche superiori al 10 per cento rispetto alle condizioni di origine;

c) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, come di seguito definite:

1) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati esistenti e regolarmente realizzati alla data di entrata in vigore della L.R. 16/2016, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia;

2) il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2 metri, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici;

3) il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a 2,20 metri. Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi;

4) gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione. Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero negli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 anche nei centri storici se disciplinati dai piani regolatori comunali, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette da norme nazionali o regionali è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004;

- 5) il progetto di recupero ai fini abitativi segue le prescrizioni tecniche in materia edilizia, contenute nel presente regolamento, nonché le norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, fatte salve le deroghe di cui ai punti precedenti;
- 6) le opere realizzate ai sensi del presente articolo comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 7 della L.R. 16/16, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento al comune di una somma pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che risulta dalla perizia giurata allegata al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 10 della L.R. 16/16;
- e) le opere per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimato nel termine stabilito nel permesso di costruire, ove i lavori eseguiti consentono la definizione planivolumetrica del manufatto edilizio e le opere di completamento sono conformi al progetto attuato.

ART.8 Modalità per le Denunce di Inizio Attività

(ai sensi dell'art.23 del D.P.R. 380/01)

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta agli uffici comunali di competenza la denuncia su gli appositi modelli adottati e predisposti dal Comune, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. All'atto della presentazione della comunicazione, l'ufficio comunale competente rilascia apposita certificazione di ricevimento riportante numero di protocollo della pratica, con data di ricevimento, per rendere possibile in qualunque momento il reperimento della medesima. L'interessato è tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori da realizzarsi entro il termine massimo di efficacia della denuncia di tre anni. I lavori non ultimati entro tale termine sono realizzati previa nuova denuncia. Qualora l'intervento oggetto di denuncia di inizio attività sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti. Qualora l'intervento oggetto di denuncia di inizio attività sia sottoposto ad un vincolo la cui

tutela non compete all'amministrazione comunale, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti. E' fatta salva la facoltà di chi ha titolo a presentare l'istanza a richiedere il rilascio preventivo dei relativi nullaosta o autorizzazioni prima della presentazione della denuncia di inizio attività agli uffici comunali competenti. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato nonché gli atti di assenso eventualmente necessari. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato, con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale con seguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazione del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37 comma 5 del D.P.R. 380/01.

ART.9 Opere eseguibili previa Segnalazione Certificata di Inizio Attività

(S.C.I.A.) (Art.10 della L.R. 16/2016)

I seguenti interventi sono eseguibili previa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in alternativa al Permesso di Costruire:

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di

costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

2. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurino una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

ART.10 Modalità e Prescrizioni per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività

(ai sensi dell'art.11 della L.R. 16/2016)

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo presenta l'istanza agli uffici comunali di competenza, su gli appositi modelli adottati e predisposti dal Comune, riportando l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati. Quest'ultimi a firma di un tecnico abilitato dovranno essere conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, al presente regolamento comunale e alle norme in materia di sicurezza e a quelle igienico sanitarie. All'atto della presentazione della comunicazione, il competente ufficio rilascia apposita certificazione di ricevimento riportante numero di protocollo della pratica e la data, per rendere possibile in qualunque momento il reperimento della medesima. La segnalazione provvista dei relativi pareri e/o nullaosta è immediatamente efficace, l'attività può essere iniziata dalla data di presentazione della stessa presso gli uffici comunali. Prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere agli sportelli comunali competenti di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Il responsabile del procedimento comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di sessanta giorni, l'ufficio comunale competente convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti. In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi. In caso di accertata carenza della

documentazione presentata ed allegata alla segnalazione, entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della medesima, il responsabile del procedimento adotta motivati provvedimenti con cui dispone il divieto di proseguire l'attività e la rimozione di eventuali effetti dannosi. L'interessato può evitare tali effetti conformando alla normativa vigente l'attività ed i suoi effetti entro il termine di 30 giorni oltre il quale la pratica si intende archiviata. Fermo restando l'applicazione delle sanzioni penali in caso di dichiarazioni sostitutive false o mendaci. E' fatto il potere di assumere determinazioni in via di autotutela ai sensi degli artt. 21quinqies e 21nonies L. 241/1990.

All'interno delle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero negli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette dalla normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, ossia quelle aree individuate da apposita delibera comunale concordata con la Soprintendenza per i beni culturali e ambientali competente non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione comportanti modifiche della sagoma, o per varianti a permessi di costruire. E' fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004 nelle aree interne alle zone omogenee A, ovvero sugli immobili sottoposti ai vincoli dello stesso decreto, ovvero su immobili ricadenti all'interno delle zone di controllo D di parchi e riserve naturali, ovvero in aree protette da norme nazionali o regionali quali pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione.

ART.11 Opere soggette al rilascio del Permesso di Costruire

(Art.5 della L.R. 16/2016)

I seguenti interventi sono soggetti alla richiesta del Permesso di Costruire (PdC):

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma

di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni;

d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, come di seguito definite:

1) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati esistenti e regolarmente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia;

2) il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2 metri, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici;

3) il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a 2,20 metri. Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi;

4) gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione. Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero negli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 anche nei centri storici se disciplinati dai piani regolatori comunali, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette da norme nazionali o regionali, e in assenza di piani attuativi, i comuni adottano, acquisito il parere della Soprintendenza per i beni culturali e ambientali, ovvero di concerto con gli enti territoriali competenti alla gestione di suddetti parchi e riserve naturali o aree protette, una variante al vigente regolamento edilizio comunale, entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Detta variante individua anche gli ambiti nei quali, per gli interventi ammessi dalla presente legge, non è applicabile la segnalazione

certificata di inizio attività. È fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004;

5) il progetto di recupero ai fini abitativi segue le prescrizioni tecniche in materia edilizia, contenute nei regolamenti vigenti, nonché le norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, fatte salve le deroghe di cui ai punti precedenti;

6) le opere realizzate ai sensi del presente articolo comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 7, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento al comune di una somma pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che risulta dalla perizia giurata allegata al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 10.

ART.12 Richiesta del Permesso di Costruire e relativa documentazione

La richiesta del Permesso di Costruire, firmata dal proprietario o da chi ne ha titolo, va redatta in carta bollata, su gli appositi modelli adottati e predisposti dal Comune e presentata agli uffici comunali di competenza. Sono “aventi titolo legittimati” al Permesso di Costruire, oltre al proprietario:

- superficiario al di sopra del suolo;
- superficiario al di sotto del suolo, limitatamente al permesso di costruire per la realizzazione di opere sotterranee;
- enfiteuta, limitatamente al permesso di costruire per opere connesse al contratto di enfiteusi;
- usufruttuario, limitatamente gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro conservativo;
- titolare del diritto d'uso (art.1021 C.C.) o del diritto di abitazione (art.1022 C.C.),
- per i permessi di cui al punto precedente;
- locatario, limitatamente la manutenzione straordinaria vigente dell'immobile locato;
- titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alla manutenzione straordinaria ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;

- titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per gli interventi direttamente connesse a tale godimento;
- rappresentante legale, rappresentante volontario o mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

Nella richiesta dovranno esplicitamente risultare:

- a) nome, cognome, domicilio, numero codice fiscale e firma del richiedente (se proprietario è persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo, numero codice fiscale del progettista;
- c) nome, cognome, indirizzo, numero codice fiscale del Direttore dei Lavori;
- d) nome, cognome, indirizzo, numero codice fiscale del costruttore e, a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente;
- e) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Il nominativo dell'Assuntore dei Lavori, del Direttore dei Lavori, dell'Assistente di cantiere potrà essere comunicato successivamente ma, in ogni caso, prima dell'inizio dei lavori.

I Permessi di Costruire dovranno essere corredati dai seguenti atti ed elaborati:

- a) una relazione illustrativa delle opere che si intendono eseguire, con l'indicazione dell'uso cui l'edificio sarà destinato. La relazione dovrà contenere la descrizione delle strutture portanti, dei materiali da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dei colori previsti, delle tinteggiature esterne eventuali, della sistemazione delle aree adiacenti al fabbricato che rimangono inedificate, degli impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque bianche e nere;
- b) estratto di mappa catastale e certificato catastale, aggiornati ai 90 gg. precedenti la richiesta, e titolo di proprietà in originale o copia conforme;
- c) corografia stralcio dello strumento urbanistico;
- d) planimetria d'insieme, in scala non inferiore ad 1:500, quotata ed orientata, estesa ad una fascia di almeno 40 metri esternamente al lotto, riprodotte la situazione originaria dei luoghi, ivi compresi: la denominazione e la larghezza delle strade adiacenti; i nomi dei proprietari confinanti; le altezze degli edifici circostanti e le relative distanze dai confini del lotto; l'indicazione delle reti dei pubblici servizi; l'individuazione degli alberi di alto fusto e di ogni eventuale altro particolare di rilievo;

l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circoscriventi; gli eventuali fabbricati esistenti all'interno del lotto;

e) planimetria d'insieme nella medesima scala della planimetria di cui al punto d), quotata ed orientata, dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali, altezze e distanze; l'opera progettata, unitamente a tutte le coerenze. Nella planimetria d'insieme, estesa ad una fascia di almeno 40 metri esternamente al lotto, dovrà essere riportata la precisa ubicazione dell'opera, la denominazione e la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi ; l'indicazione delle reti dei pubblici servizi, l'individuazione degli alberi di alto fusto esistenti e di ogni eventuale altro particolare di rilievo ; l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circoscriventi; la sistemazione della zona non edificata (parcheggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, etc....) ; le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato, oltre che lo stato di diritto rispetto alle servitù attive e passive;

f) gli alzati schematici degli edifici circostanti con le indicazioni delle eventuali aperture e vedute prospettanti sull'immobile, in applicazione del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, art.9;

g) tutti i prospetti dell'edificio nella scala 1:100 o maggiore, con l'indicazione delle principali dimensioni planimetriche e altimetriche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture ed il tipo dei relativi infissi ed avvolgibili, dei materiali impiegati ed il loro colore, delle zoccolature, degli eventuali spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

h) le piante di ogni piano (quando non siano identiche fra loro) e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture, nella scala 1:100 o maggiore, comprensive di: destinazione d'uso, dimensioni e superfici dei locali; spessori murari, quote principali e altimetriche, dimensioni delle aperture, ubicazione degli apparecchi igienici, delle canne fumarie, pluviali e degli scarichi; strutture portanti indicazione di pavimentazioni esterne, recinzioni, arredi esterni, tappeti erbosi, arbusti e piante, nonché rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, impianti di depurazione, quote, pendenze e diametri delle condotte); indicazioni sui materiali della copertura; senso delle falde e pendenze; volumi tecnici; camini, gronde e relativi punti di calata dei pluviali, lucernari, ecc.;

- i) almeno due sezioni verticali in scala 1:100 dettagliatamente quotate ortogonali fra di loro, di cui una in corrispondenza dell'edificio nella direzione della linea di massima pendenza del terreno, riferita a punti fissi di linee di livello per una estensione a monte e a valle non inferiore a metri 20 con indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- j) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
- k) una prospettiva dell'opera, per manufatti di particolare valenza, da un punto di vista reale indicato in planimetria, e ove si tratti di nuova costruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione;
- l) foto di insieme a colori della zona interessata;
- m) esauriente documentazione fotografica a colori dello stato di fatto, nel caso di intervento su manufatto esistente;
- n) calcolo analitico degli oneri concessori redatto ai sensi degli artt. 5 e 6 della Legge 10/77 e gli stampati all'uopo eventualmente predisposti dall'Amministrazione Comunale, compilati in ogni loro parte;
- o) dati di progetto registrati sull'apposito supporto informatico predisposto dal Dipartimento Urbanistica, con l'inquadramento territoriale dell'opera;
- p) breve relazione indicante: se l'edificio è riscaldato o meno; il tipo di riscaldamento/condizionamento (caldaia centralizzata – caldaie autonome – pompa di calore) con l'indicazione grafica del luogo di installazione; l'eventuale posizionamento della canna fumaria e del locale termico;
- q) Deposito della documentazione sul rispetto del Rendimento Energetico – L. 10/91;
- r) Relazione ed elaborato inerente il superamento delle barriere architettoniche (L.13/89 e D.M.236/89) che dovrà comprendere anche le aree esterne di accesso alla costruzione; nei casi di nuove costruzioni e ristrutturazioni globali, e per qualsiasi destinazione d'uso;
- s) Elaborato tecnico delle coperture in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 4 dal D.A. 1754 del 05/09/2012 - “norme di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto”;
- t) Modello ISTAT - Per interventi di nuova costruzione e di ampliamento di volume di fabbricati esistenti (art. 7 D.Lgs. n. 322/1989).

Quanto richiesto al precedente punto o) consentirà una più rapida acquisizione dei dati da parte del Sistema Informatico Territoriale del Dipartimento Urbanistica e, conseguentemente, una maggiore

semplificazione e celerità nel rilascio degli atti amministrativi successivi. La relazione illustrativa e gli elaborati grafici dovranno essere prodotti, in caso di presentazione cartacea degli stessi, in 4 copie. I disegni e gli allegati al progetto convenientemente piegati, nel formato di cm. 21 x 31, devono essere datati e firmati foglio per foglio dal progettista e dalla ditta proprietaria e rilegati in unico fascicolo oppure, in caso di vasta rappresentazione, riuniti in unica carpetta, completa degli estremi di progetti e dell'elenco dei disegni e degli allegati contenuti. In ogni caso, a ciascun disegno od allegato dovrà corrispondere un numero di ordine progressivo. Nei progetti di modifica, ampliamento, sopraelevazione di fabbricati, i disegni devono inoltre rappresentare lo stato attuale dell'edificio e quello che si vuole sostituire, con tutte le necessarie indicazioni, utilizzando anche opportuna documentazione fotografica a colori. All'uopo dovranno usarsi nel disegno le seguenti tinte convenzionali: nero per opere preesistenti - giallo per le demolizioni e gli scavi - rosso per le nuove costruzioni o riempimenti. I progetti di sistemazione urbanistica dovranno essere redatti in conformità alle disposizioni del P.R.G. e della legislazione vigente. I progetti di zone verdi ed attrezzate dovranno prevedere un conveniente ambientamento e contenere elementi tecnici tali da consentire una precisa localizzazione. Unitamente agli elaborati di cui ai precedenti punti a) ÷ n), costituenti il progetto edilizio; dovranno essere presentati in n.4 copie, i seguenti altri elaborati:

- 1) eventuale progetto degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, redatto in conformità alle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;
- 2) eventuale progetto degli impianti idraulici, elettrici, del gas, etc., nel rispetto delle norme di sicurezza previste da leggi e regolamenti vigenti;

Per quanto non previsto nel presente articolo si applica quanto previsto da i Regolamenti vigenti in materia o quanto indicato nei modelli predisposti ed adottati dal comune. Nel caso di permesso concernente insediamenti produttivi o laboratori o ambienti comunque destinati a lavorazioni, dovrà tenersi conto della tutela della salute nei luoghi di lavoro.

