

UFFICIO DEL PIANO
COORDINATORE
PROGETTISTA
Arch. Gianfranco Sanna

PROGETTISTA
Arch. Giovanni Maria Filindeu

ARCHEOLOGIA
Dott. Consuelo Cossu
Dott. Elisabetta Garau

PAESAGGI AGRARI
Agr. Giampiero Cotzia

GEOLOGIA
Dott. Geol. Andrea Serreli

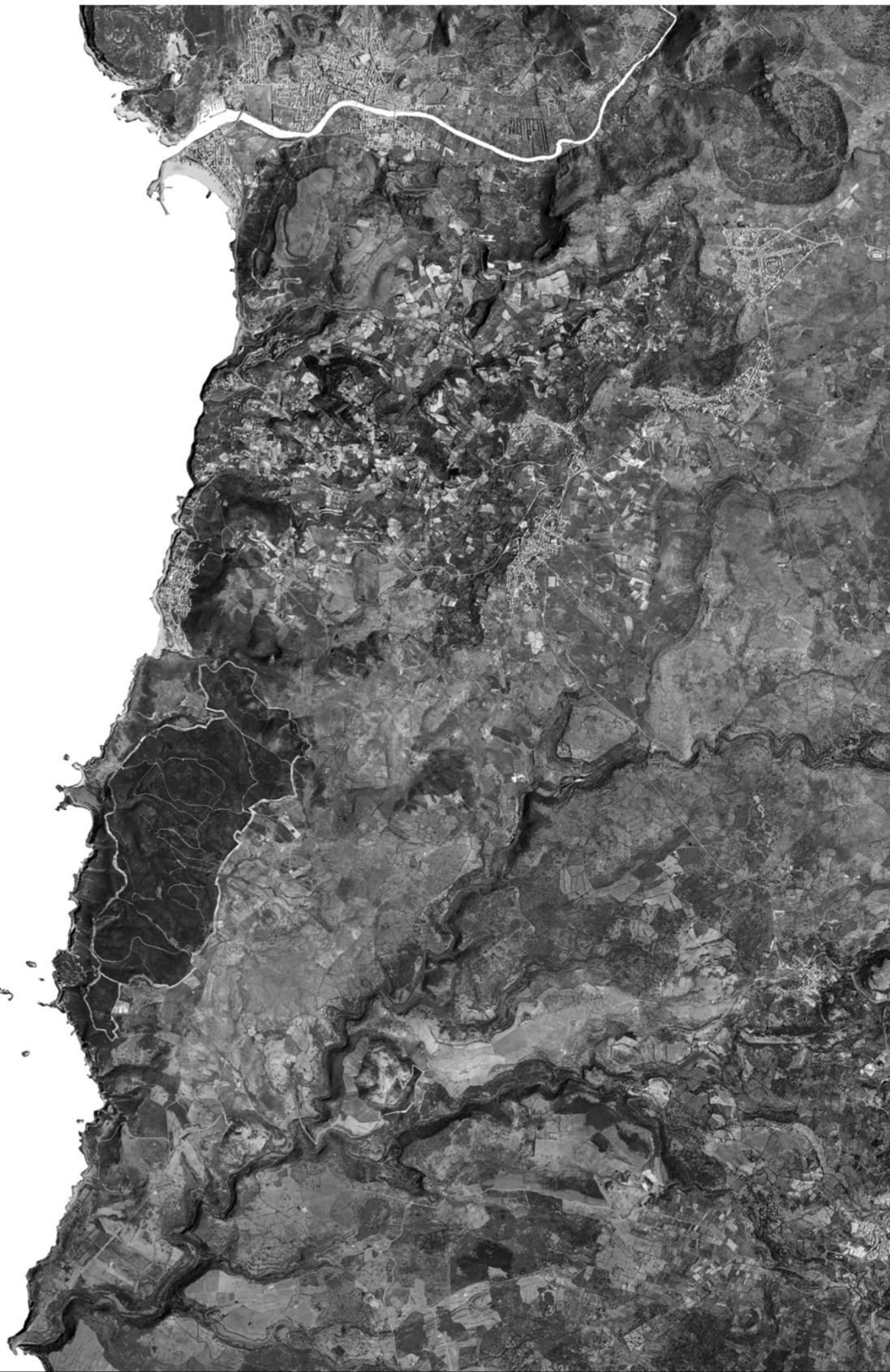
PREVISIONI SOCIO-DEMOGRAFICHE
Ing. Cristian Cannaos, Ing. Giuseppe Onnis

VALUTAZIONE AMBIENTALE
Arch. Gianfranco Sanna

IDRAULICA
Ing. Saverio Liberatore

SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI
Dott. Geol. Andrea Serreli

