

INDICE GENERALE

| | |
|--------------------|---|
| PARTE PRIMA | DISPOSIZIONI GENERALI |
| TITOLO 1° | NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO |
| art. 1 | CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO |
| art. 2 | RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO |
| art. 3 | RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI |
| TITOLO 2° | DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E TITOLI ABILITATIVI |
| art. 4 | DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI art. 5 ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA |
| art. 6 | PERMESSO DI COSTRUIRE – NOZIONE E CARATTERISTICHE – INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE |
| art. 7 | SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' – INTERVENTI SUBORDINATI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' |
| art. 7bis | DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' |
| art. 8 | OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE |
| art. 9 | OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO O DALLA REGIONE |
| art. 10 | DOMANDE DI PERMESSO, DIA, SCIA E DI GIUDIZIO PRELIMINARE |
| art. 11 | NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI |
| art. 12 | PERMESSO DI COSTRUIRE |
| art. 13 | ONEROSITÀ DEL PERMESSO |
| art. 14 | PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA |
| art. 15 | EVIDENZA DEL PERMESSO E DEL PROGETTO |
| art. 16 | VALIDITÀ DEL PERMESSO |
| TITOLO 3° | COMMISSIONE EDILIZIA |
| art. 17 | ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA |
| art. 18 | COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA |
| TITOLO 4° | ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE |
| art. 19 | PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO |
| art. 20 | INIZIO E TERMINE DEI LAVORI |
| art. 21 | OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO |
| art. 22 | VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI |
| art. 23 | ANNULLAMENTO DEL PERMESSO |

=====

TITOLO 5° USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

art. 25 COLLAUDO, LICENZA D'USO, ED AGIBILITÀ

art. 26 AGIBILITÀ DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO

PARTE SECONDA NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO 1° CARATTERISTICHE EDILIZIE

art. 27 CORTILI E LASTRICI SOLARI

art. 28 CHIOSTRINE E CAVEDI

art. 29 COSTRUZIONI ACCESSORIE

art. 30 PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

TITOLO 2° ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

art. 31 DECORO DEGLI EDIFICI

art. 32 DECORO DEGLI SPAZI

art. 33 ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

art. 34 ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

art. 35 COMIGNOLI ANTENNE MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

art. 36 RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

art. 37 ALBERATURE

art. 38 COPERTURE

art. 39 SCALE ESTERNE

art. 40 MARCIAPIEDI

art. 41 PORTICI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

TITOLO 3° PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

art. 42 RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

art. 43 DISCIPLINA DELLE STRUTTURE SOPRASSUOLO E SOTTOSUOLO SU AREE DEL DEMANIO COMUNALE

art. 44 INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

art. 45 NUMERI CIVICI

art. 45bis INQUINAMENTO LUMINOSO

PARTE TERZA NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO 1° PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

=====

art. 46 IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

art. 47 PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ

art. 48 ISOLAMENTO TERMICO

art. 49 ISOLAMENTO ACUSTICO

art. 50 FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

TITOLO 2° FOGNATURE

art. 51 CONDOTTE E BACINI A CIELO APERTO

art. 52 DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

art. 53 ALLACCIAMENTI

art. 54 FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI

art. 55 FOGNATURE SINGOLE

art. 56 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

art. 57 IMMONDIZIE

TITOLO 3° REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

art. 58 LOCALI ABITABILI

art. 59 CUCINE

art. 60 LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

art. 61 SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

art. 62 CORRIDOI E DISIMPEGNI

art. 63 LOCALI AL PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

art. 64 MANSARDE E SOPPALCHI

art. 65 BARRIERE ARCHITETTONICHE

TITOLO 4° COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

art. 66 EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

art. 67 STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

art. 68 EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

art. 69 IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

art. 69 bis TUTELA IGIENICO SANITARIA DELLA POPOLAZIONE DALL'ESPOSIZIONE A RADIAZIONI

PARTE QUARTA STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO 1° NORME DI BUONA COSTRUZIONE

=====

Art. 70 STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

art. 71 MANUTENZIONE E RESTAURI

art. 72 PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

TITOLO 2° PREVENZIONE DEI PERICOLI DI INCENDIO

art. 73 LOCALI PER LA LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

art. 74 IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE PORTANTI

art. 75 NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

art. 76 PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

TITOLO 3° CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

art. 77 OPERE PROVVISORIALI

art. 77 bis MISURE PREVENTIVE PER MANUTENZIONI IN QUOTA

art. 78 SCAVIE DEMOLIZIONI

art. 78 bis ELETTRODOTTI

PARTE QUINTA DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO 1° DISPOSIZIONI TRANSITORIE

art. 79 AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

art. 80 MISURE DI SALVAGUARDIA

TITOLO 2° DISPOSIZIONI FINALI

art. 81 ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

art. 82 NORME ABROGATE

art. 83 DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

art. 84 POTERI DI DEROGA

art. 85 SANZIONI

=====

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1°

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

art. 1

CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione urbanistica dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo ed i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso, le procedure e le condizioni per il rilascio di permessi di costruire o per interventi subordinati a SCIA e DIA.

Il presente Regolamento è efficace e vincolante in quanto non contrasti con Leggi sia Statali che Regionali.

L'emanazione di norme statali o regionali in contrasto con la presente normativa comporta l'automatica decadenza delle norme in contrasto con il presente Regolamento.

Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

art. 2

RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

Le attività di cui al precedente art. 1, oltre che dalle disposizioni del presente Regolamento, sono disciplinate dalle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale o di Piani Particolareggiati, da altri Regolamenti Comunali, dal T.U. delle leggi sanitarie, dal T.U.L.C.P., oltre che dalle leggi della Repubblica Italiana. .

Si precisa che il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, il Decreto Legislativo 27/12/2002 n. 301 e succ. modificazioni, il testo unico espropri, il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio) prevalgono automaticamente sulle disposizioni in contrasto con il presente R.E.

Ai sensi della Circ. Reg. 5 aprile 2000 n. 9 "Indirizzi in materia di prescrizioni tecniche da osservare per la realizzazione di opere pubbliche e private. Obblighi derivanti dalla L. 2 febr. 1974 n. 64 e dal D.M. 11 marzo 1988" in sede di atti autorizzativi

- 1 l'elaborato progettuale deve recepire ed essere coerente con la caratterizzazione geologica e geotecnica del terreno (cfr. punti A.3 commi 1 e 2; B.2 comma 5; B.5 comma 1 del D.M. 11 marzo 1988)
- 2 la relazione geotecnica è prescritta per tutte le opere oggetto del D.M. 11 marzo 1988 (cfr. punto B. 5 comma 4) mentre la relazione geologica è prescritta per le opere cui fanno riferimento le sezioni di seguito indicate (cfr. punto B.5 comma 2 del D.M. 11 marzo 1988)
 - manufatti e materiali sciolti

=====

- gallerie e manufatti sotterranei
- stabilità dei pendii naturali e dei fronti di scavo
- drenaggi e filtri
- discariche e colmate
- emungimenti da falde idriche
- consolidamento dei terreni
- ancoraggi
- aree dichiarate sismiche o soggette a vincoli particolari (vincolo idrogeologico, ambientale etc.).

Le relazioni geologica e geotecnica devono avere i contenuti di cui alla Circ. del Ministero dei Lavori Pubblici 24 settembre 1988 n. 30183 e debbono essere presentate all'atto della richiesta degli atti autorizzativi in quanto parte integrante degli atti progettuali.

art. 3

RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI

REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI

La responsabilità dei Committenti e/o titolari della concessione, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori è regolata dalle Leggi e disposizioni vigenti e si estende anche alla violazione delle norme per appalti pubblici.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, ecc., iscritti ai rispettivi ordini, collegi ed albi professionali.

Il responsabile dell'Ufficio competente può deferire ai rispettivi ordini e collegi professionali, oltre che nell' ipotesi regolata dalle vigenti disposizioni di legge, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità alle norme vigenti o al progetto approvato, oppure esercitino in contrasto alle competenze professionali fissati dalla vigente legislazione. **TITOLO 2°**

DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI E TITOLI ABILITATIVI

art. 4

DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Ai fini del presente regolamento si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali

=====

interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
- e.4) 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.5) 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;
- e.6) 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 inedito;
- f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

art. 5

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- 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 mc.