Il permesso di costruire concernente ambienti di lavoro, la cui destinazione sia specifica e definita, dovrà essere integrata da ulteriore relazione tecnica, oltre quella prevista al punto a) precedente, sull'attività lavorativa, con particolare riferimento ai cicli di produzione ed alla descrizione delle misure previste per evitare o ridurre eventuali effetti negativi del progetto sull'ambiente; da atto notorio con il quale la ditta richiedente si impegna, in riferimento agli impianti tecnologici non specificati in progetto, ad assumersi la responsabilità del rispetto di tutte le norme che investono sia le norme igieniche, sia quelle del Regolamento Edilizio, nonché le specifiche disposizioni di legge in

materia. Nel caso sia nota solamente la destinazione generica dei locali, dovrà essere presentato ulteriore atto notorio contenente l'impegno del titolare al rispetto di tutte le norme o prescrizioni che verranno successivamente dettate dagli organi competenti in fase preventiva al rilascio di nulla osta all'esercizio dell'attività.

ART.13 Istruttoria e Rilascio del Permesso di Costruire

(ai sensi dell'art.20 del D.P.R 380/01)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11 del D.P.R. 380/01 (Art.12 del presente R.E), 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 normativa vigente. 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, acquisendo, direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e ss.mm.ii., 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.

5-bis. 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.

6. 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 5-bis, 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. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

7. 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.

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire

si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui al comma 9.

9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli 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 e successive modificazioni. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

10. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7 della L.R. 16/16, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

11. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

ART.14 Efficacia temporale e decadenza del Permesso di Costruire

(ai sensi dell'art.6 della L.R. 16/2016)

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo abilitativo e quello di ultimazione entro il quale l'opera deve essere completata non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. I termini che precedono sono prorogati di due anni rispettivamente di inizio e ultimazione, previa comunicazione motivata dell'interessato da notificarsi prima della scadenza dei medesimi termini, a condizione che i lavori da eseguirsi non risultino in contrasto con nuovi strumenti urbanistici, approvati o adottati, salvo comunicazione della dichiarazione di inizio lavori.
3. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora:

- a) i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate;
- b) esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive;
- c) quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

4. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

5. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

6. Ricorrendone le condizioni, le disposizioni di cui al comma 2 si applicano anche alle denunce di inizio attività e alle segnalazioni certificate di inizio attività.

Il permesso di costruire può essere revocato quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune. Il permesso cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

Il permesso di costruire è annullato quando:

- sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia dei contenuti tecnici dell'atto stesso;
- sia stato ottenuto in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente.

ART.15 Responsabilità del Permesso di Costruire (Art. 29 della L.R. 16/2016)

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1 del D.P.R. 380/2001, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

ART.16 Variazioni essenziali al progetto (Art.12 della L.R. 16/2016)

1. Costituiscono variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, il verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:

- a) un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dagli strumenti urbanistici con variazione degli standard previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- b) un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20 per cento;
- c) un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10 per cento;
- d) la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura superiore al 10 per cento, rispetto a quelli prescritti;
- e) il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, autorizzato su immobili esistenti, rispetto alla classificazione dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1;
- f) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.

2. Le variazioni di cui alle lettere b) e c) del comma 1 non possono comunque comportare aumenti nel numero dei piani e delle unità abitative.
3. Per gli edifici la cui superficie utile calpestabile è superiore a 1.000 metri quadrati, l'aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile non deve superare il limite del 5 per cento.
4. Le variazioni di cui alle lettere b), c) e d) del comma 1 si applicano ai volumi principali e non ai corpi accessori e volumi tecnici che non sono valutati ai fini del calcolo delle cubature. Le variazioni dei caratteri distributivi delle singole unità abitative e dei complessi produttivi, se non comportano mutamento della destinazione d'uso come definite alla lettera a) del comma 1, non concorrono alla definizione di variazioni essenziali.
5. Qualora le variazioni indicate al comma 1 siano introdotte su immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, nonché su immobili che insistono in aree sottoposte a vincoli di assetto idrogeologico, sono considerate come totale difformità ai sensi degli articoli 31 e 44 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall'articolo 1. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.
6. Non costituiscono variazioni essenziali quelle che comportano la realizzazione di manufatti che hanno dimensioni e consistenza inferiori rispetto a quelle assentite, laddove risultino funzionali all'uso per il quale è stato rilasciato il titolo edilizio.

ART.17 Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire

(Art.13 della L.R. 16/2016)

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.
2. Sono da considerare opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire, le opere le cui variazioni siano al di sotto dei limiti fissati alle lettere b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 12 della L.R. 16/16, riportati nell'articolo 16 del presente regolamento.

3. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della Agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.
4. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui al comma 4 dell'articolo 10, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.
5. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 3 per cento delle misure progettuali.

ART.18 Accertamento di conformità (Art.14 della L.R. 16/2016)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, e 33, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotti dall'articolo 1, nonché di cui all'articolo 13, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo.
7. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. In presenza della documentazione e dei pareri previsti, sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro novanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende assentita.
4. Per tutti gli interventi edilizi sanabili ai sensi e per gli effetti del presente articolo, ove sia stata accertata la violazione delle disposizioni di cui agli articoli 52, 64, commi 2 e 3, 65, comma 1, 83 e 93 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall' articolo 1, ovvero di cui all'articolo 16, si applica la

procedura prevista dagli articoli 69 e 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall' articolo 1.

5. Ai fini del rilascio del permesso in sanatoria, il dirigente dell'ufficio del Genio civile competente per territorio, previ eventuali ulteriori accertamenti di carattere tecnico ai sensi dell'articolo 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, inoltra il parere di competenza sulle opere strutturali al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale.

ART.19 Deroghe (Art.14 del D.P.R. 380/01)

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati (art.18 della L.R. 16/2016) di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, ((nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso,)) fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444..

ART.20 Diritti Comunali

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o di titolo edilizio subordinato al pagamento dei diritti di cui al presente articolo, la ditta dovrà esibire modulo comprovante l'effettuazione del versamento dei diritti comunali d'ufficio per l'istruzione della pratica. Tali diritti vengono stabiliti con apposita deliberazione del Consiglio comunale e si compongono di una somma fissa e di una somma proporzionale alla cubatura. I proventi di tale diritto sono soggetti a specifica destinazione. Essi possono essere esclusivamente utilizzati per far fronte alle spese dell'istruzione delle singole pratiche e per la dotazione agli uffici urbanistici di strumenti ed attrezzature idonee all'attività relativa.

ART.21 Contributo per il rilascio del permesso di costruire

(Art.7 della L.R. 16/2016)

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 8 della L.R. 16/16, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scempe totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 1, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e successive modifiche ed integrazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

3. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 9, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo n.

50/2016 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo n. 50/2016.

4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

5. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente definisce per le classi di comuni.

ART.22 Progetti di Massima

E' consentito, in via del tutto eccezionale, per piani esecutivi di iniziativa privata, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse, sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Urbanistica e/o Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenerne il giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

ART.23 Attività Estrattive (cave, torbiere) e pubbliche discariche

(ai sensi dell'art.21 della L.R. 16/2016)

1. L'attività estrattiva e l'esercizio di pubbliche discariche, le relative procedure sono disciplinate dalla L.R. 71/1978 art.39, dalla L.R. 127/1980, dalla L.R. 181/1981, dalla L.R. 67/1984, dalla L.R. 96/1981, dalla L.R. 98/1981, dalla L.R. 28/87 D.A 31.12.1984 e loro successive modificazioni e/o integrazioni.

2. Fatta salva la specifica disciplina in materia, l'apertura delle cave non è soggetta al rilascio di permesso di costruire ma subordinata ad un attestato da parte del comune o dell'ente territoriale competente per legge, di non incompatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti, nonché all'autorizzazione prevista dal comma 13 dell'articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni. Le determinazioni di cui al presente comma sono assunte entro 60 giorni dalla data di trasmissione della documentazione da parte del distretto minerario. Decorso il suddetto termine, l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente provvede in via sostitutiva tramite la nomina di un commissario ad acta. L'apertura delle cave è, inoltre, subordinata all'approvazione da parte del comune dello studio di fattibilità e del progetto di massima delle opere di recupero ambientale di cui alla lettera d) del secondo comma dell'articolo 12 della legge regionale 9 dicembre 1980, n. 127. L'anzidetto progetto è parimenti soggetto alle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

3. L'approvazione dello studio di fattibilità e del progetto di massima delle opere di recupero ambientale costituisce variante urbanistica, comporta dichiarazione di pubblica utilità, di urgenza e di indifferibilità dei lavori e sostituisce a tutti gli effetti le autorizzazioni, le concessioni, le intese, i

nulla osta, i pareri e gli assensi previsti dalla legislazione vigente per la realizzazione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature necessarie all'attuazione del progetto di bonifica. Il completamento degli interventi previsti dai progetti di recupero ambientale è attestato da apposita certificazione rilasciata dal comune o dal libero Consorzio comunale competente per territorio e svincola le garanzie finanziarie di cui al comma 4.

4. Il programma di utilizzazione del giacimento ed il progetto di rimessa in pristino della superficie utilizzata per l'attività estrattiva sono assoggettati a valutazione di impatto ambientale ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modifiche ed integrazioni.

5. Il richiedente fornisce al comune congrue garanzie finanziarie, anche in forma di polizza fidejussoria, per un importo pari agli oneri, già quantificati ai sensi della lettera d) del secondo comma dell'articolo 12 della legge regionale n. 127/1980, nell'anzidetto progetto di bonifica, relativo alla rimessa in pristino dei luoghi.

ART.24 Opere Pubbliche eseguite dal Comune e da altri Enti Pubblici

Per la realizzazione di opere pubbliche da eseguirsi dal Comune e dagli altri enti pubblici, l'accertamento di conformità di cui all'art.9 della Legge Regionale 31 marzo 1972 n.19, da rilasciarsi entro 90 gg. dalla richiesta, previo esame istruttorio degli uffici tecnici comunali e previo parere della Commissione Edilizia Comunale e del Servizio multizonale di igiene pubblica della A.S.P. competente per zona, sostituisce il rilascio del permesso di costruire, per la realizzazione dell'opera pubblica oggetto di accertamento. Per quanto concerne l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni non specificato nel presente articolo si rimanda agli artt. 7 - 28 del D.P.R. 380/01.

ART.25 Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda prevista le sole opere, provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al competente ufficio comunale e di presentare sollecitamente la relativa istanza. Nel caso di immobili sottoposti a vincolo secondo quanto disposto dall'art. 27 del D.lgs 42/2004, possono essere effettuati interventi provvisori indispensabili (puntellamenti, cerchiature, transennamenti ecc.) per evitare danni al bene tutelato, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza, alla quale dovranno essere tempestivamente inviati i progetti degli interventi definitivi per la necessaria autorizzazione (art. 21 del D.lgs 42/2004).

CAPO II COMMISSIONE URBANISTICA

ART.26 Composizione della Commissione Urbanistica Comunale. Durata in carica

(se nominata)

La Commissione Urbanistica è composta da:

- 1) un ingegnere o architetto che assume le funzioni di Presidente della Commissione;
- 2) n.3 ingegneri e n.3 architetti tra terne proposte dai rispettivi Ordini Professionali;
- 3) il soprintendente BB.CC.AA. o un suo delegato;
- 4) un geologo su terna proposta dal relativo Ordine Professionale.

I membri di cui ai punti 1-2-3-5 suddetti vengono nominati dal Sindaco nel rispetto delle norme e dei criteri stabiliti dalla legge e dallo statuto comunale e durano in carica per tutto il mandato del Sindaco.

Il Sindaco ha sempre la facoltà di procedere alla surroga parziale o ad una nuova nomina della totalità dei membri stessi, nel rispetto delle terne, ove previsto, proposte dagli Ordini Professionali.

I membri saranno considerati dimissionari e sostituiti, se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive, da altri membri da nominarsi secondo le modalità precedenti.

Partecipano alle sedute della Commissione Urbanistica a titolo consultivo e senza diritto al voto:

- a) il Direttore di Ripartizione del settore competente in materia, o suo delegato;
- b) il Dirigente Tecnico comunale responsabile della pianificazione territoriale o suo delegato;
- c) il medico incaricato dal Servizio Igiene Pubblica designato dalla A.S.P., solo nei casi di piani esecutivi che prevedono insediamenti produttivi (industriali e/o artigianali).

ART.27 Attribuzioni della Commissione Urbanistica (se nominata)

La Commissione esprime parere al Sindaco:

- a) sulle proposte per la formazione e varianti dei Piani Particolareggiati, del Piano delle zone per l'Edilizia Economica e Popolare, dei Piani di Recupero, dei Piani di Lottizzazione, dei Piani per Insediamenti Produttivi;
- b) sulle proposte di convenzione relative ai progetti di cui al punto a);
- c) su tutte le questioni di carattere urbanistico riguardanti il territorio comunale;
- d) sulle proposte di varianti al presente Regolamento Edilizio e sue interpretazioni. Il parere della Commissione Urbanistica è atto interno obbligatorio e non vincola l'Amministrazione ad adottare in conformità ad esso i provvedimenti di propria competenza.