COLLABORATORI
Dott. Pian. Luca Antonio Serusi



RESPONSABILE DEL SERVIZIO | Geom. Fabrizio Pintori

REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPO I - IL REGOLAMENTO EDILIZIO: CONTENUTI E DEROGHE	6
Articolo 1 - NATURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	6
CAPO II - SOGGETTI ISTRUTTORI	7
Articolo 2 - ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	7
Articolo 3 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	7
Articolo 4 - PROCEDURE, COMPITI E ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	9
Articolo 5 - UFFICIO TECNICO	10
Articolo 6 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA SUE	10
Articolo 7 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE SUAP	12
CAPO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	13
Articolo 8 - CATEGORIE DI INTERVENTO	13
Articolo 9 - INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO	13
Articolo 10 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	16
Articolo 11 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	17
Articolo 12 - INTERVENTI DI CONSERVAZIONE E RIGENERAZIONE	17
CAPO IV - TITOLI ABILITATIVI ALL'ATTIVITA' EDILIZIA	17
Articolo 13 - SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA RICHIESTA	17
Articolo 14 - PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO	18
Articolo 15 - PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE DI RILASCIO E/O PRESA D'ATTO	19
Articolo 16 - CONTENUTO DELLE ISTANZE RILASCIO E/O PRESA D'ATTO	19
Articolo 17 - ATTO DI RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO	20
Articolo 18 - TERMINI TEMPORALI	21
Articolo 19 - TITOLI ABILITATIVI E CATEGORIE DI INTERVENTO	21
Articolo 20 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (AEL)	22
Articolo 21 - COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI (CIL)	23
Articolo 22 - COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)	23
Articolo 23 - SEGNALE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)	23
Articolo 24 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI SCIA	25
Articolo 25 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (super DIA)	26
Articolo 26 - PERMESSO DI COSTRUIRE . DISCIPLINA GENERALE	26
Articolo 27 - OGGETTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	27
Articolo 28 - PROCEDURA DI RILASCIO, EFFICACIA E DURATA DEI TITOLI ABILITATIVI	28
Articolo 29 - PERMESSO DI COSTRUIRE: CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	28
Articolo 30 - PERMESSO DI COSTRUIRE: RIDUZIONE O ESONERO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	29
Articolo 31 - PERMESSO DI COSTRUIRE : PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO	29
Articolo 32 - PERMESSO DI COSTRUIRE : EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA	30
Articolo 33 - PERMESSO DI COSTRUIRE: SOGGETTI AVENTI TITOLO	30
Articolo 34 - PERMESSO DI COSTRUIRE: DOCUMENTI PER LA RICHIESTA	32
Articolo 35 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	32
Articolo 36 - CONTRIBUTO SUL PERMESSO DI COSTRUIRE	34
Articolo 37 - MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO	35
Articolo 38 - VARIANTI IN CORSO D' OPERA	37
Articolo 39 - OPERE DA ESEGUIRSI CON PROCEDURA DI URGENZA	37
Articolo 40 - DENUNCIA DI OPERE STRUTTURALI IN CALCESTRUZZO ARMATO	38
Articolo 41 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ED ALTRE FORME DI SANATORIA	38
Articolo 42 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	39
Articolo 43 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA	40

REGOLAMENTO EDILIZIO

Articolo 44 - ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA	41
Articolo 45 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	42
CAPO V - ESECUZIONE DEI LAVORI	42
Articolo 46 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI	42
Articolo 47 - INTERRUZIONE LAVORI	43
Articolo 48 - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI	43
Articolo 49 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	44
Articolo 50 - VALIDITA' TEMPORALE, SOSPENSIONE E DECADENZA	45
Articolo 51 - VOLTURA	45
Articolo 52 - SOSTITUZIONE DEL PROGETTISTA, DEL DIRETTORE DEI LAVORI E/O DELL'IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI	46
Articolo 53 - PUNTI FISSI	46
CAPO VI - AGIBILITA' DEGLI EDIFICI, VIGILANZA, RESPONSABILITA' E SANZIONI	47
Articolo 54 - CERTIFICATO DI AGIBILITA' e/o ABITABILITA' PER IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	47
Articolo 55 - DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' e/o ABITABILITA' PER ATTIVITA' ECONOMICHE	49
Articolo 56 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA' e/o INABITABILITA'	49
Articolo 57 - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA	49
Articolo 58 - OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL PERMESSO DI COSTRUIRE	50
Articolo 59 - TOLLERANZE EDILIZIE	51
Articolo 60 - OPERE ESEGUITE IN TOTALE DIFFORMITA' DAL PERMESSO DI COSTRUIRE	51
Articolo 61 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DA PARTE DEL COMUNE	51
Articolo 62 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DA PARTE DELLA REGIONE	51
Articolo 63 - VARIAZIONI ESSENZIALI	52
Articolo 64 - PROCEDURA SANZIONATORIA RELATIVA AGLI INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI	52
Articolo 65 - PROCEDURA SANZIONATORIA RELATIVA AGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O IN TOTALE DIFFORMITA' DA ESSO.	54
Articolo 66 - SEGNALEZIONE DI PRESUNTO ABUSO EDILIZIO	54
Articolo 67 - SANZIONI	55
CAPO VII - PRESCRIZIONI SULLE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PER L'OTTENIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI ALL'ATTIVITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	55
Articolo 68 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AI PROGETTI EDILIZI: REQUISITI MINIMI, MODALITA' E PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE	55
Articolo 69 - ELABORATI DEL PROGETTO EDILIZIO (documentazione minima)	57
CAPO VIII - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	60
Articolo 70 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	60
Articolo 71 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE	61
CAPO IX - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI. DEFINIZIONI	64
Articolo 72 - PARAMETRI URBANISTICI. DEFINIZIONI	64
Articolo 73 - PARAMETRI EDILIZI. DEFINIZIONI	65
Articolo 74 - PARAMETRI RIFERITI A COMPLESSI EDILIZI CON FUNZIONI PRODUTTIVE, ALBEGHIERE, DIREZIONALI, AGRICOLE.	69
Articolo 75 - ALTEZZA UTILE DEI LOCALI (Hu)	69
Articolo 76 - ALTEZZA DEI PIANI (Hp)	69
Articolo 77 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	69
Articolo 78 - SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	69