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria come sopra definiti, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) 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;
- c) 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 intercapeдини interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al [decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444](#);
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

=====

e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

3. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera e-bis), sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.

4. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

5. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

art. 6

PERMESSO DI COSTRUIRE – NOZIONE E CARATTERISTICHE – INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- 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 aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Caratteristiche del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso.
3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
4. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Competenza al rilascio del permesso di costruire

=====

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
2. La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

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 n. 42 del 2004](#) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
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 di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, 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](#).

Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

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; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
3. 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 SCIA o denuncia di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. 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.

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.
2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, secondo quanto previsto all'articolo 5, comma 3, 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 per i comuni con più di 100.000 abitanti, nonché per i 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 ai commi 9 e 10.

9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui al comma 5-bis. In caso di esito non favorevole, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

11. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7 del DPR 380/01, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

12. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali.

13. 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. 7

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' – INTERVENTI SUBORDINATI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

1. Il permesso di costruire il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale, è sostituito da una segnalazione dell'interessato, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria. La segnalazione è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli [articoli 46 e 47 del testo unico di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445](#), nonché dalle attestazioni e

=====

asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all'[articolo 38, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133](#), relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al primo periodo; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. La segnalazione, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la segnalazione si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

2. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.

3. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.

4. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma 3, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

5. Sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) gli interventi non riconducibili all'elenco di quelli soggetti a permesso di costruire, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente. Sono, altresì, realizzabili mediante SCIA 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 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 SCIA costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

art. 7 bis

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

1. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante DIA:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'[articolo 10](#), comma 1, lettera c) del DPR 380/01;
- b) 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 plano-volumetriche, 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; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della [legge 21 dicembre 2001, n. 443](#), il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

2. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative

=====

previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al [decreto legislativo n. 42 del 2004](#).

Disciplina della Denuncia di Inizio Attività

1. 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 allo sportello unico la denuncia, 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 urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, 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 di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
5. 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.
6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 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 attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
7. 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 conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5 del DPR 380/01.

art. 8

OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Le opere da eseguirsi da parte del Comune non sono soggette né a permesso né a SCIA o DIA.

L'approvazione dell'opera da parte del Consiglio Comunale, o della Giunta Comunale, costituisce titolo abilitativo.

Per l'esecuzione delle opere va sentito il parere della Commissione Edilizia e vanno acquisiti i pareri obbligatori.

art. 9

OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO O DALLA REGIONE

=====

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali o Regionali, o comunque insistenti su aree del Demanio Statale o della Regione, si applica la normativa di cui agli artt. 29 - 31, L.U. 17.08.42 n. 1150, e di cui all'art. 81 del D.P.R. 24.09.77 n. 616 e successive modifiche ed integrazioni.

L'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione interessata, secondo le procedure di cui al D.P.R. 383/95, art. 2.

Per le opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione, l'approvazione delle opere da parte dei competenti organi regionali è subordinato, previo parere del Comune, all'accertamento di conformità alla disciplina urbanistica vigente e sostituisce il permesso, la segnalazione o la denuncia.

Resta fermo quanto previsto dalla legge 18 dicembre 1973, n. 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 2 agosto 1975, elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica e dalla legge 24 dicembre 1976, n. 898 per le servitù militari.

art. 10

DOMANDE DI PERMESSO, DIA, SCIA E DI GIUDIZIO PRELIMINARE

Le domande di permesso di costruire le opere citate nei precedenti articoli, bollate a termini di legge o di DIA e SCIA, , redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al responsabile dell'Ufficio competente con allegati i disegni in triplice copia per il permesso e in duplice copia per SCIA e DIA, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 11, e con ogni altra documentazione richiesta, tra cui quella attestante il titolo che legittima a richiedere il permesso o a realizzare l'intervento.

Il responsabile dell'Ufficio competente può, motivatamente, richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area, o titolare di idoneo diritto e dal progettista.

I nominativi del direttore e dell'assuntore dei lavori devono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art. 19.

I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al responsabile dell'Ufficio competente mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno degli interessati subentranti i quali dovranno altresì comunicare i propri domicili.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data tempestiva comunicazione agli interessati i quali dovranno opportunamente integrare la documentazione mancante; tale comunicazione interrompe i termini per l'esame della pratica.

=====

Il responsabile dell'Ufficio competente chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti e ne dà comunicazione al richiedente; si richiama in particolare il disposto della Legge 2.2.1974 n. 64, che detta norme per le costruzioni, con speciali prescrizioni per le zone sismiche, ed il disposto del successivo art. 42.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritta dal richiedente, e dal progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico, sia compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

I permessi di costruire rilasciati su aree soggette a strumento urbanistico attuativo approvato dovranno espressamente riportare gli estremi del permesso medesimo ed essere forniti di stralcio planimetrico e normativo del P.U.A. in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.

art. 11

NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Gli elaborati grafici devono essere riprodotti in copia, piegati nelle dimensioni U.N.I. A4 (cm 21 x 29.7).

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località (estratto catastale in scala 1:2000), aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono contenere, altresì, per le opere previste all'art. 4, eccettuato il punto c), l'indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Ogni tavola dovrà avere un frontespizio di formato UNI A4 in cui siano riportati, chiaramente leggibili:

- * il titolo della tavola;
- * la numerazione progressiva;
- * la scala del disegno;
- * la data di stesura, aggiornata per le varianti;
- * il nome del proprietario;
- * la qualifica, la firma, il domicilio del richiedente;
- * la qualifica, la firma, il domicilio, il timbro del progettista.

I progetti devono inoltre contenere:

A.- PER LE NUOVE COSTRUZIONI, ANCHE PREFABBRICATE:

- a. relazione sommaria e relazione sulle caratteristiche tecniche e progettuali;
- b. estratto di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'U.T.E., in data non anteriore a sei mesi;
- c. planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;

=====

- d. planimetria in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:50, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata in scala 1:50, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- e. tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro (nel caso di edifici costituiti da ripetizioni tipologiche o da complessi edilizi di notevole estensione, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredata da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50), in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali, la superficie di calpestio, il volume, la superficie finestrata complessiva e quella apribile, il rapporto tra la superficie vetrata e quella di pavimento, con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali deve essere indicata anche la specifica attività;
- f. pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.) (o 1:200 se piante in questa scala);
- g. tutti i prospetti esterni, in scala 1:100 (o 1:200 se piante in questa scala), con l'indicazione dei volumi tecnici dei colori e dei materiali, qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100, con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- h. almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 (o 1:200 se piante in questa scala), con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- i. planimetria del fabbricato, in scala 1:100/1:200, con l'indicazione degli impianti esistenti e di progetto relativi all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- l. i dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione, le superfici di ogni uso utile, tutti gli indici, compresi quelli relativi ad eventuali preesistenze sul lotto, sono calcolati secondo le modalità previste dallo strumento urbanistico in vigore;
- m. copia dell'atto notarile di proprietà con allegato l'eventuale tipo di frazionamento;
- n. dichiarazione di consenso al vincolo nel caso di costruzione in deroga alle distanze minime dai confini;
- o. documentazione fotografica della zona e/o dei fabbricati interessati dall'intervento;
- p. dichiarazione che la zona interessata non è soggetta a vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesaggistici, di protezione delle bellezze naturali, sulla tutela delle cose di interesse artistico, per l'edificazione in zone sismiche, per zone franose derivanti dalla presenza di corsi d'acqua, e in caso positivo, presentazione dei relativi nulla osta prescritti.
- Inoltre, prima dell'inizio dei lavori, contestualmente alla presentazione della relativa dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori, dal Proprietario e dall'Impresa, dovrà essere prodotta la seguente documentazione;
- q. documentazione prescritta da particolari leggi e norme, in particolare il D.P.R. 26.06.1977 n. 1052 e D.M. del 30.07.1986, L. 09.01.1991 n° 10 e successive modificazioni e/o integrazioni;
- r. indicazione della natura del terreno, del tipo di fondazioni qualora si è prescritto da norme o leggi vigenti, dei risultati di accertamento geologici;
- s. eventuale nulla osta per le licenze in deroga (art. 3 legge 1357 del 21.12.1955);

=====

t. autorizzazione delle competenti autorità (Genio Civile, Intendenza di Finanza, Consorzi di Bonifica o di Irrigazione per il tombinamento di fossi e scoli).