ART.28 Funzionamento della Commissione Urbanistica (se nominata)

La Commissione Urbanistica è presieduta da un Ingegnere o Architetto nominati dal Sindaco. La Commissione elegge tra i suoi membri, aventi diritto a voto, due vice Presidenti.

In caso di assenza del Presidente le sedute sono presiedute dal vice Presidente più anziano di età ed in assenza di quest'ultimo dall'altro vice Presidente, in assenza di ambedue le riunioni sono presiedute dal Commissario più anziano d'età.

La Commissione Urbanistica si riunisce ordinariamente in giorni fissi e straordinariamente quando il Presidente lo ritiene opportuno.

In caso di seduta ordinaria non è necessario alcun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire; anche telefonicamente, con non meno di 24 ore di anticipo.

Le sedute sono valide in prima convocazione con l'intervento della metà più uno dei componenti la Commissione, aventi diritto a voto; in seconda convocazione con l'intervento di 1/3 dei componenti. Normalmente viene indicato un intervallo di tempo di almeno un'ora fra la prima e la seconda convocazione.

I pareri della Commissione si intendono validamente assunti a maggioranza semplice dei voti, espressi in maniera palese. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al loro esame.

Le funzioni di segretario della Commissione vengono disimpegnate dal Dirigente Amministrativo dei settori competenti o da funzionario amministrativo delegato dallo stesso.

Il Segretario provvederà ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "Esaminato dalla Commissione..... nella seduta del.....", indicando la data ed il parere (favorevole e contrario) con la vidimazione dello stesso Segretario, del Commissario Anziano e del Presidente.

Il Segretario provvederà alla stesura del verbale della seduta, il quale dovrà essere firmato, unitamente allo stesso Segretario, dal Commissario anziano e dal Presidente.

Nel caso di pareri discordi tra i Commissari, nel verbale della seduta, nel caso la minoranza lo ritenga necessario, deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza.

La Commissione, tra i componenti di nomina sindacale, ha la facoltà di nominare delle sottocommissioni, composte da almeno due membri, col compito di relazionare sulle pratiche inserite negli ordini del giorno.

L'elenco dei progetti da esaminare deve essere riportato nell'ordine del giorno, predisposto dall'Ufficio responsabile, che deve essere comunicato al pubblico, mediante affissione, nelle sedi di riunione della Commissione. Rientra nelle facoltà del Presidente proporre alla Commissione la discussione su problemi di rilevante importanza, non inseriti all'ordine del giorno.

Tale proposta, inserita nel verbale della seduta, dovrà essere avallata dalla maggioranza dei Commissari, in caso contrario il Presidente è tenuto a fare ricorso alla convocazione di seduta straordinaria nei modi e nei tempi prima citati.

I componenti della Commissione, non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero interessati o perché parenti fino al terzo grado del richiedente.

Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta. I Commissari e il Presidente hanno facoltà di astenersi dal voto solamente nei casi in cui si registri una incompatibilità con posizioni decisionali assunte in precedenza dagli stessi.

Anche di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

ART.29 Sportello Unico per l'edilizia

(ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 380/01 con esclusione della lettera h)

1. Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del capo V, titolo II del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di segnalazione certificata di inizio attività.

1-bis. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, 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. Resta comunque ferma la competenza dello sportello unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160.

1-ter. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenuti a trasmettere 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. Tale ufficio provvede in particolare:

a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire 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 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

d) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;

e) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggisticoambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

f) 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 o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del testo unico.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di tali assensi rientrano, in particolare:

a) il parere dell'azienda sanitaria locale (ASL), nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del D.P.R 380/01;

b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;

c) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61 e 62 del D.P.R 380/01;

d) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66;

e) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;

f) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;

g) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del medesimo codice;

i) il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;

l) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;

m) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in materia di aree naturali protette.

4. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica

e provvede all'inoltro telematico della 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, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni.

CAPO III

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ART.30 Ordinaria manutenzione

Per opere di ordinaria manutenzione si intendono le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e/o quelle necessarie ad integrare e/o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

ART.31 Straordinaria manutenzione

Per opere di manutenzione straordinaria si intendono le opere e/o le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e/o tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

ART.32 Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il completamento, 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. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo del 29 ottobre 199 n° 490.

ART.33 Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme coordinato di opere finalizzate alla realizzazione di un organismo edilizio nel quale risultino utilizzati in parte gli elementi esistenti, siano essi strutturali o no. Tali interventi consistono congiuntamente o disgiuntamente nel ripristino, nella sostituzione di parte degli elementi costitutivi dell'edificio, nella eliminazione, nella modifica e nell'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli di recupero volumetrico ai fini abitativi negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza e quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

ART.34 Ampliamento

Per ampliamento si intende un complesso di lavori aventi come risultato l'incremento della superficie e/o del volume di un fabbricato esistente.

ART.35 Sopraelevazioni

Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso vertical nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti e dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001.

ART.36 Demolizione e ricostruzione

Per demolizione e ricostruzione si intende l'operazione congiunta autorizzata con unica concessione, della demolizione di un edificio e della contestuale edificazione di un nuovo edificio al posto di quello demolito, nel rispetto dell'art.7 del D.I. 02/04/1968 N.1444.

ART.37 Nuova costruzione

Per nuova costruzione si intende un'opera interamente nuova realizzata in area libera anche se risultante da precedente demolizione.

Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al comma 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) 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 e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti;
- 6) 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;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

ART.38 Destinazione d'uso e sua variazione

Le destinazioni d'uso degli immobili ammesse sono indicate dalla disciplina relativa alle singole zone del P.R.G.. Devono essere rispettate le norme relative ai parcheggi di cui alle vigenti disposizioni di legge in materia ed alle Norme di attuazione del P.R.G..

E' ammessa la variazione della destinazione d'uso degli immobili, con l'osservanza delle procedure di cui all'art.10 della L.R.37/85 e per tutte le costruzioni realizzate al 1976 compresi gli immobili già destinati a civile abitazione, ad attività turistico-ricettiva ovvero commerciale, a condizione che ciò non determini alterazioni ai volume già realizzati con titolo abitativo ed assentiti (art.26 L.R. 16/2016) .

ART.39 Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono 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, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi .

CAPO IV LOTTIZZAZIONI A SCOPO EDILIZIO

ART.40 Lottizzazione - Significato

Viene considerata lottizzazione a scopo edilizio qualsiasi intervento edilizio urbanistico, indipendentemente dal numero degli edifici, che interessi un'area edificabile e che, in relazione alla dimensione dell'intervento, richieda e comporti:

- a) la predisposizione organizzata di aree ed opere per l'urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dell'area in oggetto o in relazione o connessione con le aree edificate o edificabili adiacenti;
- b) la creazione di un fabbisogno aggiuntivo di aree ed opere di urbanizzazione secondaria sia relative alla dimensione e alla qualità dell'insediamento stesso, sia in relazione al resto del territorio urbanizzato od urbanizzabile comunale;
- c) la creazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree di espansione.

Qualora non definita nelle tavole dell'azzonamento e nelle norme del P.R.G., l'Amministrazione Comunale stabilisce inoltre, di volta in volta e caso per caso, la superficie delle zone da interessare al Piano di Lottizzazione privata o di iniziativa comunale o al Piano Particolareggiato in relazione alle esigenze urbanistiche della zona.

L'approvazione a termine di legge dei Piani di Lottizzazione costituisce il presupposto per la richiesta ed esame dei successivi singoli permessi di costruire in attuazione del Piano stesso.

ART.41 Redazione dei progetti di lottizzazione

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da Ingegneri o Architetti iscritti ai relativi Albi Professionali. Il proprietario che intende lottizzare a scopo edificatorio deve presentare al Comune apposita domanda allo sportello unico dell'edilizia.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda, oltre a contenere gli elementi identificativi del/i richiedente/i e del/i progettista/i, deve essere corredata dal progetto urbanistico in n.6 (sei) copie, qualora non venga presentato in format digitale, e da altri atti in unico esemplare, secondo la specifica sottoriportata.

Progetto (in n.6 copie) contenente:

- a) cartografia, nella scala di maggiore dettaglio del P.R.G. con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione in modo che risultino chiare le connessioni tra il Piano di lottizzazione, la zona o le zone entro cui lo stesso è inserito e il Piano Regolatore Generale;
- b) stralcio delle norme che disciplinano i Piani di Lottizzazione costituito da estratto delle prescrizioni normative stabilite per la zona entro cui viene inserito il Piano di Lottizzazione con l'indicazione dei servizi pubblici destinati dal P.R.G. alla zona considerata e loro ubicazione;
- c) rilievo strumentale planimetrico e altimetrico dello stato di fatto in scala 1:500 dell'area soggetta al Piano di Lottizzazione con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e dell'altimetria generale con equidistanza di due metri e con l'indicazione delle proprietà confinanti e di tutti i fabbricati già esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e della destinazione, l'indicazione di alberature, manufatti, impianti particolari, quali linee elettriche, acquedotti, gasdotti e simili, corsi d'acqua, servitù attive e passive;
- d) planimetria di progetto dell'intera zona oggetto del piano esecutivo in scala 1:500 che dovrà indicare:
 - 1) la rete viaria automobilistica e pedonale con gli assi stradali e relativi calibri, raggi di curvatura, pendenza, dettagli dei cigli dei marciapiedi e delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle delimitazioni ed eventuali recinzioni dei lotti, delle piantumazioni e simili e delle loro essenze, l'indice di piantumazione per mq, sia per le aree private che per quelle pubbliche compresi i parcheggi pubblici e privati, che deve essere non inferiore ad una pianta ogni 20 mq;
 - 2) la delimitazione e destinazione specifica delle aree a servizi collettivi e al verde pubblico con l'indicazione di tutti gli impianti ed attrezzature ad esse relative;
 - 3) la posizione di tutti gli edifici pubblici;

- 4) la posizione degli edifici privati con le relative altezze e l'indicazione di tutte le destinazioni d'uso;
- 5) la eventuale divisione in lotti;
- e) schemi planivolumetrici degli edifici previsti dal progetto;
- f) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, rete telefonica, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria;
- g) tabelle dei dati di progetto, per ogni singolo lotto e complessivi, nelle quali devono essere indicati le funzioni insediabili e le relative qualità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni di uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza sature e non sature;
- h) almeno tre profili altimetrici rappresentativi dell'intero insediamento e con l'indicazione dell'andamento naturale del terreno, di cui due perpendicolari tra loro in scala 1:500;
- i) previsione dell'area occorrente per l'impianto di depurazione per il recapito finale delle acque bianche e nere raggiungibile con automezzi pesanti nel caso in cui l'area oggetto di P.L. ricada in zona sprovvista di rete fognante, con l'impegno da parte dei lottizzanti, da trasferire agli eventuali acquirenti, in solido tra loro, di eseguire l'allaccio non appena ciò sia possibile.

Di ciò deve essere fatto cenno nella convenzione.

- j) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali in scala 1:500;
- 1) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il Piano di Lottizzazione, le modalità ed i tempi di attuazione ed in particolare:
- 2) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti Norme e dallo strumento urbanistico vigente;
- 3) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
- 4) le caratteristiche architettoniche esterne con particolare riferimento ai materiali di finimento, alle coperture ed ai colori;
- 5) le particolari Norme tecniche di attuazione del piano, relative agli interventi edilizi con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, delle

essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, delle recinzioni, illuminazioni, sistemazione esterna e simili;

k) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari, della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Atti (in unico esemplare):

a) estratto autentico di mappa catastale (scala minima 1:2000) e certificato catastale rilasciati in data non anteriore a 3 mesi corredati dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di lottizzazione e titolo di proprietà o altro titolo, idoneo, in originale o copia conforme, a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;

b) documentazione fotografica a colori di tutta la zona, firmata e datata dal proprietario e dal progettista.

Ogni richiesta di approvazione dei Piani di Lottizzazione deve essere accompagnata dai versamenti per diritti di ufficio di cui all'art.20.

ART.42 Convenzione di lottizzazione - Contenuto

L'autorizzazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata alla stipula, fra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri. La convenzione di cui al 5° comma dell'art.28 della Legge 17 agosto 1942, n.1150, dovrà prevedere:

a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art.4 della legge 29 settembre 1964 n.847 e dell'art.44 della legge 22 ottobre 1971 n.865. Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondarie ed esse ricadano al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata.

b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune;

c) la corresponsione della quota di contributo di cui all'art.5 della legge 28 gennaio 1977 n.10, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche di cui al Decreto dell'Assessore Regionale per lo sviluppo economico 31 maggio 1977, all'atto del rilascio del permesso relativo ai fabbricati da realizzare;

d) termini - non superiori a 10 anni - per la cessione delle aree e delle relative opere;

- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni;
- f) le opere di urbanizzazione primaria che restano di proprietà privata e che devono essere mantenute dai proprietari.
- g) le penalità per le inadempienze circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione e le modalità dello svincolo, a fine lavori, delle cauzioni.

Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

Il Comune si riserva la facoltà in caso di inadempienza, di eseguire tutte o in parte le opere di urbanizzazione a carico dei privati proprietari, imputandone ad essi i relativi costi, ivi comprese le spese tecniche ed amministrative.

ART.43 Autorizzazione della lottizzazione

Il permesso a lottizzare in conformità al Piano di Lottizzazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, sarà notificata ai proprietari interessati entro 30 gg. dalla data di ricevimento del nulla osta previsto dall'art. 8 della legge 765/67, previa stipulazione e trascrizione nei Registri Immobiliari della convenzione di cui all'articolo precedente.