REGOLAMENTO EDILIZIO

Articolo 79 - VOLUME DEL FABBRICATO (V.F.)	70
CAPO X - PROGETTAZIONE EDILIZIA E BENESSERE AMBIENTALE	73
Articolo 80 - PROGETTAZIONE EDILIZIA. DISPOSIZIONI GENERALI	73
Articolo 81 - PIANI INTERRATI	74
Articolo 82 - PIANI SEMINTERRATI	74
Articolo 83 - PIANI TERRENI	75
Articolo 84 - PIANI SOTTOTETTO	75
Articolo 85 - SOPPALCHI	77
Articolo 86 - PIANI PILOTIS	78
Articolo 87 - VOLUMI TECNICI	78
Articolo 88 - SAGOMA DELL'EDIFICIO	79
Articolo 89 - PROSPETTI	79
Articolo 90 - VERANDE	79
Articolo 91 - NUMERO DEI PIANI	79
Articolo 92 - VANI ACCESSORI	79
Articolo 93 - SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI	80
Articolo 94 - BARRIERE ARCHITETTONICHE	81
Articolo 95 - DISTANZE TRA EDIFICI	81
Articolo 96 - DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	83
Articolo 97 - RISPETTO DEI DIRITTI DI TERZI	83
Articolo 98 - IMMOBILI NOTIFICATI AI SENSI DEL D.Lgs. n. 42/2004	83
Articolo 99 - PARCHEGGI	83
Articolo 100 - PASSI CARRABILI	85
Articolo 101 - MODALITA' DI ACCESSO ALLE PARCHEGGI A LIVELLO DEL PIANO STRADALE O AL DI SOTTO DI ESSO	85
Articolo 102 - MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE PER PARCHEGGI	85
CAPO XI - REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI	86
Articolo 103 - SALUBRITA' DEL TERRENO	86
Articolo 104 - RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI NORME TECNICHE ED ADEMPIMENTI RELATIVI AGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	86
Articolo 105 - ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI	86
Articolo 106 - ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI	86
Articolo 107 - ENERGIA ELETTRICA	86
Articolo 108 - IMPIANTI ELETTRICI	87
Articolo 109 - PREVENZIONE INCENDI	87
Articolo 110 - CENTRALI TERMICHE	87
Articolo 111 - RIFORNIMENTO IDRICO	87
Articolo 112 - REQUISITI RELATIVI DEI PARAPETTI E DELLE FINESTRE	87
Articolo 113 - SCALE	87
CAPO XII - REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI DESTINATI AD ABITAZIONE	88
Articolo 114 - REQUISITI AMBIENTALI	88
Articolo 115 - LOCALI NON ABITABILI	89
Articolo 116 - DATI DIMENSIONALI DEGLI EDIFICI DESTINATI AD ABITAZIONE	89
Articolo 117 - STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI	93
Articolo 118 - FABBRICATI IN ZONA RURALE	93
CAPO XIII - REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO O CON FUNZIONI DIVERSE	94
Articolo 119 - CLASSIFICAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO	94
Articolo 120 - NORME GENERALI PER L'AERAZIONE	94

REGOLAMENTO EDILIZIO

Articolo 121 - NORME GENERALI PER ILLUMINAZIONE	94
Articolo 122 - PARAMETRI EDILIZI PER L'ILLUMINAZIONE E L'AERAZIONE	94
Articolo 123 - LUOGHI TRASFORMATI PER ESSERE ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE	96
Articolo 124 - CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DESTINATI AD ALTRI USI	97
Articolo 125 - CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO	98
CAPO XIV - SMALTIMIENTO DEI REFLUI	99
Articolo 126 - GESTIONE DEI REFLUI	99
Articolo 127 - GESTIONE DEI RIFIUTI SOLIDI	99
CAPO XV - TUTELA DEL PUBBLICO DECORO	100
Articolo 128 - OPERE ESTERNE AI FABBRICATI	100
Articolo 129 - TERRAZZE A SBALZO SULLA PUBBLICA VIA	100
Articolo 130 - ELEMENTI DECORATIVI A RILIEVO	101
Articolo 131 - CORNICIONI E GRONDE	101
Articolo 132 - ZOCCOLI	101
Articolo 133 - MURI DI CINTA	101
Articolo 134 - RECINZIONI	101
Articolo 135 - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI	101
Articolo 136 - TETTOIE A SBALZO	102
Articolo 137 - IMPIANTI E CANALIZZAZIONI	102
Articolo 138 - INFISSI	103
Articolo 139 - PUBBLICITA', SEGNALETICA DI ESERCIZIO E TARGHE PROFESSIONALI.	103
Articolo 140 - NUMERI CIVICI	104
Articolo 141 - CARTELLI INDICATORI	104
Articolo 142 - DISPOSIZIONI SULLE PUBBLICHE AFFISSIONI	104
Articolo 143 - CHIOSCHI, EDICOLE E STRUTTURE AFFINI	105
Articolo 144 - DEROGHE PER MANIFESTAZIONI TEMPORANEE	105
Articolo 145 - CONCESSIONE DI SPAZI PUBBLICI	106
Articolo 146 - DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO	106
Articolo 147 - COSTRUZIONI TEMPORANEE	106
CAPO XVI - NORME SUI MATERIALI, CRITERI E CONDOTTA SULLA TENUTA DELL'ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI	107
Articolo 148 - CRITERI SULLA TUTELA DELL'ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI	107
Articolo 149 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI	107
Articolo 150 - ARREDO URBANO	108
Articolo 151 - ABBAINI E LUCERNARI	109
Articolo 152 - CANNE FUMARIE, COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI	109
Articolo 153 - CANALI DI GRONDA E PLUVIALI	110
Articolo 154 - ANTENNE E PARABOLE TRASMITTENTI E RICEVENTI DELLA RADIO, DELLA TELEVISIONE E DELLA TELEFONIA MOBILE	110
Articolo 155 - INTONACI	110
Articolo 156 - TINTEGGIATURE	110
Articolo 157 - IMPIANTI TECNOLOGICI DI FACCIATA	111
Articolo 158 - ALTRI ELEMENTI DI FACCIATA	112
Articolo 159 - INSEGNE	112
Articolo 160 - TENDE FRANGISOLE	112
CAPO XVII - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE	113
Articolo 161 - MANUTENZIONE DELLE AREE	113
Articolo 162 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE	113