B.- PER GLI AMPLIAMENTI, LE SOPRAELEVAZIONI, LE RISTRUTTURAZIONI, ED I RESTAURI:

- * le stesse prescrizioni del punto precedente (A), prodotte sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è necessaria inoltre la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, segnalando con colori diversi indelebili le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso). Può essere richiesta la scala 1:50;

Per interventi su edifici: in zone "A" e/o inseriti in zone soggette a P. di R. e/o classificati ai sensi dell'art. 10 L.R. 24/85 e/o vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e/o classificati con grado protezione, oltre a quella di cui al punto A. si prescrive la seguente documentazione:

- * relazione contenente tutti gli elementi storici, iconografici, comparativi necessari ad identificare lo stato di fatto e gli elementi di riferimento culturale utili per comprendere la prassi di modificazione ed i risultati di progetto;
- * esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte; il rilievo deve comprendere alzati esterni ed interni, sezioni in scala 1:100 relative a tutti i piani, anche non abitabili alle coperture, ai volumi tecnici, alle finiture (pavimenti, infissi, rivestimenti, ecc.) in coperture, ai volumi tecnici, alle finiture (pavimenti, infissi, rivestimenti, ecc.);
- * repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente, e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno, con allegati grafici, in scala 1:20;
- * esauriente documentazione fotografica a colori;
- * documentazione relativa alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche;
- * progetto di restauro con piante, alzati e sezioni in scala 1:100 e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione dei materiali da impiegare;
- * schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
- * ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di regolamento.

C.- PER LE NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI, DEMOLIZIONI E MODIFICAZIONI DI RECINZIONI:

- a. planimetria catastale in scala 1:2000;
- b. planimetria in scala 1:200 o 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- c. sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1:20;
- d. sezione quotata, in scala 1:50, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- e. l'indicazione dei materiali impiegati.

D.- PER LE DEMOLIZIONI DI EDIFICI:

- a. planimetria catastale in scala 1:2000;
- b. piante ed almeno una sezione, quotate in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione del colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
- c. adeguata documentazione fotografica dell'insieme e dei piccoli particolari.

E.- PER IL COLLOCAMENTO, LA MODIFICAZIONE O LA RIMOZIONE DELLE OPERE DI CUI AL PUNTO C., DELL'ART. 4:

- a. planimetria catastale 1:2000;
- b. planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
- c. adeguata documentazione fotografica dell'insieme e dei singoli particolari.

=====

F.- PER GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DEL P.R.G., DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA, AD ESCLUSIONE DEL P.E.E.P.:

- a. cartografia aggiornata dello stato di fatto (rilievo aerofotogrammetrico o planimetria catastale) della zona di intervento e del suo intorno con particolare illustrazione dei servizi tecnologici e sociali esistenti esterni all'area di intervento, ai quali si intende appoggiare l'insediamento progettato, nonché, gli immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939 e quelli che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolati, e comunque ogni altro eventuale vincolo;
- b. relazione illustrativa contenente, solo per i piani di iniziativa pubblica, le previsioni di massima delle spese occorrenti, dei mezzi per farvi fronte ed i termini per l'attuazione del piano;
- c. planimetria in scala catastale dello stato di fatto con riportato il perimetro dell'area di intervento ed evidenziato il mosaico delle proprietà;
- d. certificato catastale di attuale intestazione e nel caso di consorzio, anche l'atto costitutivo dello stesso;
- e. rilievo completo degli edifici esistenti all'interno del perimetro dell'area di intervento corredato da una eventuale documentazione storica;
- f. planimetria da rilievo topografico con riportate le previsioni di Piano Regolatore Generale, con l'indicazione delle relative superfici e degli indici di fabbricabilità;
- g. estratto, planimetria e normativa del P.R.G., con evidenziata l'area da lottizzare;
- h. estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- i. rilievo topografico, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade, del verde arboreo con indicazione della specie dei fabbricati e degli impianti esistenti del tracciato sulle reti tecnologiche con relative servitù, con le relative quote plano-altimetriche riferite ad un caposaldo;
- l. profili e sezioni 1:500 e/o 1:200 dello stato di fatto di cui al punto i.;
- m. planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione e, secondo la fattispecie di piano:
 - * delle zone edificabili e delle linee di inviluppo per l'edificazione;
 - * delle zone destinate alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
 - * degli ambiti territoriali, dei comparti, delle unità minime di intervento delle zone edificabili;
 - * delle zone e degli edifici da destinare a demolizione e quelli da destinare ad attività pubbliche o di interesse pubblico;
- n. progetto planivolumetrico quotato in scala non inferiore a 1:500 con indicazione:
 - * delle masse e degli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici;
 - * delle opere di urbanizzazione (strade, verde pubblico, impianti tecnologici, parcheggi, centri civici, piazze, mercati, ecc.);
 - * del tipo di intervento per gli edifici da conservare.
- o. profili regolatori dell'edilizia e sezioni indicative con l'indicazione delle destinazioni d'uso degli eventuali piani seminterrati o interrati;
- p. progetto delle opere di urbanizzazione primaria, costituito da planimetrie, sezioni e particolari tecnici in scala appropriata, relativo anche all'allacciamento delle opere di urbanizzazione esistenti e con allegati gli accordi preventivi con gli Enti interessati;
- q. progetto in scala non inferiore al 1:500 delle zone destinate a verde pubblico con particolare riferimento all'indicazione della posizione delle specie arboree e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);

=====

- r. tabella delle aree pubbliche e delle aree edificabili con l'indicazione per ciascuna area della superficie fondiaria, della massima cubatura realizzabile e della destinazione d'uso dei fabbricati;
- s. elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;
- t. norme generali di attuazione con gli indici prescritti ad integrazione e rispetto di quelli di Piano Regolatore Generale, nonché, le norme riguardanti le modalità di intervento sugli edifici esistenti che si intendono conservare e le caratteristiche, la tipologia e gli allineamenti e le altezze dei nuovi edifici;
- u. assonometrie, prospettive, foto, plastici, ecc., necessari alla comprensione del progetto;
- v. documentazione fotografica estesa alle aree limitrofe;
- w. bozza di convenzione (qualora sia prescritta dalla vigente legislazione);
- z. computo metrico estimativo di spesa delle opere di urbanizzazione, e capitolato generale.

G.- PER GLI SCAVI ED I MOVIMENTI DI TERRA, GLI IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO, LA MESSA A DIMORA E L'ABBATTIMENTO DI ALBERI, LA MODIFICA DI AREE A BOSCO, LA SISTEMAZIONE DI PARCHI E DI AREE APERTE AL PUBBLICO, LA COSTRUZIONE DI PONTI E DI ACCESSI PEDONALI E CARRABILI, L'APERTURA DI STRADE E LA COSTRUZIONE DI MANUFATTI STRADALI:

- a. planimetria catastale in scala 1:2000;
- b. planimetria, in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- c. piante, prospetti, sezioni, dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

H.- PER LE OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

- a. elaborati necessari tra quelli elencati all'art. 11.B;
- b. relazione descrittiva dei lavori;
- c. documentazione fotografica.

Per la costruzione di locali nel sottosuolo:

- a. planimetria catastale in scala 1:2000;
- b. piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
- c. almeno una sezione verticale, quotata in scala 1:100;
- d. elaborati lettera s. art. 11.A.

L.- PER GLI IMPIANTI TECNICI PREVISTI AL PUNTO E. DELL'ART. 4 (ANCHE NEL SOTTOSUOLO):

- a. planimetria catastale in scala 1:2000;
- b. planimetria e profilo, in scala adeguata;
- c. piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti.

M.- PER LE VARIANTI DA APPORTARE A PROGETTI APPROVATI:

- a. il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore rosso indelebile per le parti costruite non previste, e in colore giallo per le parti non realizzate (o demolite) nonché il progetto dello stato finale;
- b. documentazione richiesta ai punti precedenti, a seconda del tipo di intervento.

=====

E' facoltà, del responsabile dell'Ufficio competente sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori informazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, piani-volumetrie, modine, simulacri in sito, ecc., e ogni altra documentazione per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta la denuncia.

In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

L'interruzione del termine è consentita una sola volta.

Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

art. 12

PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato dal responsabile dell'Ufficio competente al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederlo in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio nonché delle ulteriori norme regionali.

La proprietà o il diverso titolo devono essere documentati mediante produzione di copia dell'atto di acquisto, o di documenti giudiziali, di contratti, o mediante certificazione rilasciata dai competenti uffici.

Nel caso in cui il diritto, costituente titolo ai sensi dei precedenti commi, appartenga a più soggetti, la richiesta edilizia deve essere presentata da chi risulti, ai sensi di legge, legittimato all'intervento.

Per gli interventi su parti comuni di edifici condominiali, la richiesta può essere effettuata anche a nome dell'amministratore del condominio regolarmente costituito, allegando copia conforme all'originale della delibera condominiale di autorizzazione.

Per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato, della Regione, della Provincia e dei Comuni, il permesso è rilasciato a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Chiunque può prenderne visione con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, previa domanda scritta al responsabile dell'Ufficio competente.

Il permesso viene comunque rilasciato dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge ed in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Costituisce pertinenza urbanistica del fabbricato l'area asservita allo stesso, ivi compreso lo spazio a verde o a parcheggio, con riferimento agli indici volumetrici e di superficie di zona vigenti al momento del rilascio del permesso.

L'area costituente pertinenza urbanistica è inedificabile fintantochè perduri l'esistenza del fabbricato.

=====

Il permesso va redatto in duplice originale, munito del bollo competente.

Nel parere della Commissione Edilizia e nel permesso di costruire deve essere esplicitamente attestata l'osservanza del 5° comma dell'art. 71 (3° comma dell'art. 16 della Legge 5.8.1978 n. 457) e del 1° comma dell'art. 72 (1° comma dell'art. 43 della Legge citata) in ordine alle costruzioni fruente di mutuo agevolato o di contributo dello Stato.

L'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione stabilisce la forma e l'ammontare del rimborso delle spese per i sopralluoghi, e conseguenti certificati, fatti nell'interesse del privato richiedente, ad esclusione degli atti dovuti ed attinenti ai compiti di vigilanza del Comune stesso.

L'Amministrazione Comunale stabilisce, altresì, con apposita deliberazione, la forma e l'ammontare del rimborso spese per fornitura stampati, copie di atti, copie eliografiche, ecc., sia relativi alla presentazione di richieste edilizie sia relativi ad altre richieste.

art. 13

ONEROSITÀ DEL PERMESSO

Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e secondo i parametri adottati dal Consiglio Comunale.

Il permesso deve essere ritirato entro 120 giorni dalla notifica del provvedimento, del responsabile dell'Ufficio competente, a pena di decadenza; in caso di decadenza è ammessa la richiesta di riesame secondo la documentazione prodotta nella primitiva domanda, ferma restando la nuova istruttoria conformemente alla normativa attualmente in vigore e la facoltà di ulteriori richieste di documentazioni integrative.

art. 14

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Il permesso a realizzare le opere previste dai P.U.A. viene rilasciato dal responsabile dell'Ufficio competente, , dopo che sia stata espletata la procedura prescritta dagli artt. 19 e 20 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 5, comma 13b della L. 106/2011.

art. 15

EVIDENZA DEL PERMESSO E DEL PROGETTO

Il permesso di costruire ed i disegni allegati, firmati dal responsabile dell'Ufficio competente, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone di idonee dimensioni nel quale debbono essere indicati:

- a. l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b. il Progettista;

=====

- c. il Direttore dei Lavori;
- d. l'Assuntore dei Lavori;
- e. il Titolare e gli estremi del permesso di costruire rilasciato o tacitamente assentito, della Scia o Dia.

art. 16

VALIDITÀ DEL PERMESSO

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

Il periodo per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio del permesso; il termine di ultimazione, entro il quale, deve essere richiesto il certificato di abitabilità o agibilità, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso; in tal caso il nuovo permesso concerne la parte non ultimata.

Il permesso è trasferibile ai successori o aventi causa.

Esso non incide sulla titolarità delle proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

=====

TITOLO 3°

COMMISSIONE EDILIZIA

art. 17

ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Previo esame da parte degli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto il proprio parere, i progetti di tutte le opere descritte dal precedente art. 4, compresi gli elaborati di massima, di cui al precedente art. 9, sono presentati alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere obbligatorio, ma non vincolante, sull'osservanza delle norme urbanistiche, tecniche ed igieniche vigenti, ed in ordine al valore architettonico degli interventi urbanistici ed edilizi.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza concessione e in difformità, nonché, sull'annullamento della concessione, ed in particolare:

- * sui progetti di strumento urbanistico generale e di variante allo stesso e sui progetti di pianificazione esecutiva;
- * sulla interpretazione, sull'applicazione e sulla eventuale modifica del presente regolamento.

La Commissione Edilizia integrata da due esperti esprime altresì il proprio parere sulle autorizzazioni ed i provvedimenti in materia di protezione delle bellezze naturali di cui all'art. 4 della L.R. 63/94.

art. 18

COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione è composta di 1 membro di diritto e di 5 membri eletti dal Consiglio Comunale e, limitatamente ai pareri di cui al comma 1° dell'art. 6 della L.R. 63/94, di due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, anch'essi eletti dal Consiglio Comunale.

E' membro di diritto:

- * il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico suo delegato, che funge da Presidente;

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale:

- * cinque esperti in materie attinenti la tutela e la salvaguardia del territorio;
- * due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente (art. 6, 2° comma, L.R. 63/94) scelti sulla base di curriculum e competenze documentate, tra laureati in architettura, ingegneria urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico monumentali o equipollenti (art. 6, 3° comma, L.R. 63/94).

In ogni caso è garantita l'elezione di almeno un rappresentante delle minoranze.

I membri elettivi durano in carica cinque anni e sono rieleggibili.

I membri della Commissione Edilizia:

- non possono essere rappresentanti dell'Organo di governo locale.

=====

- I professionisti citati al secondo comma del precedente articolo 3, nel periodo in cui siano chiamati a far parte della Commissione Edilizia, possono assumere nell'ambito del territorio comunale soltanto incarichi relativi ad opere od impianti pubblici.

- I membri che si trovassero in posizione non compatibile con la presente norma sono tenuti alla dimissione dalla C.E
- Le sedute ed il funzionamento della Commissione Edilizia sono regolate nel capo II del Titolo III del Reg. 12 febbraio 1911 n° 297 e nel T.U.L.C.P. 383/1934 in quanto applicabili, ed in particolare le seguenti prescrizioni:
 - * la Commissione si riunisce normalmente una volta al mese in giorni ed ore deliberati dalla Commissione stessa e, comunque ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno;
 - * la seduta è segreta;
 - * l'avviso di convocazione è comunicato ai membri almeno ventiquattro ore prima della seduta. Il Sindaco verrà messo a conoscenza dall'Ufficio Tecnico della data di convocazione della Commissione;
 - * per la validità delle riunioni è necessaria la presenza di almeno 3 componenti e di 4 nel caso in cui operi in composizione integrata dagli esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente; a parità di voti prevale quello del Presidente;
 - * I pareri della C.E. obbligatori, non sono vincolanti per il responsabile dell'Ufficio competente; ove peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla C.E. alla sua prima successiva seduta.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione.

Spetta ai membri della Commissione Edilizia un gettone di presenza, a rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni; il Consiglio Comunale delibera sulla entità di tale gettone contestualmente alla nomina della C.E. stessa.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'art. 9 del presente Regolamento.

La Commissione può qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente ha la facoltà di convocare e sentire esperti dell'Amministrazione Comunale o esterni.

Il Presidente ha la facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da questi, dal Presidente e dai componenti presenti.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

Il Consiglio Comunale sostituisce quei membri che per qualsiasi motivo non possono continuare a ricoprire l'incarico o che risultino assenti senza plausibile giustificazione per 3 volte consecutive o che risultino assenti nel corso di un anno ad un numero superiore al 50% delle sedute. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

=====

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

TITOLO 4°

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

art. 19

PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare del permesso di costruire prima di dare inizio ai lavori può chiedere al responsabile dell'Ufficio competente l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali) che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato da Comune, effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'Assuntore dei lavori è tenuto a fornire il personale e i mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

art. 20

INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza del relativo permesso, decorre dalla data di rilascio del permesso stesso agli interessati.