La convenzione predetta dovrà essere stipulata con l'intervento di tutti i proprietari interessati, nonché dal Dirigente amministrativo del settore competente.

ART.44 Studi geotecnici

I Piani di Lottizzazione debbono essere corredati di idonei studi geotecnici in n.6 (sei) copie che considerino tra l'altro l'idoneità degli insediamenti in rapporto alla concentrazione dei carichi ed ai tagli dei terreni, per consentire l'acquisizione del prescritto parere del Genio Civile (art.13 legge 2/2/1974 n.64) preventivamente all'approvazione dei Piani da parte dell'organo deliberante.

ART.45 Procedura per il rilascio dell'autorizzazione a lottizzare e successivi permessi di costruire

Di norma i Piani di Lottizzazione e Piani Particolareggiati di iniziativa privata sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, entro 90 gg. dalla presentazione.

Il progetto di lottizzazione o di Piano Particolareggiato va sottoposto, sempre nell'arco temporale dei 90 gg., all'istruttoria tecnica degli uffici tecnici competenti in materia, al parere dell'ufficio del Genio

Civile ai sensi dell'art.13 della legge 2/2/1974 n.64 e dell'art. 15 della legge regionale 16/16, al parere della competente Soprintendenza nel caso che i Piani Esecutivi interessino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 01/06/1939 n.1089 e 29/06/1939 n.1497 ed al parere della Commissione Urbanistica.

Per i Piani di Lottizzazione che:

- interessino centri storici, artistici e di interesse ambientale;
- costituiscano attuazione di strumenti urbanistici generali adottati dai Comuni ma non ancora approvati dall'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente;

è prescritto il nulla osta dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente.

I pareri o nulla osta relativi ai Piani di Lottizzazione o Piani Particolareggiati di iniziativa privata, di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti, ed in ogni caso entro quelli previsti dalle disposizioni di legge in materia.

I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro nonché dai termini per l'approvazione dei Piani da parte del Consiglio Comunale.

Successivamente all'approvazione dei piani, il Dirigente all'uopo delegato, procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione che deve essere trascritta, a cura e spese del lottizzante.

Il competente ufficio comunale, quindi, rilascia il permesso alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto, e la notifica, in via amministrativa, al lottizzante.

Per la domanda ed il rilascio dei permessi di costruire, relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a quelle relative ai tipi edilizi si seguono le norme contenute nel capo I del presente Regolamento.

E' prescritto, in ogni caso, la preventiva stipula della prescritta convenzione e sua trascrizione ed il preventivo rilascio del permesso a lottizzare.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi. Solamente nel caso di P.L. di vaste dimensioni, è possibile che il rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione nei singoli lotti avvenga dopo la realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione primaria, in modo che opere di urbanizzazione e tipi edilizi costituiscano "lotto funzionale".

E' obbligatorio, in questo caso, riportare in progetto di P.L. e nella convenzione tale indicazione, nonché la possibilità del rilascio della certificazione di conformità, agibilità e/o abitabilità a

completamento del lotto funzionale, nell'intesa che quella relativa alla conformità sia rilasciata a seguito del completamento delle opere di urbanizzazione a servizio del lotto stesso e quella relativa all'abitabilità e/o agibilità sia rilasciata dopo il collaudo favorevole delle stesse opere di urbanizzazione.

I frazionamenti delle proprietà fondiarie, che si prevedono nella redazione del P.L. non debbono produrre, sia nel caso di terreni di proprietà della stessa ditta lottizzante, sia di proprietà diversa, la formazione di lotti residui o interclusi.

Per cui la lottizzazione di un qualunque fondo, in ogni caso, non potrà lasciare aree inferiori al lotto minimo di intervento richiesto dalle N.A. del P.R.G., per la zona omogenea in cui essa ricade.

ART.46 Scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione - Divieto di compensazione

Allorché il Comune abbia accettato l'obbligazione da parte del privato di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, quest'ultimo deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo, infatti, può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione secondaria, tenuto conto che il lottizzante è tenuto a realizzare quelle di urbanizzazione primaria.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

ART.47 Compilazione d'ufficio dei Piani di Lottizzazione e compilazione dei

Piani di Lottizzazione di iniziativa pubblica

Il Comune, per giustificati motivi, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione, a presentare entro un congruo termine il piano esecutivo delle aree stesse. Ove i proprietari singoli o riuniti in consorzio degli immobili non aderiscano all'invito, il Comune provvede alla compilazione d'ufficio del Piano di Lottizzazione o del Piano Particolareggiato. Il progetto del piano esecutivo e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del Codice di Procedura Civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 gg. dalla data della notifica.

Su richiesta dei proprietari, entro i 30 gg., il Comune, avvalendosi degli uffici tecnici, ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

In carenza di accettazione, il piano esecutivo compilato dal Comune o variato secondo la richiesta dei proprietari, viene approvato nei modi e nelle forme stabiliti dai precedenti articoli.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede all'espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di Piano di Lottizzazione.

Qualora il P.L. sia di iniziativa pubblica, agli elaborati indicati all'art. 41 dovranno aggiungersi i seguenti:

- planimetria contenente la lottizzazione delle aree edificabili e l'indicazione dei comparti di immobili da ricostruire in unità edilizia; l'elaborato deve essere predisposto nella stessa scala del progetto prevista dal P.L. di iniziativa privata;
- elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare con annesso elaborato grafico, desunto dalle mappe catastali, in cui siano evidenziate le aree da espropriare o da vincolare; in detti elenchi debbono figurare le indicazioni relative alle varie Ditte alle quali, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 28 della L. 1150/1942 il P.L. va notificato con l'invito a dichiarare entro 30 gg. dalla notificazione, se accettano o meno il P.L. di iniziativa pubblica.

ART.48 Lottizzazione abusive

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti interessati, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

3. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 3, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8 della legge regionale 16/16.

ART.49 Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate, ai sensi dell'art. 18 della L. 47/85, sono nulli e non possono essere stipulati, nè trascritti nei pubblici registri immobiliari, ove agli stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

ART.50 Penalità per inadempienze - Svincoli delle cauzioni

Nella convenzione debbono essere precisate le penalità per le inadempienze dei lottizzanti circa la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, delle cauzioni. In generale, per ciò che attiene gli svincoli delle cauzioni, e fatte salve le modalità stabilite in ogni singola convenzione, che possono variare per ogni singola lottizzazione, potranno essere rispettati i seguenti criteri di massima:

- allo scadere del termine per la ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, qualora le stesse risultino, da accertamenti d'ufficio, eseguite in percentuale minore dell' 80%, il lottizzante perde il diritto alla restituzione delle cauzioni;
- lo svincolo delle cauzioni dovrà avvenire su autorizzazione del Sindaco o suo delegato e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo a cura e spese del Comune di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione;
- il restante 50% delle cauzioni verrà svincolato a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

CAPO V ESECUZIONE OPERE EDILIZIE

ART.51 Inizio dei lavori e formalità da esperire

Prima dell'inizio dei lavori da eseguirsi sul confine di aree pubbliche, il proprietario dovrà attenersi all'allineamento e ai capisaldi che, a sua richiesta e dietro versamento delle spese e dei diritti prescritti, gli saranno indicati e fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale competente.

Il richiedente è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari. Sarà redatto all'uopo un verbale che dovrà essere firmato dalle parti.

Il titolare del titolo edilizio, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al competente ufficio comunale, il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del Costruttore.

Il Direttore dei lavori e il Costruttore, a loro volta, anche mediante atti separati devono comunicare, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al competente ufficio comunale con le modalità di cui sopra.

Nessuna opera potrà essere intrapresa o continuata in carenza di quanto prescritto precedentemente.

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Comune con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea, da istruirsi e rilasciarsi dal settore tecnico competente, per la durata presunta dei lavori.

Ai fini della validità dei titoli edilizi, per sopraggiunte nuove norme legislative, o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio dei lavori in elevazione.

Il titolare del permesso di costruire unitamente al Direttore dei lavori sono tenuti a comunicare al competente ufficio comunale la data di effettivo inizio dei lavori corredando la comunicazione di idonea documentazione fotografica, timbrata e firmata dal Direttore dei lavori, a dimostrazione delle opere eseguite.

Alla data della comunicazione di inizio dei lavori, il progetto dovrà essere completo degli elaborati relativi alla legge 10/91, ai sensi dell'art. 28 della legge stessa . In difetto, verranno applicate la sanzione amministrativa e la sospensione dei lavori previste.

Prima dell'inizio dei lavori il committente o il responsabile dei lavori, così come definiti dall'art. 2 del D.L.vo n° 494/96, deve trasmettere al Comune la notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.L.vo n° 494/96, se dovuta. In difetto, si incorrerà nei provvedimenti di cui all'art. 20 dello stesso D.L.vo n° 494/96.

ART.52 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita 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.
2. Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del titolo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il Soprintendente, su richiesta della regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

3. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Entro i successivi quindici giorni dalla notifica il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere.

4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

ART.53 Formazione dei cantieri

Quando debba procedersi alla riparazione od alla costruzione di un'opera edilizia prospiciente su una via od altro spazio pubblico, la zona ove dovrà svolgersi il lavoro deve essere recintata mediante assito tenuto da palizzate di sufficiente robustezza, secondo le prescrizioni che saranno di volta in volta impartite dall'Autorità Comunale all'atto del rilascio dell'autorizzazione ad occupare il suolo pubblico.

Le recinzioni dovranno avere spigoli smussati, essere dotate in ogni spigolo di lanterne rosse facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura di chi gestisce il cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Le recinzioni debbono essere realizzate in modo da garantire la visibilità agli incroci. Il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a mt. 2,50 dal suolo, e dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo.

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico e chiaramente leggibile, una tabella recante l'oggetto dei lavori, i nominativi dei titolari del titolo edilizio, dell'assuntore dei lavori (o del responsabile di cantiere in caso di "lavori in economia"), del Progettista, del Direttore e dell'assistente dei lavori, ed il numero e data di rilascio del titolo edilizio.

I cantieri devono essere dotati, inoltre, di idonei servizi igienici per i lavoratori. Per tutto quanto non espressamente disposto nel presente regolamento si rimanda alle norme vigenti in materia di impianti ed attrezzature di cantiere e di incolumità e sicurezza del lavoro.

ART.54 Sgombero e trasporto dei materiali - Demolizioni

Le materie terrose e gli altri materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano utilizzabili, debbono essere trasportati agli appositi luoghi di scarico.

I materiali scaricati debbono essere spianati in modo tale da non lasciare cavità ed altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque.

I mezzi impiegati nel trasporto del materiale dovranno essere caricati e condotti in maniera tale che nessuna quantità del materiale medesimo venga sparsa durante il tragitto. Quando si verifichi uno spargimento di materiale sulla pubblica via, il Costruttore deve provvedere immediatamente alla completa eliminazione del materiale versato.

Il Costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente sgombra e pulita. Eventuali lavori di ripristino del suolo stradale e di pulizia dello stesso, ove non effettuati dal costruttore, saranno eseguiti a cura dell'Amministrazione comunale a totale spesa del proprietario.

Dette spese, quali risulteranno dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, dovranno essere rimesse entro 10 gg. dall'avviso di pagamento.

Il proprietario che interrompa per qualsiasi ragione l'esecuzione di lavori, deve adottare quelle misure necessarie per l'eliminazione di pericoli per l'incolumità, per l'igiene pubblica e per garantire la solidità delle parti costruite e il decoro cittadino. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

ART.55 Rimozione degli impianti di cantiere

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

In caso di inadempienza, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio in danno del proprietario, fatte salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

ART.56 Ultimazione dei lavori

Per l'ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di titolo edilizio, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

ART.57 Conformità e licenza di abitabilità e /o agibilità - Procedure per il rilascio

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del D.P.R. 380/2001;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del D.P.R. 380/2001, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1;

d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del – D.P.R. 380/2001.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al comma 3 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.

5-bis. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 3, lettere a), b) e d), del presente articolo e il parere dell'azienda sanitaria locale (ASL) qualora in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20 comma 1 del D.P.R. 380/01, 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.

E', comunque, espressamente richiesto per il rilascio del certificato di conformità e agibilità, il nulla osta dei VV.FF., nel caso di costruzioni industriali o di carattere particolare (ricettive, ricreative, culturali, commerciali, comunitarie, ecc...).

ART.58 Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero

Il Sindaco, sentita l' A.S.P. e/o l' Ufficio Tecnico Comunale competente, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso, per ragioni igieniche o di dissesto strutturale e ordinarne lo sgombero. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione

di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

ART.59 Vincolo di destinazione

Nessun fabbricato o parte di esso può essere destinato ad usi differenti da quelli indicati nel titolo edilizio rilasciato per lo stesso.

Eventuali cambiamenti di destinazione sono disciplinati dalle Norme di Attuazione del P.R.G..

Ogni mutamento di destinazione in contrasto con quanto disposto nel presente articolo rende la costruzione, o la parte di essa interessata, abusiva a termini di legge.

ART.60 Edificazioni in prossimità di incroci e biforcazioni di strade al di fuori dei centri abitati

In corrispondenza di incroci e biforcazioni di strade al di fuori dei centri abitati, l'edificazione è soggetta all'osservanza della zona di rispetto indicata nelle tavole del P.R.G e, in ogni caso, sempre con l'osservanza delle norme del codice della strada.

Tale zona non sarà, in ogni caso, minore di quella determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti del distacco, la cui larghezza a partire dal punto di intersezione degli stessi sia pari al doppio della distanza competente a ciascuna strada e il terzo lato sulla retta congiungente i due punti estremi dei lati precedenti, secondo quanto fissato dall'art. 5 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404.

ART.61 Altezza dei fabbricati in angolo di strada - Risvolti e conguagli

Salvo quanto disposto dal P.R.G. e dalle vigenti norme tecniche per la costruzione in zone sismiche, nei fabbricati in angolo su strade di diversa larghezza è consentito nel fronte della strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, una altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.