CAPO XVIII - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI	113
Articolo 163 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO	113
Articolo 164 - RINVENIMENTI E SCOPERTE	114
Articolo 165 - AUTORIZZAZIONI PER LA COSTRUZIONE DELLE PISCINE	114
CAPO XIX - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ	114
Articolo 166 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE E ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI.	114
Articolo 167 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO	115
Articolo 168 - SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI	116
Articolo 169 - RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE	116
Articolo 170 - MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI	116
Articolo 171 - DEROGHE	117
Articolo 172 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	117
CAPO XX - NORME FINALI	117
Articolo 173 - NORME TRANSITORIE FINALI	117
CAPO XXI - REGOLAMENTO AMBIENTALE	119
Articolo 1 - APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO	119
Articolo 2 - INDICE DI SOSTENIBILITÀ	119
Articolo 3 - CALCOLO INDICE DI SOSTENIBILITÀ	119
Articolo 4 - CERTIFICAZIONE INDICE DI SOSTENIBILITÀ A FINE LAVORI	120
Articolo 5 - OBBLIGO CALCOLO PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO	120
Articolo 6 - TRASMITTANZA STRUTTURE EDILIZIE DI SEPARAZIONE	120
Articolo 7 - RIDUZIONE LIMITI DI TRASMITTANZA E INSTALLAZIONE IMPIANTI CENTRALIZZATI DI CLIMATIZZAZIONE	120
Articolo 8 - ELIMINAZIONE E CORREZIONE PONTI TERMICI	121
Articolo 9 - SCOMPUTO DI VOLUMI E SPESSORI	121
Articolo 10 - DEROGHE ALLE DISTANZE MINIME	121
Articolo 11 - PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA E TERMICA DA FONTI RINNOVABILI	122
Articolo 12 - ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	123
Articolo 13 - INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO	124
Articolo 14 - ACQUA CALDA SANITARIA	124
Articolo 15 - PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA EDIFICI RESIDENZIALI	125
Articolo 16 - PANNELLI INTEGRATI	125
Articolo 17 - PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA EDIFICI INDUSTRIALI	126
Articolo 18 - SISTEMI DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATI	126
Articolo 19 - MATERIALI ECOCOMPATIBILI	126
Articolo 20 - ISOLAMENTO ACUSTICO	129
Articolo 21 - DISPOSITIVI PER IL CONTROLLO DEI CONSUMI DI ENERGIA ELETTRICA	129
Articolo 22 - RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE	130
Articolo 23 - RECUPERO ACQUE PIOVANE	131
Articolo 24 - INQUINAMENTO LUMINOSO	131
Articolo 25 - VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO E SANZIONI	132

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI TRESNURAGHES

1) DEFINIZIONI GENERALI

CAPO I - IL REGOLAMENTO EDILIZIO: CONTENUTI E DEROGHE

Articolo 1 - NATURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio è redatto ai sensi dell'articolo 4 del DPR 6.6.2001 n. 380, ss.mm.ii. e secondo la normativa contenuta nel T.U. 6.6.2001 n. 380, nella L. n. 73 del 22/05/2010, L. n. 122 del 30/07/2010, L. n.106 del 12/07/2011, L. 9 agosto 2013, n. 98, L. n. 80 del 2014, L. 11 novembre 2014, n. 164, D.A.EE.LL.FF.U. n. 2266/U del 1983 L.R. n.23 11.10.1985, L.R. 12/1987, LR 22.12.1989 n.45, LR 23.10.2009, n. 4, L.R. 5/2003 e L.R. 23.04.2015 n.8

disciplina le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecniche, estetiche, igienico sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili, degli spazi di loro pertinenza e di quelli di prossimità. Rappresenta lo strumento di completamento delle norme di attuazione del Piano Urbanistico comunale e dei Piani attuativi.

I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii. disciplinano l'attività edilizia.