Il termine entro il quale deve essere presentata la richiesta del certificato di abitabilità o agibilità a seguito dell'ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni dalla data del loro inizio; termini più alti sono consentiti nei casi previsti dall'art. 78 della L.R. 61/85.

Nel caso di nuove costruzioni, in genere, l'inizio dei lavori si configura nell'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data dalla quale l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile.

Negli altri casi, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art. 11.

Prima dell'inizio dei lavori, il titolare del permesso deve darne comunicazione al responsabile dell'Ufficio competente, previa esposizione del cartello in cantiere.

Qualora nella domanda di cui all'art. 10 non siano stati indicati i nominativi ed i domicili del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio dei lavori, che conterrà le firme degli stessi.

Gli eventuali cambiamenti del Direttore o dell'Assuntore dei lavori devono essere denunciati all'Ufficio competente al responsabile dell'Ufficio competente dagli stessi e dai subentranti.

=====

La comunicazione che dovrà essere inviata a mezzo raccomandata A.R. o presentata al protocollo entro i successivi cinque giorni, sarà corredata da una copia del verbale di sospensione, una relazione illustrativa e una adeguata documentazione fotografica sullo stato di fatto al momento del manifestarsi dell'evento.

La mancata comunicazione comporta l'immediata sospensione dei lavori e l'applicazione delle sanzioni previste.

* **Denuncia delle opere in c.a.**

Qualora le opere previste siano soggette alla denuncia di cui alla L. 1086/71, prima dell'inizio dei lavori o contestualmente alla comunicazione d'inizio dovrà essere depositata in Comune copia della denuncia stessa; altra copia dovrà essere conservata in cantiere unitamente agli altri documenti .

* **Contenimento dei consumi energetici.**

Prima della denuncia di inizio lavori o contestualmente alla stessa, il committente deve depositare in Comune, in allegato al progetto esecutivo, una idonea documentazione atta a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle norme vigenti.

art. 21

OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al responsabile dell'Ufficio competente ed ottenere l'autorizzazione, a norma del presente regolamento.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione: in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

il responsabile dell'Ufficio competente ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base a relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il responsabile dell'Ufficio competente subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

=====

art. 22

VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il responsabile dell'Ufficio competente esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di Legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate dalla concessione ad edificare.

Per tale vigilanza il responsabile dell'Ufficio competente si avvale di agenti da lui delegati.

In particolare il responsabile dell'Ufficio competente esercita vigilanza affinché, le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita. Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

Per l'esercizio della vigilanza i funzionari e gli agenti delegati hanno diritto al libero accesso agli immobili.

art. 23

ANNULLAMENTO DEL PERMESSO

Il responsabile dell'Ufficio competente può, per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico attuale, sentita la Commissione Edilizia, annullare i permessi già rilasciati o tacitamente assentiti.

Prima di emettere il provvedimento, qualora i vizi riscontrati siano sanabili, il responsabile dell'Ufficio competente deve invitare gli interessati a produrre la documentazione necessaria, fissando un termine compreso fra 30 e 90 giorni, trascorso il quale si procede secondo la documentazione in atti.

A seguito dell'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche il responsabile, sentita la Commissione Edilizia, dichiara la decadenza dei permessi in contrasto con le previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dall'inizio dei lavori stessi, o quello determinato ai sensi del 2° e 3° comma dell'art. 78 della L.R. 61/85.

art. 24

PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA PERMESSO O IN DIFFORMITÀ

Per le opere di cui ai precedenti artt. 4 e 5 eseguite senza permesso, o in difformità dallo stesso, il responsabile dell'Ufficio competente procederà nei vari casi, ai sensi della legislazione vigente al momento della verifica.

=====

TITOLO 5°

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

art. 25

COLLAUDO, LICENZA D'USO, ED AGIBILITÀ

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti il titolare del permesso deve chiedere al responsabile dell'Ufficio competente il certificato di agibilità, allegando alla domanda la documentazione di cui all'art. 25 del DPR 380/01.

La procedura ed i termini per il rilascio del certificato di agibilità sono disciplinati dagli artt. 24 e 25 del DPR 380/01.

art. 26

AGIBILITÀ DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO

=====

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art. 67, il nulla-osta, di cui al punto c) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'agibilità (oltre al certificato di collaudo statico, ecc.).



PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO 1°

CARATTERISTICHE EDILIZIE

art. 27

CORTILI E LASTRICI SOLARI

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.

I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioli, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché, la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioli non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa inscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze dei fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art. 28.

art. 28

CHIOSTRINE E CAVEDI

Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione di locali non abitabili.

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di m. 3.00.

=====

Devono essere previste la pavimentazione impermeabile, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione, con diretta comunicazione verso l'esterno alla base della chiostrina.

Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti.

Detta altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina alla cornice di coronamento dei muri perimetrali.

L'area dei cavedi o chiostrine si intende al netto della proiezione orizzontale di ballatoi, gronde e qualsiasi altra sporgenza.

I cavedi o chiostrine in confine con altre proprietà, anche se i lati di detti confini non siano fabbricati, o siano fabbricati per un'altezza inferiore a quella massima, si considerano delimitati da un muro avente l'altezza massima consentita.

Le norme di cui al presente ed al precedente articolo non si applicano per gli interventi sull'esistente che non comprendono anche demolizioni e/o ricostruzioni superiori al 30% dei fabbricati interessati dai cortili, chiostrini o cavedi.

art. 29

COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate con carattere provvisorio.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettati gli allineamenti e le eventuali linee di inviluppo previsti nelle tavole di P.R.G..

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, del fabbricato principale anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purchè in osservanza delle norme del codice civile.

art. 30

PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina ed un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni e/o aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, silos, tralicci, considerati volumi tecnici ai sensi della vigente legislazione, ecc. sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso collocarsi al di fuori di spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso, essere protetti da alberi.

=====

Detti impianti non vanno considerati al fine del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata.

TITOLO 2°

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

art. 31

DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo il responsabile dell'Ufficio competente, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del responsabile dell'Ufficio competente, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il responsabile dell'Ufficio competente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

art. 32

DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi visibili da luoghi aperti al pubblico devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

A tale riguardo il responsabile dell'Ufficio competente, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità e per la sicurezza della circolazione stradale.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune e nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il responsabile dell'Ufficio competente, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione di terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

Il responsabile dell'Ufficio competente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

=====

E' vietata l'affissione di manifesti, cartelli ed altre forme pubblicitarie su edifici ed aree sottoposti ai vincoli previsti dal DLgs 42/04e sue eventuali modificazioni.

Su tutto il territorio comunale è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali, salvo che nell'ambito delle zone urbane appositamente delimitate con deliberazione del Consiglio Comunale o nelle aree di proprietà o sugli edifici in cui ricadano le attività interessate.

Per i gruppi di attività contigue tali cartelli dovranno essere il più possibile accorpati.

Insegne, cartelli o impianti pubblicitari dovranno distare dal suolo non meno di m. 2.50; qualora ricadenti su carreggiata stradale devono essere posti ad un'altezza minima di m. 5.00 e dovranno avere carattere temporaneo.

art. 33

ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

Gli oggetti su spazi aperti al pubblico possono sporgere in corrispondenza dei marciapiedi per una profondità non superiore a cm. 20.

Nelle vie di larghezza inferiore a m. 6.00 è vietato sull'area stradale ogni oggetto superiore a cm. 10.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1. per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto, non inferiore a m. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; la posizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.
2. per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

Deve essere curata l'omogeneità delle tende esterne.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a m. 5.00, devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

Gli elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo privato accessibile al pubblico, debbono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di m. 2.20.

E' consentita la realizzazione, anche a filo strada, ed a contatto con il suolo di elementi che vengano a costituire coperture, verande, ecc. purché, utilizzate a fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi.

art. 34

ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

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

=====

art. 35

COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti con soluzione architettonicamente idonee ed eseguiti con materiali di provata solidità.

L'installazione di antenna televisiva in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio.