ART.62 Cortili

Si definiscono cortili gli spazi interni delimitati da fabbricati e dai quali prendono aria e luce i locali dei fabbricati stessi.

Sono "cortili aperti" quei cortili che non sono delimitati da fabbricati su tutti i lati e sono collegati con strade ed aree pubbliche sia direttamente, sia attraverso parte di cortile appartenente ad altri proprietari, purché convenzionati.

In tutti gli altri casi gli spazi interni sono da considerarsi "cortili chiusi".

Le pareti divisorie di proprietà nei cortili, quando non siano costituite da muri eccedenti l'altezza di mt. 4.00, verranno considerate come non esistenti.

Nelle zone nelle quali il tipo edilizio prescritto ammette i cortili, la loro superficie dovrà essere non inferiore ad 1/5 della superficie complessiva delle pareti che li delimitano, tenendo presente che la proiezione verticale dei corpi chiusi a sbalzo non costituisce superficie degli stessi cortili.

La luce libera davanti ad ogni finestra sulla normale ad essa non dovrà mai, in nessun caso, essere inferiore ai mt. 10. L'altezza di ciascuna parete per la determinazione della sua superficie ai fini del calcolo del rapporto di cortile, sarà misurata, a partire dalla quota - qualunque essa sia - del piano di calpestio del cortile stesso.

Un cortile, anche se appartenente a diverse proprietà, potrà essere calcolato come unico qualora sia intervenuta, tra i proprietari interessati regolare convenzione redatta da un Notaio, previo consenso del Comune e debitamente registrata, nella quale risultino gli impegni reciprocamente assunti.

Nel caso che venga stipulata la convenzione di cui sopra, le eventuali divisioni interne dei cortili saranno considerate e valutate dall'Amministrazione come opere di sistemazione esterna.

ART.63 Chiostrine

La costruzione di chiostrine può ammettersi esclusivamente per diretta illuminazione e ventilazione di locali igienici, bagni, scale, ripostigli, corridoi di disimpegno con esclusione di tutti gli ambienti di abitazione nonché di cucine, forni, laboratori e simili emananti esalazioni ed odori molesti e nocivi.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie. Nelle chiostrine non sono permesse rientranze nel perimetro, né balconi e nicchie, né aggetti di qualsiasi altro tipo.

Ogni chiostrina deve avere un'area libera uguale ad 1/20 della somma della superficie dei muri che la delimitano e la distanza, misurata perpendicolarmente tra i muri opposti, non dovrà essere inferiore a mt. 3.

ART.64 Sporgenze - Aggetti - Balconi - Pensiline - Tettoie

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

a) aggetti a sporgenze superiori a cm. 10 rispetto all'allineamento stradale sino all'altezza di mt. 2,5 dal piano del marciapiede. Non sono consentite zoccolature sul suolo pubblico. E' però facoltà del Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, consentire speciali eccezioni alle disposizioni del presente articolo, per gli edifici pubblici o destinati al culto.

b) porte, gelosie, persiane, sportelli o chiusure di altro tipo che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt. 4 dal marciapiede pedonale o, in mancanza, dal piano stradale.

Inoltre, negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico:

- 1) tutte le aperture di porte verso strada dovranno essere munite di serramenti che non si aprono verso l'esterno, salvo quando l'apertura verso l'esterno sia richiesta da prescrizioni di sicurezza, nel qual caso dovranno essere adottate le cautele atte ad eliminare ogni molestia o pericolo;
- 2) i balconi e le pensiline non possono collocarsi all'altezza minore di mt. 4,00 sopra il piano del marciapiede o di mt. 4,50 sopra quello della carreggiata. Tale altezza va misurata dal piano di spiccato a quello di intradosso del balcone o della pensilina. Le mensole di sostegno dovranno essere collocate ad altezze non inferiori a quelle sopraddette;
- 3) balconi e pensiline non sono permessi lungo spazi pubblici che non raggiungano almeno i 10 mt. di larghezza. Lungo spazi pubblici eguali o superiori a 10 mt di larghezza sono consentiti aggetti di balconi con pensiline non superiori ad 1/10 della larghezza, con un massimo di mt. 2,00;
- 4) lungo gli spazi pubblici che non raggiungano almeno i mt. 10 di larghezza, sono consentiti aggetti di cornicioni di coronamento e di gronde di tetto non superiori a 1/20 della larghezza.

Lungo gli spazi pubblici uguali o superiori a mt. 10,00 di larghezza sono consentiti aggetti di cornicioni di coronamento e di gronde di tetto non superiori ad 1/10 della larghezza, con un massimo di mt. 1,50.

Non sono ammesse tettoie poggianti su suolo pubblico.

ART.65 Bow- Window

Per bow -window si intende l'aggetto di parte della facciata -anche se a pareti vetrate- oltre il piano principale di essa.

Il bow-window su spazio pubblico è ammesso a condizione:

- che la strada sulla quale prospetta sia di larghezza uguale o superiore a mt. 15;
- che lo sporto massimo consentito non superi mt. 1,50;
- che il volume del bow-window venga computato nel calcolo della volumetria ammessa per il fabbricato;
- che per esso venga pagata tassa di occupazione suolo.

TITOLO II

CAPO VI

CARATTERISTICHE ESTERIORI DEI FABBRICATI

ART.66 Estetica degli edifici

Tutti i fabbricati nonché ogni altro manufatto comunque soggetto alla pubblica vista, con speciale riguardo alla loro ubicazione, debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico consone al carattere della località in cui sorgono, armonizzati con l'insieme di cui sono parte e tali da corrispondere alla esigenza di assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Le pareti esterne di un edificio, comunque visibili da spazi pubblici e/o privati, anche se interne ad esso, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, ringhiere, parapetti, serramenti ecc.) dovranno essere sistemati decorosamente e dovranno essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne, se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Non si possono costruire né conservare servizi igienici aggettanti dai muri e neppure costruire, ristrutturare, restaurare, o comunque modificare servizi igienici esterni nei cortili.

L'eventuale collocazione di attrezzature tecnologiche (pompe di calore, antenne e parabole TV, caldaie, ecc.) sulle pareti visibili da spazi pubblici, può essere eccezionalmente consentita, previo rilascio di autorizzazione, a condizione che:

- venga dimostrata inequivocabilmente e con apposita perizia giurata, l'impossibilità di diversa collocazione in luogo non visibile da spazi pubblici;
- vengano adottati tutti gli accorgimenti e le precauzioni possibili affinché l'attrezzatura sia sistemata decorosamente e non turbi l'aspetto dell'edificio, integrandosi armoniosamente con l'insieme degli elementi architettonici della facciata.

ART.67 Opere esterne dei fabbricati

Salve le eccezioni espressamente previste nelle norme di attuazione del P.R.G., tutte le opere incidenti all'esterno dei fabbricati esistenti sono soggette alle disposizioni relative alle nuove costruzioni. Le opere di consolidamento, di ordinaria manutenzione (comprese le coloriture, anche parziali) il restauro conservativo la ristrutturazione edilizia concernenti le fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenente a proprietari diversi, dovranno essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

Le stesse disposizioni si applicano ai muri ciechi, sia di nuova formazione che già esistenti, nonché a quelli venuti a scoprirsi per trasformazione comunque prodotta. Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà ordinare il rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura di quei prospetti di fabbricati e di quei muri di cinta e di sostegno che non rispondono alle norme suddette e siano causa di deturpamento dell'ambiente, mediante intimazione individuale ai proprietari, nella quale sia stabilito il periodo di tempo consentito per la esecuzione dei lavori.

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o 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 antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; i cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

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 radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

ART.68 Serramenti - Persiane - Inferriate

Le porte dei negozi, ingressi d'abitazione ecc. prospettanti su vie o spazi pubblici, dovranno aprirsi verso l'interno (salvo quando l'apertura verso l'esterno sia richiesta da prescrizioni di sicurezza) e non presentare, aperto o chiuso, alcun risvolto o sporto fuori della linea del muro. Le finestre al piano terreno, aventi quota inferiore a mt. 4,00 dal piano di marciapiede o mt. 4,50 dal piano di campagna o dalla carreggiata stradale, non potranno essere munite di persiane e gelosie apribili verso l'esterno.

ART.69 Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Vetrine

L'apposizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di botteghe, cartelli, anche provvisori, indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni, industrie e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi altro scopo voglia esporsi o affiggersi all'esterno degli edifici, è subordinata all'autorizzazione del Comune.

E' necessario indicare gli opportuni dettagli dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

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

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di 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, sia riconosciuto ostarvi ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontrino che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

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

Può essere consentito di apporre insegne a bandiera qualora queste non rechino disturbo alla viabilità, non nuocciano al decoro dell'ambiente, e la loro installazione sia accettata dai proprietari del fabbricato.

E' vietato apporre insegne su pali ricadenti su spazi pubblici.

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

Ove essi non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

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.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, 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 e unitaria.

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, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

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 o pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.

Sono, altresì, vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che, possano, in generale, ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.

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. Lungo le strade, nell'ambito e in prossimità di luoghi sottoposti a vincoli di tutela di bellezze naturali e paesaggistiche o di edifici o di luoghi di interesse storico o artistico è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari.

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 pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare dell'autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i 15 gg., stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dal Sindaco o dal dirigente comunale competente.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

ART.70 Tende aggettanti sullo spazio pubblico

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

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm. 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche di tela o le frange, che scendano al di sotto di mt. 2,20 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso si tratti di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demanziali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

ART.71 Numeri civici e tabelle stradali

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze, ecc., delle tabelle e targhe di viabilità, nonché infissi, ganci, lampade e simili per la pubblica illuminazione.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici è predisposta dal Comune a spese dei proprietari degli edifici.

L'apposizione e la conservazione delle tabelle o targhe toponomastiche di viabilità ecc. è fatta dal Comune a proprie spese.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

ART.72 Tinteggiature e rivestimenti

Gli elementi costitutivi delle facciate prospicienti su vie o cortili devono essere regolarmente intonacati e tinteggiati.

E' consentito un trattamento cromatico differenziato per zone.

Per ogni quartiere devono essere utilizzati colori che bene si inquadrano nel preesistente paesaggio urbano.

Per ogni zona si deve utilizzare una tonalità cromatica dominante.

Sono consentiti i rivestimenti con materiali ed elementi dominanti nella zona.

ART.73 Recinzione e manutenzione delle aree private scoperte

Nel caso si intenda recingere le aree scoperte, i parchi e i giardini nonché le zone private interposte tra i fabbricati, strade e piazze pubbliche e da queste visibili, tali recinzioni non devono superare l'altezza di mt. 3,00, salvo diverse disposizioni delle norme di P.R.G..

Dette aree debbono essere mantenute costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica della località e da non cagionare alcun inconveniente igienico.

Le recinzioni non debbono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

ART.74 Zone verdi e parchi

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi. Quando per l'esecuzione di opere edilizie, o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza. Qualsiasi abbattimento deve essere autorizzato.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

ART.75 Parcheggi

Nelle nuove costruzioni debbono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extra residenziale (negozi, ambulatori, strutture produttive, direzionali, commerciali ecc...) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b , art. 5 del D.M. 2.4.1968 n° 1444 e dalle Norme di attuazione del P.R.G..

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente all'esterno del fabbricato.

I parcheggi pubblici dovranno rispettare i requisiti previsti dalle norme del Codice della Strada, nonché dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

Per i parcheggi pubblici e privati dovranno essere rispettate le norme relative alla eliminazione delle "barriere architettoniche".

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontale.

Dette uscite sono comunque disciplinate dalle norme di sicurezza e dalle norme antincendio vigenti.

ART.76 Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati, dovranno essere lastricati con materiale antiscivolo, scelto in accordo con gli uffici tecnici comunali.

Per la loro realizzazione si applicano le disposizioni di legge e i regolamenti in materia.

ART.77 Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, etc... devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste poste ad altezza massima da terra di m 1,20.

I contatori, sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'acqua, debbono essere sistemati in locali o nicchie accessibili dall'esterno dell'edificio secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

ART.78 Spazi scoperti interni agli edifici

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, aperti, di grandi dimensioni etc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parte del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi arbustee di altezza non superiore a m 0,80.

Gli spazi scoperti interni debbono essere preferibilmente sistemati a giardino o a verde, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione degli edifici dall'umidità del terreno.

Tali accorgimenti, da prevedere anche nella realizzazione di nuovi edifici, consentono che gli spazi scoperti funzionino da "centri di prima accoglienza" in caso di evento sismico. A tal uopo si rende necessario che tali spazi siano resi fruibili dall'interno degli edifici nonché resi accessibili alla via pubblica onde permettere una eventuale emergenza.

CAPO VII

NORME PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE E RESTAURO DELLE FACCIATE DI EDIFICI RICADENTI IN ZONA "A1" DELIMITATA COME CENTROSTORICO

ART.79 Indicazioni Generali

Tutti gli edifici ricadenti nella zona "A1", perimetrata come "Centro Storico", nonché i relativi interventi di manutenzione e restauro, debbono rispettare il requisito del decoro e della riqualificazione urbana nel loro aspetto esteriore (facciate).

Il Comune sentito il parere della Soprintendenza, può ordinare la manutenzione o il restauro delle facciate, che non rispondono ai requisiti di cui ai successivi articoli e quindi sono causa di deturpamento dell'ambiente, mediante intimazione individuale ai proprietari, nella quale sia stabilito il periodo di tempo consentito per la esecuzione dei lavori.

ART.80 Modalità degli interventi e progetto

Gli interventi debbono essere realizzati a seguito di obbligatorio rilascio di titolo edilizio, dietro preventivo parere della Soprintendenza, e non può quindi applicarsi il silenzio assenso per l'inutile decorso dei termini fissati per legge. La richiesta di titolo edilizio deve essere prodotta con le modalità del presente regolamento.