OGGETTO E EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1). Il Regolamento edilizio disciplina, in armonia con le disposizioni di legge:

a) la composizione, la durata, la formazione, le attribuzioni ed il funzionamento della commissione edilizia, se eletta, nel rispetto del criterio secondo cui l'istruttoria tecnico – giuridica delle pratiche è compito del Responsabile del Procedimento, mentre compete alla commissione la valutazione di merito sul progetto;

b) le norme le modalità, i contenuti, la disciplina e le linee di indirizzo cui attenersi per la definizione, progettazione ed esecuzione degli interventi, nell'ambito del territorio comunale, secondo le leggi vigenti e in attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale PUC

c) nell'ambito del territorio comunale, l'esecuzione degli interventi urbanistici ed edilizi e ogni attività o intervento di modificazione e trasformazione dell'ambiente urbano ed extraurbano, connessi con l'attività edilizia, nel rispetto della normativa statale e regionale in materia ed in attuazione e connessione con gli strumenti di pianificazione urbanistica generale e attuativa.

2). Il Regolamento edilizio è efficace in tutto il territorio comunale, eccezion fatta per eventuali forme specifiche che il Consiglio comunale ritenga di dover inserire nel Regolamento edilizio con efficacia limitata

REGOLAMENTO EDILIZIO

a parti definite del territorio del Comune; tali norme non possono comunque contrastare con i criteri generali propri del Regolamento edilizio.

L'art. 871 del Codice civile dispone che «le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali», per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia, il presente Regolamento contiene le seguenti disposizioni.

a. Disposizioni e riferimenti di carattere generale derivanti da norme di livello nazionale o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale, norme obbligatorie ed operanti che possono essere modificate solo da atti di livello pari o superiore al provvedimento che le ha istituite. Anche in assenza di esplicito atto di rettifica da parte del Comune le norme di livello nazionale e regionale richiamate nel presente Regolamento si intendono automaticamente modificate nel caso in cui vengano modificate o sostituite da conformi disposizioni di livello nazionale e regionale.

b. Disposizioni desunte da norme di livello nazionale o regionale che non prevalgono direttamente sulle norme locali; dette norme sono da considerarsi a tutti gli effetti norme locali la cui modifica o integrazione a livello nazionale o regionale non ha pertanto alcun effetto sulle norme del presente Regolamento, fino al momento in cui, il medesimo non sia modificato od integrato al fine di recepirle esplicitamente.

c. Disposizioni di natura ed interesse eminentemente locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie proprie del territorio comunale alla sua organizzazione, gestione e sviluppo; dette norme rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con Deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.

CAPO II - SOGGETTI ISTRUTTORI

Articolo 2 - ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

L'art. 4, c. 2, D.P.R. n° 380/2001 "Testo unico edilizia" enuncia che l'istituzione della Commissione Edilizia è facoltativa. Nel caso in cui l'Amministrazione intendesse avvalersi della sua istituzione, competenze, composizione e funzionamento verranno così disciplinati.

Articolo 3 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione sarà composta dai seguenti membri:

- Responsabile del Servizio Tecnico in qualità di Presidente o, in sua assenza, da un suo delegato avente titolo;
- da un Ingegnere di riconosciuta competenza in materia idraulica;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- da un Architetto/Ingegnere di riconosciuta competenza in materia edilizia ed urbanistica;
- da un Geologo di comprovata esperienza;
- da un Geometra/Perito Edile di riconosciuta competenza in materia edilizia ed urbanistica;
- da un esperto in materia di paesaggio, nominato ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n° 28;

La Commissione Edilizia è l'organo consultivo (non ha alcun potere decisionale definitivo) tecnico di un Comune per la disciplina dell'attività edilizia ed urbanistica nel territorio comunale sulla base dello strumento urbanistico vigente (Piano Urbanistico comunale) nonché del Regolamento Edilizio.

I pareri della Commissione Edilizia sono obbligatori, ma non vincolanti per le Amministrazioni Comunali, e non costituiscono presunzione di rilascio del permesso di costruire.

La Commissione Edilizia esprime il proprio parere oltre che sulle modifiche al Regolamento Edilizio, anche sulle richieste avanzate dai cittadini al Sindaco o al Responsabile de Settore Edilizia Privata (o Urbanistica, nel caso di settori unificati), al fine di ottenere il permesso di costruire. La Commissione Edilizia, sentite le osservazioni di carattere tecnico e regolamentare espresse dagli uffici comunali ed in particolare dal Responsabile del Procedimento (Dal tecnico cui è affidata la tutela della pratica edilizia in osservazione), esprimerà il proprio parere, valutando l'impatto e la qualità estetica dell'intervento, il rapporto con il contesto, la qualità progettuale, la compatibilità con i valori paesistici ambientali esistenti.

Gli esperti sono designati dal Consiglio Comunale su proposta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico e scelti in elenchi di nominativi, proposti dagli Ordini e Collegi Professionali; i professionisti, sono tenuti alla presentazione del curriculum professionale.

La Commissione Edilizia può essere integrata da uno o più specialisti, di diversi settori disciplinari, ogni qualvolta il Responsabile del Servizio lo ritenga necessario, nel caso di progetti particolarmente complessi; i nuovi componenti eserciteranno un ruolo esclusivamente consultivo, senza diritto di voto.

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro, esso dovrà essere sostituito entro 30 giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissioni, seguendo la stessa procedura adottata per la nomina. Saranno considerati dimissionari gli esperti che, senza giustificato motivo, siano assenti (di regola) per 3 sedute consecutive o 5 sedute entro gli ultimi 365 giorni.