E' vietata l'apposizione delle figurazioni o scritte pubblicitarie al di sopra delle linee di gronda degli edifici.

art. 36

RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a. entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc.; il responsabile dell'Ufficio competente, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni o di materiali ritenuti inadatti;

può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie; può fissare allineamenti verticali od orizzontali e modalità di costruzione; non potranno essere realizzate con altezze superiori a m. 1.50, misurate dal ciglio stradale o dal piano di campagna; potranno presentare una zoccolatura continua in muratura con un'altezza non superiore a m. 0.50;

sono ammesse recinzioni prevalentemente cieche purchè il rapporto di foratura non sia inferiore al 25%;

non è consentita la realizzazione di pensiline;

- b. entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita anche un'altezza superiore con limite massimo di 2 metri lungo le strade e di 3.00 m. (di cui 2.00 m. ciechi) lungo gli altri confini.
- c. entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali;

in ogni caso dovrà essere mantenuta una distanza minima di m. 0.50 dal ciglio di fossati (anche se tombati) m. 1.50 dal ciglio campagna e m. 6.00 dall'asse strada comunale e vicinale, nel rispetto della normativa vigente in materia;

distanze superiori e/o inferiori saranno stabilite caso per caso dal responsabile dell'Ufficio competente.

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

Le recinzioni dovranno essere realizzate, nei punti di incrocio stradale, secondo curve con un raggio minimo di m 5.00 purchè non costituiscano ostacolo o impedimento per la visibilità e comunque in osservanza delle norme del nuovo codice della strada.

Il responsabile dell'Ufficio competente potrà imporre o consentire raggi di curvatura diversi in relazione all'importanza attuale o futura della rete viaria.

=====

art. 37

ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

Qualora si proceda al ripristino di parchi e giardini di interesse storico è necessario inserire i soggetti vegetali nel massimo rispetto del progetto o, nel caso in cui questo mancasse, dell'aspetto tradizionale rilevato da studi o ricostruzioni dell'ambiente.

art. 38

COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite sia in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante che delle soluzioni proposte per l'intero edificio.

art. 39

SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne fino al 1° Piano F.T. per gli edifici uni e bifamiliari. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

art. 40

MARCIAPIEDI

Nei centri abitati, lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi, e i proprietari devono curare la pulizia degli spazi fronteggianti le proprie proprietà.

Fuori dei centri abitati, in mancanza di progetti esecutivi complessivi, è possibile la realizzazione di marciapiedi purché posti alla stessa quota della sede stradale.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata, l'area stessa deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità che verranno definite dal responsabile dell'Ufficio competente.

Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il responsabile dell'Ufficio competente può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive; diversamente, alla sistemazione dei marciapiedi provvede il Comune.

I materiali e le forme e della pavimentazione devono essere scelti secondo le direttive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico del Comune.

=====

art. 41

PORTICI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici, destinati ad uso pubblico, deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il responsabile dell'Ufficio competente fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica e quelli derivanti dall'uso pubblico nonchè la manutenzione dell'impianto stesso.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro della parete di fondo, non può essere minore di m. 2.00; mentre l'altezza non deve essere inferiore a m. 2.80; salvi i casi di proseguimento di tipi esistenti di misure inferiori o di diverse prescrizioni di P.R.G..

TITOLO 3°

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

art. 42

RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico, fatte salve le vigenti disposizioni di legge, deve essere immediatamente denunciato al responsabile dell'Ufficio competente ed alla competente Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni trenta, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

=====

art. 43

DISCIPLINA DELLE STRUTTURE SOPRASSUOLO E SOTTOSUOLO SU AREE DEL DEMANIO COMUNALE

Le strutture realizzate nel soprassuolo o sottosuolo di aree del demanio comunale (edicole, cabine telefoniche, impianti tecnologici, locali di servizio, autorimesse di uso pubblico, ecc.) devono rispondere a requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana al fine di non pregiudicare l'uso pubblico del demanio, la sicurezza della circolazione, i valori storici, architettonico ed ambientali.

Le caratteristiche funzionali, planivolumetriche ed architettoniche dell'intervento vengono definite dalla Giunta Municipale sulla base di un progetto di massima.

art. 44

INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

Al responsabile dell'Ufficio competente è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a. tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b. segnaletica stradale e turistica;
- c. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d. mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e. quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

art. 45

NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 25, il responsabile dell'Ufficio competente assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente e la relativa manutenzione sono a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al responsabile dell'Ufficio competente la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa, a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.

=====

art. 45 bis

INQUINAMENTO LUMINOSO

I progetti di illuminazione redatti da professionisti abilitati, dovranno essere corredati da una relazione illustrativa contenente la seguente documentazione:

- a) progetto illuminotecnico certificato e, attraverso adeguata relazione tecnica, conforme alla Legge Regionale 17/2009 ed alle normative CEI e UNI di riferimento;
- b) misura fotometrica dell'apparecchio sia in forma tabellare su supporto cartaceo che in formato elettronico. Tali misure dovranno essere sottoscritte dal responsabile tecnico di laboratorio o di ente terzo, e dovranno contenere informazioni in merito alla tipologia di lampada ad alla posizione di misura;
- c) dichiarazione di conformità del progetto (e successivamente dell'impianto) alla Legge Regionale n. 17/2009.

Sarà compito del progettista verificare la corretta installazione degli apparecchi illuminanti e segnalarla al Comune.

Nel caso in cui l'impianto sia di modesta entità, non è richiesta particolare documentazione se non la dichiarazione di conformità della ditta installatrice dell'impianto d'illuminazione alla Legge Regionale con l'indicazione dei riferimenti alla deroga del progetto illuminotecnico (art. 7, comma 3).

Per impianti dotati di piccole sorgenti tipo fluorescenza, gruppi di led o soggetti simili (art. 9, comma 4 lettera f) la dichiarazione di conformità dell'impianto dovrà essere corredata dalla documentazione tecnica che attesta la rispondenza dei prodotti utilizzati e dell'impianto ai vincoli di Legge della relativa deroga.

=====

PARTE TERZA

NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO 1°

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Si precisa che, anche laddove diversamente indicato, il Sindaco mantiene le competenze che le leggi vigenti gli attribuiscono in qualità di autorità sanitaria locale.

art. 46

IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento di igiene vigente.

E' vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la conseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'U.L.S.S. e dell'Ufficio Tecnico del Comune.

art. 47

PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'inibizione delle murature per capillarità.

I locali di piano terra abitabili devono essere sopraelevati di almeno cm. 30, rispetto alla quota media del terreno interessato dalla costruzione, fatta eccezione nei casi di interventi sull'esistente. Tale impermeabilizzazione dovrà comunque essere eseguita in modo tale da garantire la perfetta protezione dall'umidità.

Tale sopraelevazione compresa tra 0.30 e 0.50 m. sarà da considerare come volume tecnico e quindi non conteggiabile ai fini della cubatura, se impostata su vespaio.

I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio dello spessore di almeno cm. 30, oppure su solaio con sottostante scantinato; in quest'ultimo caso la quota sopraelevata può essere ridotta a cm. 15.

Il responsabile dell'Ufficio competente tuttavia, può consentire l'utilizzazione dei locali al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti per fini pubblici o di interesse pubblico.

=====

art. 48

ISOLAMENTO TERMICO

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili, con riferimento specifico alle vigenti norme per il contenimento dei consumi energetici.

Per gli edifici esistenti, sui quali si intende realizzare interventi di coibentazione all'esterno, è ammessa la deroga, fino ad uno spessore di cm. 10, ai fini della distanza dai confini.

art. 49

ISOLAMENTO ACUSTICO

Ai sensi dell'art. 7 della L.R. 27/06/1997 n. 22, particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico dei locali abitabili.

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori degli impianti tecnici interni dell'edificio ai sensi delle vigenti leggi in particolare alle disposizioni del "Piano della Classificazione Acustica del Territorio Comunale".

art. 50

FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il responsabile dell'Ufficio competente, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura, ai sensi delle leggi e regolamenti in materia.

Il responsabile dell'Ufficio competente fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riferendo all'Ufficio Igiene e Sanità dell'U.L.S.S. e al Prefetto, adottando gli opportuni interventi repressivi e sostitutivi, ai sensi dell'art. 217 T.U.L.S..

TITOLO 2°

FOGNATURE

art. 51

CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche, sotto comminatoria delle sanzioni di cui all'art. 227 T.U.L.S. e della Legge 10.05.1976 n. 319 e successive modificazioni.