La stessa richiesta deve essere accompagnata, oltre che dal titolo di proprietà, in originale o copia conforme, dall'estratto di mappa e dal certificato catastale, di data non anteriore ai sei mesi anche dai seguenti elaborati, in n° 4 copie se non presentato digitalmente, costituenti il progetto edilizio:

a) relazione tecnica dettagliata con la indicazione di tutti i tipi di interventi da eseguire, delle fasi degli interventi, degli interventi particolari, connessi al consolidamento delle strutture, all'uso di leganti ed eventuale tecnologie innovative, nonché delle indicazioni riguardanti gli accessori delle facciate quali: cornicioni, balconi, colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, persiane, cancelli, edicole, inferriate, camini, decorazioni murali, statue, vasi, modanature, lapidi, frammenti antichi, stemmi, mostre, graffiti e qualsiasi altro elemento di carattere ornamentale o che abbia interesse storico.

Nella stessa relazione e/o negli elaborati grafici debbono essere indicate le caratteristiche dei materiali impiegati in origine e delle tecnologie ritenute appropriate per l'intervento con la descrizione della finitura finale della facciata, precisazione della coloritura (se ottenuta in impasto, con coloranti o con pigmentazioni, ecc...) con riferimento al colore originario dell'immobile;

- b) copia del progetto originario ove lo stesso sia reperibile;
- c) planimetria recante la individuazione precisa dell'immobile nella zona di P.R.G., almeno in scala 1:4.000 e planimetria di insieme, in scala non inferiore a 1:500, opportunamente quotata e orientata, estesa ad una fascia di almeno 40 m esternamente all'edificio, riprodotte la situazione dei luoghi, ivi compresa la denominazione e la larghezza delle strade adiacenti;
- d) prospetti in scala 1:50 dello stato di fatto, relativi a tutte le fronti e corrispondente sezione, così come rilevati dal progettista, completi di quotature, dati dimensionali e con indicazione delle patologie riscontrate;
- e) dettagli e sezioni degli elementi ornamentali e accessori dello stato di fatto descritti nella relazione tecnica, in scala 1:5 o 1:10;
- f) prospetti, in scala 1:50 e corrispondente sezione, relativi agli interventi di progetto, completi di dettagli (sezione e prospetti) degli elementi ornamentali e accessori descritti nella relazione tecnica, in scala 1:5 o 1:10;
- g) i prospetti e i dettagli debbono essere completi delle indicazioni necessarie ad individuare i materiali impiegati in origine e delle tecnologie ritenute appropriate per l'intervento, nonché delle indicazioni della finitura finale della facciata e dei dettagli con precisazione della colorazione (se ottenuta in impasto, con coloranti o con pigmentazioni ecc...) con riferimento al colore originario dell'immobile.

ART.81 Dimensione dell'intervento

Il progetto d'intervento deve interessare le intere facciate dell'edificio e in ogni loro parte, deve prevedere tutta la sistemazione delle facciate principali dell'immobile per la stesura completa della superficie di riferimento, dal livello del marciapiede al livello di sistemazione della gronda o del solaio, compresi gli accessori e gli elementi architettonici elementari descritti al precedente art. 80.

Non sono quindi autorizzabili interventi parziali.

Nello stato di fatto devono essere evidenziate le sopraelevazioni, le superfetazioni abusive, i volumi tecnici ricavati sulle terrazze, le attrezzature tecnologiche, realizzati successivamente all'edificazione originaria.

Qualora, per qualsiasi motivo, non si riuscisse ad eseguire un intervento unitario, il Comune ha facoltà di predisporre, anche su richiesta della proprietà privata, comparti di intervento ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, con la possibilità di meglio esercitare i poteri di cui all'art. 79.

ART.82 Tipologie di intervento per le facciate

Le differenti tipologie sono così da intendersi:

- a) *Restauro Conservativo*. E' relativo agli interventi rivolti a conservare le facciate dell'organismo edilizio nelle sue parti architettoniche originali onde assicurarne la funzionalità nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche, strutturali e formali, con particolare attenzione alle caratteristiche originarie che ne hanno determinato il pregio storico, artistico o ambientale; sono ammesse operazioni di consolidamento, ripristino ed adeguamento delle parti, secondo le specifiche indicazioni di progetto.
- b) *Manutenzione straordinaria*. E' relativa agli interventi da eseguire sulle facciate che non presentano rilevanti problemi di ricostruzione di apparati decorativi e di parti architettoniche da ripristinare; si attua con un insieme organico di interventi, senza pregiudizio delle qualità complessive dell'immobile.
- c) *Restauro con Reintegrazione di Parti Mancanti o Demolite*. E' relativo agli interventi indicati alla categoria a) nei casi in cui occorre provvedere alla reintegrazione di parti mancanti perché demolite o completamente dismesse; richiede un accurato progetto complessivo tendente alla definizione formale dell'immobile con lo studio del ripristino delle parti mancanti condotto sulla scorta del progetto originario, se reperibile, e delle reali possibilità di completamento.
- d) *Rifacimenti di Prospetti Dismessi*. Riguarda quegli immobili per i quali si sia verificata una completa demolizione degli intonaci e degli apparati decorativi di facciata; richiede un progetto

tendente alla ricostruzione di un'immagine compatibile al decoro urbano, da eseguire nel pieno rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'immobile, nell'ottica di una complessiva ricostruzione di facciata che deve confrontarsi col suo intorno.

ART.83 Paramenti murari, finiture e decori

Il progetto di intervento deve considerare con particolare attenzione le caratteristiche delle facciate, che si esprimono attraverso i paramenti murari, le differenti finiture ed i decori. Individuata la necessità del restauro degli immobili, si attribuisce rilevante importanza alla consistenza fisica delle strutture statiche, alla conservazione degli intonaci nei differenti trattamenti di finitura e alla salvaguardia degli apparati decorativi e caratteristici. La finitura esterna degli edifici deve pertanto rispecchiare la configurazione ed i caratteri dei materiali costruttivi, evitando l'uso di materiali e pigmenti sintetici che snaturerebbero la consistenza e l'immagine degli immobili.

ART.84 Aperture ed infissi esterni

Le aperture vanno conservate nella loro configurazione originaria, con la sola eccezione di variazioni apportate nel tempo, e a loro volta storicizzate, che vanno in ogni caso adeguate al disegno delle partiture decorative, in regime di continuità dell'intervento. Gli infissi esterni devono mantenere disegno, materiali e caratteristiche formali degli elementi originali, con l'esclusione di materiali inopportuni come l'alluminio e i materiali sintetici. Sono ammessi, nel rispetto del disegno degli infissi, vetri isolanti o stratificati. Non è ammessa la sostituzione delle persiane di legno con avvolgibili di varia natura.

ART.85 Insegne ed elementi aggiunti

Non sono ammesse insegne a bandiera aggettanti dalle facciate oggetto degli interventi. Le insegne frontali vanno inserite con cautela nelle partiture architettoniche di facciata senza alterarne il disegno o coprire apparati decorativi. Cavi e tubature di allaccio alle reti elettriche, telefoniche, di fornitura idrica e del gas vanno ricondotte alle disposizioni delle differenti società erogatrici, alle norme in vigore, e canalizzate e poste sotto traccia, eliminando situazioni tecnicamente precarie ed inopportune al decoro delle facciate. Con lo stesso spirito, vanno eliminati, alla vista, elementi di attrezzature tecnologiche o unità esterne di condizionamento d'aria. Nella eventualità di particolari motivate esigenze, non risolvibili con altra collocazione di impianti, occorre predisporre soluzioni formali studiate al dettaglio, atte a non disturbare l'estetica degli edifici.

CAPO VIII

CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI DEI FABBRICATI

ART.86 Locali abitabili - locali ad uso commerciale, artigianale ed industrial

Tutti i vani destinati ad abitazione, studi professionali ed uffici, pubblici e privati, dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

- essere illuminati ed aerati direttamente dall'esterno con una o più finestre aventi superficie complessiva non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
- avere le pareti libere da interramenti; salvo i casi di cui ai successivi punti;
- avere una larghezza minima di mt. 2,00, una superficie minima di mq. 9,00 ed una cubatura di almeno mc. 24,30;
- avere altezza minima netta non minore di mt. 2,70; per i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) l'altezza minima non può essere inferiore a mt. 2,40; i corridoi devono avere larghezza non minore di mt. 1,20.

Nel caso di costruzioni in prossimità di rilievi o terrapieni si prescrive che:

- l'intera unità abitativa o lavorativa (ufficio, studio) sia a distanza media di mt. 3,00 da terrapieno;
- la distanza minima dal terrapieno non sia comunque inferiore a mt. 2,00;
- per la tutela dall'umidità, la distanza minima dovrà essere misurata non ortogonalmente alla parete prospiciente il terrapieno, ma tutto intorno a raggiera;
- le pareti interessate, a distanza inferiore a mt. 3,00, siano protette dall'umidità con idonei materiali ed accorgimenti;
- le citate distanze vanno misurate al piede del fabbricato dalla proiezione del corpo più aggettante e quindi le distanze minime vanno intese al netto di eventuali bow-windows ed altri aggetti;
- nell'intervallo di isolamento venga previsto e costruito un idoneo sistema di raccolta ed allontanamento di acqua piovana.

Qualora il terrapieno per la sua altezza costituisca un ostacolo alla aero- illuminazione di aperture di vani abitabili che verso esso prospettano, in aggiunta alle distanze richieste a tutela dall'umidità, si dovranno prevedere misure di arretramento tali da evitare pregiudizio alla aero-illuminazione degli stessi vani.

Pertanto, in simili circostanze, si propone che sia comunque assicurato un angolo di incidenza della luce naturale diretta di almeno 45°, riferito al piano di calpestio della prima elevazione con pareti finestre di vani abitabili.

I locali ad uso commerciale, artigianale ed industriale devono:

- avere altezza non minore di mt. 2,70 al finito ed al netto di eventuali controsoffittature;
- essere illuminati ed aerati direttamente dall'esterno con una o più aperture aventi superficie complessiva non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento salvo adozione di adeguato impianto di ventilazione forzata ed illuminazione artificiale.

ART.87 Locali monovani

Gli alloggi monovani devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28, se per una persona, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.

La zona cottura eventualmente annessa al locale soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munita di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

ART.88 Cucine

Ogni alloggio destinato ad abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere una cucina rispondente ai requisiti di cui all' art.88. Qualora la cucina sia ricavata nell'ambiente tinello, questo dovrà avere una superficie minima di mq. 16.

Sopra ogni apparecchio di cucina deve essere posta una cappa di tiraggio con canna adeguata per ricevere il gas della combustione e le esalazioni della cucina.

Le pareti della cucina dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di mt. 1,60. Sui solai delle cucine dovrà essere collocato uno strato impermeabilizzante con risvolto sulle pareti verticali d'ambito di almeno 15 centimetri.

ART.89 Servizi igienico - sanitari

Ogni alloggio destinato ad uso di abitazione sia civile che rurale, deve comprendere almeno un servizio igienico con lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno o doccia.

Gli appartamenti, i locali, i depositi, i laboratori artigianali, non destinati ad abitazione, dovranno comprendere un servizio igienico con lavabo, vaso e bidet.

Tutti i pubblici servizi dovranno inoltre essere dotati di adeguati servizi igienici, con antibagno, ad uso pubblico. Ai servizi igienici, anche se muniti di antibagno non si potrà accedere dalle cucine.

I servizi igienici non dovranno comunicare direttamente con ambienti di abitazione salvo che non servano esclusivamente una camera da letto e l'appartamento sia dotato di altro servizio igienico.

Gli ambienti destinati a servizi igienici non potranno avere una superficie inferiore a mq. 2,00 con il lato minimo di almeno di mt. 1,00.

Le pareti dovranno essere rivestite di materiali impermeabilizzabili fino all'altezza di mt.1,60 dal pavimento.

Sui solai dovrà essere collocato uno strato di materiale impermeabilizzante con risvolto sulle pareti d'ambito di almeno cm. 15.

Le pareti che dividono i servizi igienici dagli altri locali dovranno essere in muratura ed avere uno spessore non minore di cm. 15.

I servizi igienici, ove illuminati ed aerati direttamente dall'esterno dovranno essere muniti di finestre, con luce netta non inferiore a mq. 0,80 prospettanti su strade, cortili e passaggi laterali, zone di distacco e chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente regolamento.

Ove non direttamente aerati dall'esterno, i servizi igienici dovranno essere muniti di apparecchiature tecniche tali da consentire areazione forzata con ricambio di almeno 5 volumi/ora.

I servizi igienici e le relative colonne di scarico dovranno essere sistemati nell'interno degli alloggi.

ART.90 Abitazione a piano terreno e rialzato

Gli ambienti al piano terreno dovranno essere sempre rialzati di almeno cm. 15 sul livello della sistemazione esterna e devono essere provvisti salvo il caso di sottostanti locali sotterranei o seminterrati di un vespaio aerato dell'altezza almeno di cm. 40.

ART.91 Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.

Quelli non abitabili non vengono computati nel volume consentito se l'altezza max misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale all'estradosso del colmo sia uguale o inferiore a m 3,50 e, sempre se siano destinati a depositi, magazzini o servizi accessori tecnologici.

Detti locali devono essere proporzionati, per ampiezza e per numero alla consistenza delle unità immobiliari cui sono asserviti.

I locali sottotetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di cui al precedente art. 86, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione o all'art. 18 della legge regionale 4/2003.

ART.92 Scale e vani per ascensori

Tutti gli edifici a più elevazioni dovranno essere muniti di scale continue.

Gli edifici destinati ad uso abitativo dovranno avere scale in numero tale che per ogni 500 mq di superficie coperta, ve ne sia almeno una con larghezza della rampa non inferiore a mt. 1,20.

Le scale dovranno essere aerate da finestre praticate nelle pareti ed aventi una luce netta non inferiore a 1,00 mq. per ogni ripiano, ed aprentesi su strade, cortili, passaggi laterali, zone di distacco o chiostre, purché conformi alle disposizioni del presente Regolamento. Le scale, tuttavia, potranno, invece essere aerate a mezzo di condotte di ventilazione, munite di aperture ad ogni piano e sfocianti al di sopra della copertura delle scale medesime. La sezione di tali condotte di ventilazione deve avere dimensione minima di mt 1,20.