La Commissione Edilizia resta in carica tre anni (con proroga fino alla nomina della successiva). I suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta; si riunisce su convocazione del Presidente, ed esprime parere sui casi proposti all'ordine del giorno, su indicazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Non possono far parte, contemporaneamente, della stessa Commissione Edilizia componenti che abbiano tra loro un grado di parentela (fratelli, ascendenti, discendenti, affini di primo grado, adottante o adottato) o rapporti di lavoro in modo continuativo.

Articolo 4 - PROCEDURE, COMPITI E ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Le sedute della Commissione Edilizia sono convocate dal Presidente nella sede abituale, ogni volta che lo ritenga opportuno. La convocazione scritta deve pervenire ai commissari in tempo utile rispetto alla data delle riunioni e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Per la validità delle sedute è necessaria la presenza del Presidente e di almeno la metà dei membri con diritto di voto. Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti dei presenti.

Il Responsabile del procedimento sarà relatore della Commissione Edilizia, mentre le funzioni di Segretario saranno svolte da un dipendente a ciò designato dal Responsabile dell'ufficio competente.

I commissari che eventualmente fossero direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame e alla votazione su di essa.

Per problemi di speciale importanza, o tutte le volte che lo ritiene utile, il Presidente della Commissione può invitare alle riunioni, senza diritto di voto, anche altre persone esperte nei problemi trattati.

La Commissione Edilizia, qualora lo ritenga necessario, potrà convocare il richiedente e/o i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale. I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal segretario della commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati. In caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

I verbali delle riunioni, redatti dal dipendente che svolge funzione di segretario verbalizzante, sono firmati dal presidente, dal segretario stesso della commissione e da tutti i membri presenti.

La Commissione Edilizia, può effettuare sopralluoghi quando lo ritenga opportuno per la valutazione dell'intervento.

Il Presidente della C.E. provvede a trasmettere trimestralmente una relazione di sintesi dell'attività svolta e delle relative problematiche affrontate nella Commissione al Sindaco e al Presidente del Consiglio Comunale,

Nell'esprimere il proprio parere e nel rispetto di un certo grado di libertà espressiva degli autori, la Commissione terrà conto di quanto le proposte progettuali siano rispettose delle disposizioni normative e della loro coerenza riguardo al decoro dei luoghi oggetto di trasformazione, allo scopo di tutelare il patrimonio architettonico di prossimità, il sistema ambientale che li ha originati, le loro peculiarità paesaggistiche.

Il voto della C.E. è consultivo e non costituisce presunzione della emissione di concessione, la quale è riservata esclusivamente al Responsabile dell'ufficio competente.

Qualora però il Responsabile dell'ufficio competente intenda dissentire dal parere della C.E., il relativo provvedimento dovrà essere dettagliatamente motivato, con la indicazione delle ragioni che lo hanno indotto a dissentire dal parere medesimo.

Quando il Responsabile del Procedimento dispone l'annullamento del permesso di costruire, in via di autotutela, e l'atto risulti sostenuto da valutazioni d'ordine logico-giuridiche e/o tecnico-edilizie, non è necessario il preventivo parere della Commissione Edilizia.

Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia

REGOLAMENTO EDILIZIO

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere pareri consultivi obbligatori relativamente a:

- domande di permesso di costruire;
- annullamento in sede di autotutela del comune di concessioni edilizie già rilasciate;

Il parere della Commissione Edilizia è inoltre necessario: (qualora rientri nei casi precedenti)

- Nel caso di domanda di nuovo permesso di costruire a seguito di decadenza di un precedente permesso per mancato inizio dei lavori nel termine di un anno dal suo rilascio.
- Sui piani Attuativi e loro varianti, sul P.U.C. e sue varianti.

-L'Amministrazione potrà inoltre sottoporre all'esame della suddetta Commissione questioni di natura urbanistica ivi comprese le eventuali domande di parere preventivo sulle previsioni del piano urbanistico comunale che abbiano rilievo nel campo della pianificazione vigente avanzate da privati cittadini, associazioni o enti. Tale eventuale proposta dovrà comprendere la documentazione occorrente per la valutazione dell'intervento, con l'indicazione della ripartizione fondiaria e delle relative destinazioni. Su tale proposta verrà espresso un parere di fattibilità.

Articolo 5 - UFFICIO TECNICO

L'Ufficio Tecnico dovrà esaminare tutte le domande presentate all'Amministrazione Comunale e richiedere, se necessario, il completamento delle domande dei progetti e dei disegni a norma del presente regolamento, verificando che tutte le disposizioni del Piano Urbanistico, o attuativo, siano state rispettate e osservate nella redazione del progetto. Quando dovesse ritenerlo utile, l'Ufficio ha la facoltà di effettuare con il progettista uno o più sopralluoghi nelle aree oggetto dell'intervento proposto in progetto.

L'Ufficio redigerà un parere in forma scritta sul progetto e lo trasmetterà al presidente della Commissione Edilizia, preventivamente al rilascio del Permesso di costruire. Il dirigente dell'Ufficio predisporrà per il rilascio del Permesso di costruire.