Le acque reflue di lavorazioni ed altri resi devono essere immesse in condotti chiusi, di materiale adeguato e di idonee sezioni e pendenze e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata sufficiente alla diluizione.

=====

art. 52

DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni della normativa vigente in materia di igiene.

Il responsabile dell'Ufficio competente - indipendentemente da concorrenti interventi del Presidente dell'Amministrazione Provinciale - ha la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio ed il decoro delle acque.

Il responsabile dell'Ufficio competente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui a commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, salvo l'intervento sostitutivo dell'art. 217 T.U.L.S..

In tutti i casi, gli interventi dovranno essere adeguati alla regolamentazione e alla prescrizione dei vigenti Piani Comunali e Consorziali.

art. 53

ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti dei privati alle reti pubbliche di fognatura (del tipo separato per acque usate o meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

art. 54

FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI

Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle pubbliche

Il responsabile dell'Ufficio competente ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture pubbliche.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o consorziali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore deve prevedere in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune e dell'Ente competente e impegnarsi, per sé, e per gli aventi causa, all'allacciamento a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali.

Per l'attivazione della rete di fognatura prima del completamento delle reti comunali il lottizzatore dovrà realizzare un impianto di depurazione privato.

L'attivazione delle reti è, in ogni caso, subordinata al nulla-osta dell'Ufficio Sanitario, indipendentemente da altre concorrenti autorizzazioni d'esercizio.

=====

art. 55

FOGNATURE SINGOLE

In mancanza di rete comunale o consorziale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private pertanto devono essere del tipo prescritto dai regolamenti comunali e consorziali.

art. 56

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazioni in ghisa o acciaio, per una altezza non inferiore a m. 2.00 e prolungato fino al pozzetto di raccolta.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche comunque mai su spazi aperti al pubblico.

art. 57

IMMONDIZIE

La raccolta dei rifiuti solidi urbani ed industriali è disciplinata dall'apposito Regolamento Comunale.

TITOLO 3°

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

art. 58

LOCALI ABITABILI

I locali di abitazione debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 05.07.1975 e successive modifiche, di cui all'art. 43 della Legge 05.08.1978 n. 475, commi 2° e 6°, in particolare.

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

=====

Le stanze da letto dovranno avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona, e di mq. 14 se per due persone.

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano la superficie, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se per una persona e a mq. 38 se per due persone.

Sono considerati locali di abitazione permanente o locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, convivenze, ecc.).

Sono considerati locali accessori, i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, ecc.) nonché le cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Sono considerati locali non abitabili tutti quei vani che, pur essendo compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, ecc.) e implicanti la presenza solo saltuaria di persone.

I locali di abitazione permanente devono possedere i seguenti requisiti:

- a. altezza interna minima utile non inferiore a m. 2.70, salvo che gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima è di m. 2.40; per i locali accessori l'altezza può essere ridotta a m. 2.40;
- b. superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

I locali destinati ad attività commerciali dovranno avere altezza media di m. 3.00 fatte salve le altezze dei locali per dette attività già esistenti, ed i loro ampliamenti.

Per i negozi alti almeno m. 5.00 sono ammessi i soppalchi, purchè la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di m. 2.20.

art. 59

CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti dell'art. precedente, devono comunque essere fornite di condotti verticali prolungati sopra la copertura per l'aerazione dell'ambiente o per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

art. 60

LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio completo di: WC, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a. essere conforme alle norme di cui al D.M. 14.06.1989 n. 236;
- b. aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0.80.

=====

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno m. 1.80.

Qualora l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati.

In conformità all'art. 18 della Legge 27.05.1975 n. 166, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a. ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b. gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c. in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

art. 61

SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a m. 1.20 in caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni, m. 1.00 nel caso di edifici esistenti, ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale. In caso di recupero di edifici esistenti è possibile l'illuminazione artificiale.

Sono scale principali le scale ad uso condominiale che servono a più di un alloggio. Per le scale interne all'alloggio, o di servizio è ammessa la larghezza minima di m. 1.00.

Per gli edifici ad uso collettivo e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Deve essere previsto l'impianto di ascensore in fabbricati dove l'accesso alla più alta unità immobiliare è posta oltre il terzo livello, ivi compreso eventuali piani interrati.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art. 49.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia, ed in ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso alle carrozzine di bambini e disabili.

Le ringhiere ed i parapetti dovranno avere altezza minima di m. 1.00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

In conformità all'art. 19 della Legge 27 maggio 1975 n. 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate all'esterno a condizione che:

- a. risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b. le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni;

=====

c. sono comunque prevalenti le disposizioni vigenti tese a favorire il superamento o l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici e/o eventuali norme specifiche per particolari categorie di edifici.

d.

art. 62

CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in m. 2.40; la larghezza minima è fissata in m. 1.00.

art. 63

LOCALI AL PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali al piano terra non abitabili, i seminterrati e gli scantinati devono avere una altezza minima di m. 2.20.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del 1° e del 2° comma del precedente art. 47.

art. 64

MANSARDE E SOPPALCHI

I locali abitabili ricavati in mansarde dovranno avere un'altezza media di m. 2.70 ed un'altezza minima di m. 1.80.

I locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza media non inferiore al m. 2.20.

art. 65

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella progettazione di edifici pubblici o privati che presentino una destinazione d'uso a carattere collettivo e sociale dovranno essere rispettate le norme contenute nell'apposito regolamento concernente le norme di attuazione dell'art. 27 della Legge 30.3.1971 n. 118 e sue successive eventuali modificazioni.

Nella progettazione di edifici privati dovranno essere rispettate le norme contenute nella Legge 9.1.1989 n. 13, nel D.M. del 14.6.1989 n. 236, nella circolare del 22.6.1989 n. 1669/U.L. e successive modifiche ed integrazioni.

In caso di realizzazione o di ristrutturazione di aree scoperte pubbliche, dovranno comunque essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare o superare le barriere architettoniche.

=====

TITOLO 4°

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

art. 66

EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio, ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a. l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b. l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.

I locali direzionali e commerciali devono essere conformi a quanto previsto dalla Circolare Regionale n. 13 del 01/07/97.

Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie, in particolare i locali abitabili dovranno rispettare le norme dettate per edifici a speciale destinazione.

L'altezza media non deve essere inferiore a m. 3.00.

Eventuali mezzanini o soppalchi asserviti e direttamente comunicanti con l'unità sottostante potranno eccezionalmente avere un'altezza minima di m. 2.20, purchè la loro superficie non superi il 40% della superficie totale ad uso collettivo.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme fissate dal D.P.R. 30.12.1970 n. 1437, e successive modificazioni.

art. 67

STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc..

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

=====

art. 68

EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti artt. 59 e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla o ricovero di animali, fienile, granaio, e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

art. 69

IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo da soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt. 55 e 56.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale dovranno rispettare le distanze previste negli Atti di Indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/04.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi agroindustriali dovranno essere ubicati in aree a tal scopo predisposte nello strumento urbanistico generale.

Le serre mobili stagionali con struttura leggera e teli con caratteristiche di stagionalità e senza fondazioni, volte alla protezione e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a m. 3.50, potranno essere installate senza l'obbligo di permesso di costruire e con semplice comunicazione corredata da una planimetria secondo quanto previsto dalla DGRV n. 172 del 03.02.2010.

Le serre fisse potranno essere realizzate previo rilascio del Permesso di Costuire (art. 44 L.R. 11/04) o con SCIA (art. 9 L.R. 19/99) secondo quanto previsto dalla DGRV n. 172 del 03.02.2010.

Il rilascio Permesso di Costruire per le costruzioni di cui al presente articolo è subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso, che dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese del concessionario, sui registri immobiliari.