Negli edifici a due o tre piani fuori terra, anche se plurifamiliari, l'illuminazione e la ventilazione potranno avvenire a mezzo di lanterna a vetri.

Nelle abitazioni unifamiliari, costituite da non più di due piani, la larghezza delle rampe delle scale potrà avere larghezza minima di cm. 80 e l'illuminazione e ventilazione potranno avvenire attraverso i vani di abitazione.

Dai vani delle scale non potranno ricevere area e luce ambienti di abitazioni, cucine, servizi igienici e corridoi.

Tutte le suddette norme varranno anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni più restrittive, di legge o Regolamento. E' vietato costruire scale di legno quando queste servono più appartamenti. Esse sono consentite solo in abitazioni unifamiliari, costituite da non più di due piani.

Le pareti del vano scale e degli accessori al confine con vani abitabili debbono avere uno spessore minimo al grezzo di cm. 30 se in muratura e di cm. 20 se in cemento armato.

Le gabbie delle scale e degli ascensori non debbono avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine, ecc. O comunque con locali non destinati ad abitazione od uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al comando dei Vigili del Fuoco.

Si richiama, inoltre, quanto contenuto nel successivo art. 102; per quanto riguarda gli ascensori e i montacarichi si fa riferimento alle specifiche norme di legge e regolamento.

ART.93 Seminterrati e cantinati

I locali seminterrati e cantinati non potranno essere adibiti ad abitazioni, uffici e studi professionali. Essi potranno ospitare attività commerciali, industriali, laboratori, esercizi pubblici, parcheggi e depositi.

In ogni caso essi dovranno avere:

- a) pavimenti e pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali idonei e con intercapedini aerate; tali intercapedini - se su suolo pubblico - devono avere larghezza lorda non superiore a quella del marciapiede e comunque non superiore a mt. 1,5 al netto; la chiusura di tali intercapedini deve essere realizzata con grate in ferro ad elementi tra loro distanti non più di cm. 1;
- b) vespaio ventilato sotto il pavimento e di altezza non inferiore a cm. 40.

Ove gli ambienti seminterrati o cantinati debbano essere adibiti ad uso di lavoro o di ritrovo dovranno corrispondere alle disposizioni vigenti in materia d'igiene del lavoro o dei pubblici ritrovi.

I progetti relativi ai cantinati debbono contenere oltre ai prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale od artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque nel caso in cui la fognatura stradale non permetta un deflusso diretto.

ART.94 Coperture

Il manto delle coperture a tetto inclinato potrà essere eseguito con tegole piane, curve, in cotto, con lastre di ardesia naturali od artificiali od anche altri materiali purché approvati dal competente ufficio comunale.

In particolari casi, il Comune potrà prescrivere il tipo di manto. La struttura portante potrà essere in legno od in ferro, ma sarà preferibile, ai fini della difesa antincendio, la struttura in cemento armato. In caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata ed avere una pendenza minima del 2% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.

Nelle coperture a tetto dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%. Nelle coperture a terrazze, il numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane dovrà essere in numero di uno per ogni 60 mq. di superficie.

Nei locali abitabili, sottoterrazza o sottotetto dovrà essere costruita una intercapedine parallela alla falda del tetto o alla terrazza. Essa dovrà essere ventilate ed avere altezza non inferiore a cm. 15 ed essere realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato.

E' consentito sostituire la predetta camera d'aria con opportuni materiali isolanti, purché il potere isolante complessivo della copertura sia almeno pari a quello di un muro di mattoni pieni dallo spessore di cm. 60.

E' comunque vietato l'impiego di materiali eccessivamente igroscopici. I tetti, qualunque sia il loro sistema di costruzione debbono essere realizzati in modo tale da escludere qualsiasi spinta orizzontale non equilibrata.

I tetti con struttura portante in legno, se di lunghezza superiore a mt. 30, devono essere attraversati possibilmente verso la mezzeria, da un muro di sicurezza contro gli incendi secondo le specifiche norme antincendio; gli eventuali vani praticabili posti nel sottotetto saranno separati da tramezzi in muratura; le aperture di comunicazione saranno munite di serramenti incombustibili e difficilmente disgregabili dovrà essere previsto un agevole accesso al tetto per ogni zona compresa fra due muri tagliafuoco.

Gli abbaini dovranno distare almeno mt. 3,00 dai suddetti muri tagliafuoco. Il competente ufficio comunale, potrà ordinare che il muro tagliafuoco venga costruito anche sui muri di confine tra le singole proprietà.

CAPO IX

NORME TECNICHE DI IGIENE

ART. 95 Salubrità del terreno

E' vietato realizzare costruzioni su terreni che siano serviti come depositi di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

ART.96 Smaltimento delle acque pluviali

Le acque pluviali raccolte dai tetti, dalle terrazze e delle coperture in genere dovranno essere convogliate al collettore comunale. In ogni caso è vietato lo spandimento dell'acqua sul suolo pubblico.

Nei canali di gronda e nei tubi pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle pluviali.

In caso di rottura verso la strada di un tubo che raccoglie le acque pluviali, il proprietario dovrà, entro 24 ore, approntare un provvisorio riparo.

La stabile riparazione sarà poi da eseguirsi con la maggiore possibile sollecitudine.

ART.97 Smaltimento delle acque di rifiuto

Nelle zone ove esiste la fognatura delle acque bianche e nere è fatto obbligo ai proprietari sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti di allacciarvisi per lo smaltimento delle acque di rifiuto. Per le località sprovviste di fognatura, compresa la zona rurale, deve essere previsto un adeguato impianto autonomo.

Ogni manufatto dovrà avere caratteristiche tali da resistere ad eventuali scosse sismiche.

In ogni caso, lo smaltimento delle acque di rifiuto dovrà essere previsto in conformità della L. N.319 del 10/05/76 e successive integrazioni. Ogni bocchetta di scarico deve essere provvista di sifone.

I condotti di scarico delle acque luride dovranno essere indipendenti, muniti di appositi pozzetti di ispezione a chiusura idraulica, di tubi di aerazione del diametro interno non minore di cm.5, prolungati sopra il tetto dell'edificio, e di un pozzetto finale di ispezione con sifone. I condotti di scarico delle acque luride dovranno avere un diametro adeguato alle portate, ma comunque mai inferiore a cm.10 nelle discese e cm.12 nei collettori, e pendenza non inferiore allo 1%.

ART.98 Igiene del suolo e del sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione del Comune, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritiene l'occupazione stessa non contrastante con le esigenze urbanistiche, con il decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene. Per l'attraversamento dei marciapiedi da parte dei veicoli allo scopo di entrare negli stabili od uscirne deve essere richiesta al Comune la costruzione dell'apposito passaggio carraio, che dovrà essere ubicato in modo da non comportare molestia al transito o abbattimento di alberi fiancheggianti il marciapiede. Non sono permesse luci o prese di aria di qualsiasi specie nel suolo pubblico, salvo quanto disposto al precedente art.93.

ART.99 Locale per il temporaneo deposito dei rifiuti solidi urbani - Sacchetti a perdere

In ogni edificio i rifiuti solidi dovranno essere, a cura degli abitanti, raccolti negli appositi sacchetti a perdere i quali dovranno essere riuniti in un ambiente a piano terreno direttamente accessibile con pareti lavabili e pavimento impermeabile dotato di scarico con chiusino idraulico di presa d'acqua e di accorgimenti antiratto. Nel caso in cui gli edifici dispongano di area pertinente e siano accessibili non direttamente dalla via pubblica, tale ambiente potrà essere sostituito da un apposito manufatto da collocare su terreno di proprietà in prossimità dell'accesso dalla via pubblica.

Il locale o manufatto di raccolta non è da prevedere solo nel caso di edificio monofamiliare.

ART.100 Camini e scarichi di vapore a gas

Ogni focolare, caldaia ed apparecchio di combustione in genere, dovrà disporre di una canna fumaria opportunamente isolata, prolungata al di sopra del tetto in modo da assicurare il tiraggio e da escludere la nocività ai condomini.

Le canne fumarie connesse ad apparecchi di combustione su impianti industriali, collettivi e di riscaldamento devono essere dotate di idoneo sistema per la depurazione del fumo.

I condotti del fumo e del calore debbono essere di materiale incombustibile inalterabile al calore.

Ne è vietata la costruzione in vista sulle pareti esterne dei muri, a meno che detti condotti non costituiscano elemento architettonico e decorativo.

Quando i condotti vengono realizzati all'esterno dei muri devono essere circondati da murature piene o da pareti in cemento armato, o da sistemi prefabbricati equivalenti, opportunamente isolati.

Per i gas provenienti da lavorazioni di particolare nocività o provenienti da scarichi di motori ed apparecchi debbono essere usati opportuni accorgimenti ed apparecchiature atti ad evitare danni a persone e cose, sia nell'ambiente di lavoro che nel vicinato.

In ogni caso devono essere osservate le norme contro l'inquinamento atmosferico.

ART.101 Efficacia del vigente Regolamento di Igiene

Per quanto riguarda le norme igienico sanitarie si fa riferimento a quanto prescritto dal vigente Regolamento di Igiene e Sanità.

TITOLO III

STABILITÀ, SICUREZZA, INQUINAMENTO ACUSTICO ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART.102 Norme generali di buona costruzione e di prevenzione antincendio

Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che le opere - nel loro insieme e negli elementi che le compongono - si comportino soddisfacentemente, sia in termini di sicurezza, resistenza e deformabilità alle azioni esterne che in termini di durabilità e rispondano alle finalità della loro funzione ed al rispetto dell'ambiente e del decoro.

Massima attenzione deve prestarsi nella realizzazione e calcolazione delle strutture in c.a. dei porticati liberi e/o delle sopraelevazioni ove consentite, per la particolare specifica vulnerabilità, a fronte di eventi sismici riflettentesi sull'intero edificio.

Per quanto concerne la prevenzione degli incendi, le opere ed i singoli elementi che le compongono devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto delle specifiche leggi e regolamenti vigenti.

ART.103 Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Per l'eliminazione delle barriere architettoniche è obbligatorio il rispetto dell'art.27 della Legge 30/03/71 n.118 e del relativo Regolamento di Attuazione emanato con D.P.R. n.384 del 27/04/78 nonché della Legge 09/01/89 n.13 e delle relative prescrizioni tecniche di cui al D.M. n.236 del 14/06/89 e ss.mm.ii..

ART.104 Requisiti di stabilità delle costruzioni - Edifici pericolanti

Quando una casa, un muro ed in genere qualunque fabbrica o parte di essa minacci pericolo, i proprietari, i conduttori e gli occupanti sono in obbligo di darne immediatamente denuncia al Comune e, nei casi di urgenza, provvedere ad un primo tempestivo intervento per allontanare la minaccia. L'Amministrazione Comunale, ricevuta notizia che un edificio o un manufatto presenti pericolo e che un lavoro sia condotto in modo da destare fondata preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, dispone i dovuti accertamenti e adotta i provvedimenti di competenza ai sensi dell'art.69 della L.R. n.17 del 18/03/55 sull'Ordinamento degli Enti Locali. Per l'esecuzione di qualsiasi lavoro di natura antisismica in edifici o manufatti di carattere monumentale o aventi, interesse archeologico, storico o artistico, siano essi pubblici o di privata proprietà, restano ferme le disposizioni di cui al D.lgs n° 490/99.

ART.105 Particolari requisiti degli edifici

Tutti gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da soddisfare, almeno al livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività e quindi, si rende indispensabile il rispetto delle norme tecnologiche che disciplinano i seguenti requisiti:

- termici e igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità
- relativi alla sicurezza;
- relativi alla impermeabilità;
- relativi alla durabilità;
- energetici ed ecologici;

Ove detti requisiti interessino edifici o loro parti soggette a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al nulla osta della Soprintendenza. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti in materia.

ART.106 Inquinamento acustico

Ogni intervento edilizio o urbanistico sul territorio è soggetto alle disposizioni legislative sull'inquinamento acustico, ai sensi della Legge 26/10/95 n. 447 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO IV

NORME SPECIALI PER EDIFICI E STRUTTURE A DESTINAZIONE PARTICOLARE

ART.107 Strutture ricettive di uso collettivo

Si definiscono strutture ricettive gli alberghi, i motels, le pensioni, le case albergo, le residenze turistico-alberghiere, gli alloggi agro-turistici, gli ostelli per la gioventù le case degli studenti, le case per ferie ecc.....

- Gli alberghi sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili;
- i motels sono alberghi particolarmente attrezzati per la sosta e l'assistenza di autovetture o di imbarcazioni, che assicurano alle stesse servizi di riparazione e di rifornimento carburante;
- le pensioni sono esercizi con numero di camere inferiore al minimo previsto per gli alberghi, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori;
- le case albergo sono rappresentate da un insieme di alloggi, di piccola dimensione e di varia tipologia, atti a consentire una vita autonoma a coppie di coniugi ed anziani soli autosufficienti. sono provviste di servizi sia autonomi che centralizzati;
- le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico che forniscono alloggio e servizi accessori, in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, dotate di servizi autonomi e di cucina;
- gli alloggi agro-turistici sono locali adibiti a residenza ad uso turistico stagionale, siti in fabbricati rurali, nei quali viene dato alloggio a turisti, da imprenditori agricoli;
- gli ostelli per la gioventù sono strutture ricettive attrezzate per il soggiorno e il pernottamento dei giovani;
- le case degli studenti sono attrezzature ricettive per dare alloggio agli studenti universitari, sono realizzati in prossimità delle strutture universitarie e sono dotate di mensa ed altri servizi accessori;
- le case per ferie sono strutture ricettive per il soggiorno di persone o gruppi e gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza fine di

lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari.