Articolo 6 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE E PER L'EDILIZIA, SUAPE

In attuazione di quanto disposto dall'articolo 5 del DPR 380/01 e successive modifiche e integrazioni, il Comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa di semplificazione dei procedimenti amministrativi, istituirà, in forma autonoma od associata, per le attività di informazione, accettazione e registrazione delle istanze a rilevanza edilizia, lo sportello unico le attività produttive e per l'edilizia

Le funzioni dei SUAPE sono svolte dai Comuni o dalle Unioni di Comuni che istruiscono le pratiche e, quando occorre, rilasciano il provvedimento di autorizzazione. Il Coordinamento regionale SUAPE è l'ufficio regionale che cura il portale, la modulistica e l'uniforme applicazione del procedimento da parte di tutti gli enti competenti.

Lo Sportello Unico per l'attività produttiva e per l'Edilizia SUAPE del Comune di Tresnuraghes sarà lo Sportello Telematico Unificato dedicato alle attività produttive e all'edilizia e consentirà, per l'edilizia, di presentare dichiarazioni e istanze (Autorizzazione edilizia, Autorizzazione paesaggistica, Cambio dei soggetti coinvolti nel procedimento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica, Certificazione

REGOLAMENTO EDILIZIO

energetica, Comunicazione di cambio di intestazione del titolo abilitativo edilizio, Comunicazione di fine lavori, Comunicazione di inizio attività edilizia libera (CIA), Comunicazione di inizio lavori, Permesso di costruire, Denuncia di inizio attività edilizia (DIA), Denuncia di opere strutturali e in cemento armato, Istanza per il cambio di intestazione del titolo abilitativo edilizio, Richiesta certificato di agibilità).

Tale ufficio provvederà in particolare:

- a ricevere le denunce di inizio attività e le domande per il rilascio del permesso di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza competente ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 21, 22, 23 e 25 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio;
- a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi ha interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente Regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni relative a provvedimenti di carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del testo unico sull'edilizia.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio acquisirà direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1, del Testo Unico in materia edilizia;
- il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L'ufficio curerà le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. 7.8.1990, n.241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, in particolare:

- le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della Regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62 del Testo Unico per l'edilizia;
- l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della L. 24.12.1976, n. 898;
- il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- gli assensi in materia di servitù viarie, aeroportuali;
- il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della L. 6.12.1991, n. 394,

in tema di aree naturali protette.

Articolo 7 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Il SUAPE, è anche lo sportello dove gli imprenditori possono avviare o sviluppare un'impresa e ricevere tutti i chiarimenti sui requisiti, la modulistica e gli adempimenti occorrenti.

Mediante tale sportello vengono attivati tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al DLGS 26.3. 2010, n. 59.

Lo Sportello unico per le attività produttive è responsabile di tutti i procedimenti amministrativi relativi alle attività economiche e produttive di beni e servizi e di tutti i procedimenti amministrativi inerenti alla realizzazione, all'ampliamento, alla cessazione, alla riattivazione, alla localizzazione e alla rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie.

Lo Sportello unico per le attività produttive è finalizzato a:

- curare tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione comunale e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'interventi riguardanti le attività produttive oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività;

- assicurare, previa predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi informativi, a chiunque vi abbia interesse, l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per le procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande di autorizzazione presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le informazioni utili disponibili a livello regionale comprese quelle concernenti le attività promozionali.

Il procedimento unico inizia con la presentazione al SUAPE competente per territorio di una dichiarazione autocertificativa da parte dell'impresa che attesta la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge per la realizzazione dell'intervento, corredata degli elaborati progettuali, da presentarsi, a pena di irricevibilità, anche su supporto informatico, e della dichiarazione di conformità del progetto alla normativa applicabile.

La dichiarazione di conformità concerne, in particolare, gli aspetti edilizi e urbanistici, gli aspetti attinenti ai pareri igienico-sanitari e quelli in materia di sicurezza previsti dalle leggi vigenti.

Contestualmente alla presentazione della dichiarazione autocertificativa, il SUAPE rilascia una ricevuta che, unitamente alla documentazione prevista nel comma 20, costituisce, decorsi venti giorni dalla data di presentazione, sia titolo autorizzatorio per l'immediato avvio dell'intervento dichiarato che titolo edilizio. La dichiarazione autocertificativa, corredata degli elaborati progettuali e della dichiarazione di conformità del progetto alla normativa applicabile, è resa con le seguenti modalità:

- dal progettista dell'impianto o dell'intervento dichiarato, munito di idonea assicurazione per la responsabilità professionale, quando la verifica di conformità non comporta valutazioni discrezionali;

da un ente tecnico certificato, o da un professionista con almeno 10 anni di iscrizione al proprio albo o ordine professionale, munito di idonea assicurazione per la responsabilità professionale, quando la verifica in ordine a tale conformità comporta valutazioni discrezionali.

Entro il termine di sette giorni dalla presentazione della dichiarazione, il SUAPE può richiedere l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori.

Qualora occorranzo chiarimenti circa il rispetto delle normative tecniche e la localizzazione dell'impianto, il SUAPE, d'ufficio, ovvero su richiesta dell'interessato, convoca, entro i quindici giorni successivi alla presentazione della dichiarazione, una riunione, anche per via telematica, fra i soggetti interessati e le amministrazioni competenti. Qualora al termine della riunione sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'articolo 11 della L 241/1990, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti, integrando il contenuto delle domande e degli atti di controllo.