Tale vincolo decade a seguito di variazioni dello strumento urbanistico.

art. 69 bis

TUTELA IGIENICO SANITARIA DELLA POPOLAZIONE DALL'ESPOSIZIONE A RADIAZIONI NON IONIZZANTI GENERATE DA STAZIONI RADIOBASE

L'installazione e la modifica delle stazioni radio base per la telefonia cellulare sono soggette al rilascio di apposito permesso e laddove installate possono essere mantenute in esercizio, solo a condizione che il valore di campo magnetico risultante, e valutato secondo la normativa vigente, non superi i limiti stabiliti dalla più restrittiva legislazione di settore. Le strutture destinate a supportare le stazioni radiobase per telefonia cellulare e gli impianti di tele-radiocomunicazione dovranno rispettare la distanza minima dagli edifici residenziali, da servizi ed attrezzature sia pubblici che privati,

=====

oltrechè dagli edifici adibiti a permanenze non inferiori a 4 ore, di ml. 250. La distanza minima (250 ml.) va misurata tra la struttura che supporta l'antenna e la base degli edifici vicini, sia l'antenna che i volumi delle relative apparecchiature sono da assimilarsi, solamente ai fini delle distanze, a volumi edilizi. Le strutture che sorreggono le antenne dovranno essere conformate in modo tale da limitare al massimo l'impatto ambientale. Le istanze per l'installazione di impianti radio base per telefonia cellulare dovranno essere dotate, oltre che dagli elaborati per la valutazione per l'intensità di campo, anche da adeguate simulazioni di impatto visivo. Tali strutture saranno quindi valutate caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO 1°

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 70

STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato dev'essere realizzato secondo le migliori regole d'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità in ogni sua parte.

art. 71

MANUTENZIONE E RESTAURI

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità nel rispetto del presente Regolamento e delle prescrizioni del P.R.G..

art. 72

PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

Qualora una casa, un muro o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino ha l'obbligo di farne immediata denuncia il responsabile dell'Ufficio competente e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il responsabile dell'Ufficio competente, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente, e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservando l'intervento sostitutivo a spese degli interessati, ai sensi dell'art. 153 della T.U. 04.02.1915, n. 148.

=====

TITOLO 2°

PREVENZIONE DEI PERICOLI DI INCENDIO

art. 73

LOCALI PER LA LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

I locali destinati a lavorazione deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco controlla l'applicazione delle norme.

art. 74

IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE PORTANTI

In tutti quei casi in cui le condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o scelte architettoniche, richiedono l'uso di tali materiali, l'impiego di esse è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a prevenire i pericoli di incendio, in conformità alla vigente legislazione in materia.

art. 75

NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel D.M. 16.02.82, pubblicato nella G.U. del 9.04.82 e successive modifiche, prima dell'inizio dei lavori, in particolare per i seguenti edifici:

- a. edifici di civile abitazione di altezza superiore a m. 24;
- b. edifici industriali ed artigianali;
- c. edifici commerciali, magazzini e depositi;
- d. locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- e. edifici a struttura metallica;
- f. autorimesse, anche private, con più di nove automezzi;
- g. impianti termici di potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h. alimentati con combustibili liquidi derivati dal petrolio (oli combustibili o gasoli) o da combustibili gassosi (metano, G.P.L.). Sono compresi tra detti impianti quelli per:
 - * riscaldamento di ambienti;
 - * produzione acqua calda per edifici civili;
 - * cucine e lavaggio stoviglie;
 - * sterilizzazione e disinfezioni mediche;
 - * lavaggio biancheria e simili;
 - * distruzione rifiuti (inceneritori);
 - * forni di pane e forni di altri laboratori artigiani.
- h. impianti ascensori (cat. A e B) e montacarichi (cat. C) da installarsi in edifici industriali, artigianali e commerciali;

=====

i. impianti ascensori (cat. A e B) da installarsi in edifici ad uso civile (pubblico o privato) di altezze in gronda superiori a 24 m. e aventi corsa superiore a m. 20.

Il certificato di agibilità potrà essere rilasciato solo previo collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e rilascio del relativo nulla osta o certificato di prevenzione incendi, in conformità alla vigente legislazione in materia.

art. 76

PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

1. Alberghi e pensioni

Devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del Ministero dell'Interno n. 27030/4122 del 21.10.1974. e L.R. del 4/11/2002 T.U.LL.Reg. in materia di turismo pubblicata sul B.U.R. n. 109 del 08/11/2002

2. Autorimesse

Devono essere applicate le norme di cui al D.M. 31.07.1974, con le deroghe ammesse dalla circolare del Ministero dell'Interno D.G.S.A. n. 119 del 14.11.1967. e D.M. del 01/02/1986

3. Impianti termici

Gli impianti termici che non sono soggetti alla legge contro l'inquinamento atmosferico, sono regolamentati come appresso indicato:

- * impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) circolare del Ministero dell'Interno n. 73 del 29.07.1971;
- * impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0.8 (metano) circolare del Ministero dell'Interno n. 68 del 25.11.1969;
- * impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (G.P.L.) lettera circolare del Ministero dell'Interno n. 412/4183 del 06.02.1975.

4. Rete idrica antincendio

In linea di massima l'impianto antincendio dovrà essere costituito da una rete di tubazioni di ferro zincato, ad uso esclusivo antincendio, protetta contro il gelo e concepita in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti per semplice apertura della relativa saracinesca.

Gli idranti UNI 45-70 mm. muniti del corredo d'uso, devono essere derivati in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere. Essi devono essere accessibili in modo agevole e sicuro. Le caratteristiche idrauliche di portata a pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare, interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi il pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

=====

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno m. 1.00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali e combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono in ogni loro parte essere costruiti con materiali resistenti al fuoco.

TITOLO 3°

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

art. 77

OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone o cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore a m. 2 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque in tutti i casi di scarsa visibilità.

Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m. 4.50 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il responsabile dell'Ufficio competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni e garanzie, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

=====

art. 77 bis -

MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONI IN QUOTA

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del permesso di costruire, SCIA o denuncia di inizio attività, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia d'inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

Per le finalità del comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2774 del 22 settembre 2009 e dalla DGRV n. 97 del 31.01.2012 (allegato A) contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio attività a costruire. Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito di denuncia di inizio attività edilizia, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

Il comune potrà procedere ad effettuare adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità.

L'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) soggetti a sola comunicazione preventiva, come previsto nell'art 3 nel D. Lgs n. 115/2008, dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito indicata.

Modalità operative:

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 DPR 380/01. I progetti delle misure preventive e protettive per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, come indicato dall'art. 20 comma 1 DPR - 380/01, o soggetti a sola comunicazione preventiva, come indicato nell'art. 3 del D. L.gs. 115/2008, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle USL.

Documentazione progettuale

I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata, di norma 1:100 indicante, fra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dall'allegato alla DGR 2774 del 22/09/2009. Tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica.

Conteggio volumetrico

Eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono conteggiati come volumi tecnici per una dimensione massima prevista dai punti A) e B) dell'allegato alla DGR 2774 del 22/09/2009 (h max= cm 1,80 e largh max cm 0,70).

art. 78

SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Sono vietati il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni nei luoghi aperti al pubblico.

=====

Solo nel caso di assoluta necessità, il responsabile dell'Ufficio competente, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico, ed il deposito temporaneo dei materiali con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e dev'essere evitato il polverio.

art. 78 bis

ELETTRODOTTI

Relativamente agli elettrodotti, valgono i contenuti delle recenti disposizioni in materia ed in particolare quelli della DGR n. 1432 del 31.5.2002 la quale prevede che, ferma restando l'indicazione delle fasce di rispetto, eventuali edificazioni possano essere concesse previa misurazione del campo elettrico, che non deve superare il valore di 0,5 KV/m, e del campo magnetico da questo prodotto, che non deve essere superiore ai 0,2 microTesla.

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO 1°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

art. 79

AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

L'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine finale di tre anni o quello determinato nel titolo abilitativo originario, comporta altresì la decadenza delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 20.

art. 80

MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

=====

TITOLO 2°

DISPOSIZIONI FINALI

art. 81

ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione del provvedimento di approvazione definitivo sul B.U.R..

art. 82

NORME ABROGATE

Sono abrogate tutte le norme o disposizioni comunali, anche regolamentari, precedentemente adottate, in contrasto con il presente Regolamento.

In particolare è abrogato il Regolamento di Edilizia attualmente vigente.

art. 83

DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia, in caso di composizione diversa da quella prescritta.

art. 84

POTERI DI DEROGA

Il responsabile dell'Ufficio competente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto della legislazione vigente (art. 16 Legge 06.08.1967 n. 765) e nei casi previsti dall'art. 80 della L.R. n. 61/85 e secondo la procedura di cui al 3° comma del medesimo articolo e successive modifiche, ha la facoltà di esercitare i poteri in deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona.

art. 85

SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.

=====