Tutte le strutture ricettive sopra elencate sono sottoposte, per la loro realizzazione, al rilascio del permesso di costruire, secondo le modalità e le procedure previste negli articoli di cui al Capo I, e previa applicazione, ove la destinazione di zona nel

P.R.G. lo prescriva, dall'art. 15 della L.R. 71/78 relativo alle Lottizzazioni in ambito chiuso.

Debbono essere comunque rispettate le Norme di Attuazione del P.R.G. e tutte le norme particolari, statali e regionali, che disciplinano le strutture ricettive e debbono anche essere osservate le norme igieniche, di pubblica sicurezza, antincendio, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per la sicurezza degli impianti, per il contenimento dei consumi energetici, secondo le leggi e i regolamenti che disciplinano la materia.

ART.108 Complessi turistici ricettivi complementari

Sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici che in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio al pubblico, sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spacci, bar ed altri servizi accessori. Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici e i campeggi, come di seguito definiti:

- Villaggi Turistici - Sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento.
- Esse possono contenere, oltre alle strutture fisse, anche strutture non vincolate permanentemente al suolo, ma soltanto appoggiate o ancorate, quali tende, roulottes e altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalows, case mobili ecc...);
- Campeggi - Sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere al trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi, nonché delle necessarie infrastrutture.

Gli interventi edilizi previsti per i villaggi turistici e i campeggi sono sottoposti al regime previsto dall'art. 15 della L.R. 71/78.

Per quanto riguarda le procedure e i requisiti generali (superficie minima, recinzioni, accessi, installazioni sanitarie, approvvigionamento idrico, acque reflue di scarico, allontanamento dei rifiuti

solidi, mezzi antincendio, illuminazione, telefono, pronto soccorso, impianti di distribuzione elettrica), debbono essere osservate le prescrizioni della L.R. 13.3.1982 n° 14.

Debbono essere comunque rispettate le Norme di Attuazione del P.R.G. e tutte le norme particolari, statali e regionali, che disciplinano le strutture ricettive e debbono anche essere osservate le norme igieniche, di pubblica sicurezza, antincendio, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per la sicurezza degli impianti, per il contenimento dei consumi energetici, secondo le leggi e i regolamenti che disciplinano la materia.

ART.109 Edifici per aziende industriali - commerciali - agricole

Qualora si tratti di edifici o locali per aziende industriali, commerciali, agricole e loro dipendenze, in cui debbano presumibilmente essere addetti più di cinque operai, l'interessato dovrà dare notizia all'Ispettorato del Lavoro competente per territorio, per i provvedimenti di sua competenza, in conformità alla legislazione vigente.

I progetti relativi, oltre che alle prescrizioni del presente regolamento dovranno osservare quelle del Regolamento d'Igiene. Dovrà disporsi un adeguato numero di servizi igienici, distinti per sesso; dovrà comunque essere previsto almeno un servizio igienico costituito da vaso e lavabo, per ogni 20 persone ed adeguati spogliatoi e docce. Particolare cura dovrà dedicarsi allo smaltimento dei rifiuti, che devono essere resi innocui ed inodori, osservando le norme che saranno fissate dal Comune. I progetti relativi a qualsiasi attività industriale devono essere corredati da una relazione contenente la descrizione dei cicli di lavorazione dei prodotti liquidi o sedimentabili da eliminare attraverso i liquami e dei prodotti gassosi con la illustrazione degli accorgimenti per evitare la contaminazione dei liquami e dell'atmosfera.

ART.110 Depositi - Magazzini

I muri avranno intonaci lisci e pitturati; quelli di depositi o magazzini di derrate alimentari dovranno essere verniciati o rivestiti con materiale liscio, impermeabile e lavabile, fino all'altezza di mt.1,80 dal pavimento. I pavimenti dovranno essere costruiti in modo da consentire un abbondante lavaggio; il pozzetto di raccolta dell'acqua dovrà essere sempre di chiusura idraulica. L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione. Si dovrà ottemperare, specie in caso di deposito di generi alimentari, alle norme per la lotta alle mosche. Dovranno essere previsti adeguati servizi igienici con antibagno, spogliatoi e docce, con almeno un servizio igienico per ogni 10 addetti. I servizi devono essere distinti per sesso e dotati di antibagno.

ART.111 Case rurali

Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone classificate come agricole o destinate al funzionamento delle aziende, mentre non saranno considerate tali le case che, pur sorgendo in dette zone, abbiano carattere residenziale anche se stagionale, come ville, villini, chalets, etc..

Le case rurali dovranno corrispondere alle seguenti norme, integrative di quelle dettate dal P.R.G. e dal presente Regolamento:

- a) ogni abitazione deve essere fornita di uno o più locali appositi, atti a garantire la buona conservazione dei prodotti e delle scorte destinate al consumo familiare. Tali locali non possono avere superficie complessiva superiore a 1/5 dell'intero edificio;
- b) è fatto divieto di usare i locali adibiti ad abitazione anche temporanea per la conservazione o manipolazione dei prodotti agricoli;
- c) i dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli devono essere di almeno 15 mc. per ogni individuo ospitato, ben asciutti e con aperture che permettano facilmente il ricambio dell'aria dall'esterno. Detti ricoveri devono avere un servizio igienico (con doccia, vaso, lavabo e bidet) per ogni 10 persone. I servizi igienici devono essere distinti per sesso e devono essere immediatamente contigui ai dormitori;
- d) le abitazioni rurali debbono essere collegate alla più vicina strada comunale o vicinale da una strada percorribile in ogni periodo dell'anno, di larghezza tale da consentire l'accesso agli autoveicoli;
- e) nelle case coloniche le porte e le finestre delle cucine e dei locali adibiti a deposito di commestibili, devono essere munite di reti, adattate ad impedire l'entrata delle mosche. Le stalle, le concimaie, i depositi di materiale putrescibile debbono essere dotati di disinfettanti. Le raccolte di acqua stagnante che siano a distanza minore di 100 mt. dalle abitazioni, debbono essere cosparse di sostanze atte ad impedire il riprodursi ed il propagarsi di insetti nocivi.
- f) il dirigente comunale o il responsabile del competente ufficio comunale, nell'interesse dell'igiene del suolo e dell'abitato, potrà fare eseguire ispezioni dai funzionari e da agenti comunali al fine di constatare l'osservanza delle norme vigenti.

ART.112 Ricoveri per gli animali

Non sono ammessi, al di fuori delle zone E di cui al P.R.G. ricoveri per gli animali anche da cortile. In dette zone non è consentito costruire abitazioni a distanza inferiore a mt.30 dai muri perimetrali dei ricoveri degli animali, ovvero al di sopra dei medesimi. Quando non sia assolutamente possibile distanziare l'abitazione, la Commissione Edilizia se nominate o il dirigente comunale del competente ufficio comunale potrà consentire la costruzione di case in aderenza ai muri di detti ricoveri, i quali però non potranno comunicare con i locali destinati ad abitazione, nè avere aperture nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazioni a distanza minore di mt.3,00 da queste.

La distanza delle abitazioni non dovrà essere inferiore a mt.50 per le porcilaie. Per gli allevamenti la distanza minima non potrà essere in ogni caso inferiore a mt.2,00. Qualunque locale adibito a ricovero di animali, dovrà essere costruito in maniera da impedire assolutamente il disperdimento nel terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto ed essere bene illuminato e ventilato; l'altezza, misurata dall'imposta della copertura, non dovrà essere minore di mt.3,00. La cubatura dovrà essere di almeno mc.22,00 per ogni capo di bestiame grosso, di almeno mc.30,00 per ogni bovina lattiera, di almeno mc.15 per ogni capo di bestiame minuto e di almeno mc.3,00 per gli animali da cortile.

Al ricambio dell'aria si provvederà anche con finestre e vasistas. I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie saranno costruite con materiale impermeabile; le cunette, inoltre, devono confluire in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili collocato fuori dal ricovero. Le pareti dei locali devono essere intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile all'altezza di mt.2.00 dal pavimento.

Ove sia possibile, gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua corrente od almeno sarà disposto che essa scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveratura. Tutti gli spigoli dovranno essere lisci ed arrotondati.

Dovrà curarsi la protezione contro le mosche con reticelle alle finestre e tende a bacchette alle porte, tinteggiando le pareti di colore blu oltremare ed impiegando eventualmente i moschicidi. Le stalle per vacche da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai, ecc. mediante tramezzi in muratura fino al soffitto e non debbono essere in comunicazione con i medesimi a mezzo di porte e finestre;

dovranno inoltre essere completate di locali destinati alla lavatura dei recipienti e al deposito ed alla filtrazione del latte, dotate di acqua potabile con pavimenti lavabili, a balza pure lavabile di altezza non inferiore a mt.2,00.

Le deiezioni ed il letame prodotto dal bestiame dovranno essere allontanati ogni giorno e portati alle apposite concimaie.

Il fienile, nel caso eccezionale che sia stata consentita la continuità nel fabbricato, dovrà essere separato da un muro tagliafuoco di mattoni o calcestruzzo nello spessore non inferiore a cm.40.

Detto muro dovrà proseguire oltre al manto di copertura per un'altezza non inferiore a mt.1,00. Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolare accorgimenti per facilitarne l'aerazione.

La tenuta di animali dovrà in ogni caso essere autorizzata dall'Autorità Comunale.

ART.113 Concimaie

Le concimaie possono essere consentite solo nelle zone E del P.R.G.. Per la costruzione ed ubicazione delle concimaie per la tenuta per il deposito del letame, dovranno osservarsi le prescrizioni delle Leggi Sanitarie vigenti e quelle particolari che saranno impartite di volta in volta dagli organi competenti. Le concimaie dovranno essere impermeabili, a distanza non inferiore a quella stabilita per le stalle dalle case di abitazione, dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile, nonché dalla pubblica via e da un livello inferiore all'apertura del pozzo dell'acqua potabile.

La superficie della concimaie non deve essere inferiore a mq 4,00 per ogni capo di bestiame tenuto nella stalla.

La platea di ammassamento del letame deve possedere gli stessi requisiti della concimaia ed essere dotata di muretto perimetrale e di cunetta di scolo per condurre i liquami nella fossa di macerazione e nei pozzetti.

TITOLO V

DISPOSIZIONI RIGUARDANTI IL SUOLO ED IL SOTTOSUOLO PUBBLICO

ART.114 Rinvenimenti e scoperte

Oltre a quanto prescritto dalle leggi circa l'obbligo della denuncia all'Autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, tecnologico, archeologico, storico ed artistico, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore sono tenuti a segnalare immediatamente al Comune i ritrovamenti e le scoperte che dovessero verificarsi nel corso dei lavori. Analoga segnalazione va fatta in caso di reperimento di ossa umane affinché vengano adottati i provvedimenti di legge.

Nelle aree di interesse archeologico, le prove geognostiche ed i carotaggi per l'esecutività dei progetti devono anche essere finalizzati alle indagini della stratigrafia archeologica del sottosuolo. Dette indagini devono essere preliminarmente sottoposte all'esame della Soprintendenza BB.CC.AA. – Sezione per i Beni Archeologici.

ART.115 Lavori nel pubblico sottosuolo

E' vietato eseguire scavi o tagli di pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o collocare condutture del sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza permesso del competente ufficio comunale in cui siano specificatamente indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori.

Il rilascio del titolo edilizio è subordinato al pagamento della relativa tassa e alla prestazione delle garanzie richieste. Il ripristino del pavimento stradale, dei marciapiedi o di altri manufatti alterati dal titolare del titolo abilitativo o per causa di questi, verrà eseguito dal Comune a spese del titolare stesso.

ART.116 Installazioni su spazio pubblico

Tutte le installazioni - permanenti o temporanee - su spazio pubblico sono soggette al rilascio di titolo edilizio o ad autorizzazione da parte del Comune a seconda della natura e del carattere dell'opera.

In tali casi il richiedente dovrà allegare alla richiesta l'atto di concessione del suolo in luogo del titolo di proprietà.

Non potranno essere autorizzati punti di vendita non compatibili con le previsioni degli strumenti di pianificazione della rete commerciale.

Non potranno essere autorizzati impianti - temporanei o permanenti - che non siano dotati di particolari pregi estetici, che siano adibiti a vendita di prodotti maleodoranti o alimentari, che costituiscano intralcio alla circolazione pedonale o veicolare, che impediscano o disturbino la visibilità dagli immobili adiacenti e dai veicoli in transito o che nuocciano, comunque, alla sicurezza degli immobili adiacenti.

ART.117 Rimozione di opere che occupano spazio pubblico

Il Comune potrà prescrivere per ragioni di pubblico interesse la demolizione o la rimozione di opere costruite sul suolo pubblico o sporgenti nello spazio sovrastante quali balconi, gradini, scale e sedili esterni, paracarri, servizi igienici, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte e finestre a piano terreno che aprono all'esterno.

La demolizione o rimozione dovrà comunque essere eseguita in occasione di restauri totali dell'edificio o delle parti in questione.

TITOLO VI

DISPOSIZIONI FINALI - SANZIONI

ART.118 Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Urbanistica e, se è il caso, la Commissione Edilizia, ordinare la demolizione di opere occupanti o restringenti le sedi stradali anche se eseguite a termini delle norme vigenti all'epoca della loro costruzione, e fatto salvo il diritto dell'indennità spettante ai proprietari.

ART.119 Sanzioni per manomissione di opere pubbliche e per abusivismo edilizio

E' severamente proibito manomettere le opere pubbliche (strade, fognature, acquedotti, ecc.) per qualsiasi motivo e ragione, senza la preventiva autorizzazione comunale ed il versamento di congruo deposito cauzionale da stabilirsi dagli uffici competenti. I trasgressori saranno perseguiti a norma di legge.

Nel caso di costruzioni abusive o di realizzazione difforme dai progetti approvati, il Comune è tenuto ad adottare i provvedimenti previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

ART.120 Disposizione finale

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si applicano i Regolamenti vigenti in materia.