Per quanto non previsto dal presente articolo si fa riferimento a quanto specificatamente previsto rispetto all'attività dello Sportello Unico per le Attività Produttive dalla normativa nazionale e regionale di riferimento (LR 3/2008, articolo 1, commi 16-30) con le modificazioni apportate con la Legge Regionale 21 giugno 2010, n. 11 (vedasi, a tale proposito, la sentenza del T.A.R. Sardegna, sezione II, 5 marzo 2010, n. 246). Inoltre, le prescrizioni e le disposizioni di cui al D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 (che, pure, si riporta di seguito) si applicano solo per le parti non in contrasto con i citati disposti di cui ai commi da 16 a 30 dell'art. 1 della Legge Regionale 5 marzo 2008, n. 3 con le modificazioni apportate con la Legge Regionale 21 giugno 2010, n. 11.

CAPO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Articolo 8 - CATEGORIE DI INTERVENTO

In coerenza con il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni), le categorie di intervento sono individuate in tre ordini:

- 1. recupero edilizio;**
- 2. nuova costruzione;**
- 3. trasformazioni urbanistiche.**

Articolo 9 - INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

CI 1.1. _MANUTENZIONE ORDINARIA: sono definiti dall'art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 6

giugno 2001 n° 380 e ss.mm.ii. , comprendono gli interventi edilizi riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:

- rifacimento totale o parziale di intonaci esistenti e della tinteggiatura esterna ed interna;
- manutenzione o sostituzione degli infissi esterni, delle gronde e delle canne fumarie;

- manutenzione delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne e dei rivestimenti senza modifica dei materiali esistenti;
- riparazione o sostituzione di impianti tecnici, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW
- rifacimento, sostituzione, riparazione di pavimenti interni;

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi sulla generalità del patrimonio edilizio, ferme restando le eventuali disposizioni e competenze previste dal D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.

CI 1.2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA: sono definiti dall'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e ss.mm.ii., riguardano le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di manti di copertura, intonaci, recinzioni, e pavimentazioni esterne, con modificazioni dei materiali esistenti, delle tinte, oltre alla ricostruzione ex novo o la modifica di locali per l'alloggio di attrezzature tecnologiche o servizi igienici. Operata su costruzioni soggette a vincolo conservativo la manutenzione straordinaria deve osservare le modalità prescritte per le opere interne, mentre per le trasformazioni di adeguamento funzionale deve uniformarsi alle modalità specificamente prescritte rispettivamente per il restauro e risanamento conservativo e per la ricomposizione tipologica. La manutenzione straordinaria è ammessa sulla generalità del patrimonio edilizio, ad esclusione degli edifici vincolati a restauro scientifico.

CI 1.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: sono definiti dall'art. 3 comma 1 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e ss.mm.ii. Riguardano 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 ed 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.

L'intervento di restauro conservativo deve essere uniformato al rispetto degli aspetti architettonici originali sia materici che spaziali. Si attua mediante le seguenti azioni:

1. **CI 1.3.1** recupero, ripristino e salvaguardia degli elementi costruttivi, degli aspetti tipologici, e dell'organizzazione dello spazio originari, compresi gli elementi che compongono e articolano lo spazio quali: i muri portanti e divisori principali, le connessioni verticali e orizzontali (androni, scale, porticati), gli elementi strutturali, la copertura ed il manto;
2. **CI 1.3.2** consolidamento strutturale e ricostituzione degli elementi di finitura con tecniche e materiali appartenenti alla tradizione costruttiva locale;

3. **CI 1.3.3** eliminazione delle superfetazioni e di parti incongrue all'impianto originario;
4. **CI 1.3.4** Il risanamento conservativo comprende le seguenti opere :
5. **CI 1.3.4.1** la rimozione e la ricostruzione degli elementi costruttivi degradati, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie;
6. **CI 1.3.4.2** l'adeguamento dell'immobile alle funzioni e ai requisiti igienici conformi all'abitare contemporaneo, operata attraverso modeste modifiche dell'assetto spaziale ma, sempre nel rispetto dell'organizzazione spaziale originaria;
7. **CI 1.3.4.3** possibile suddivisione in più parti dell'originaria unità immobiliare e della sua destinazione d'uso, a condizione che la nuova configurazione spaziale non alteri gli elementi costruttivi principali e consenta la possibile riconversione e ripristino dello stato originario, attraverso modeste opere di rimozione che non incidano sulle strutture principali e sulla conformazione spaziale originaria dell'immobile.

Tali interventi devono tener conto dell'intera unità edilizia così come individuate nelle schede contenute nello strumento attuativo del Piano Particolareggiato. La realizzazione delle opere può avvenire, quando non completa, anche per stralci tramite autorizzazioni e permessi parziali.

CI 1.4. _RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: sono definiti dall'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013 e ss.mm.ii. Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. In relazione alla possibile variazione volumetrica e alle modalità di intervento, si distinguono tre sotto-categorie di RE:

1. **CI 1.4.1** Ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria;
2. **CI 1.4.2** Ristrutturazione edilizia che comporta un aumento di volumetria.
3. **CI 1.4.3** Demolizione e ricostruzione di un fabbricato, senza variazione di volumetria, sagoma e area di sedime.

CI 1.5_ DEMOLIZIONE: consiste nella rimozione parziale o totale di un manufatto la cui realizzazione sia soggetta a regime autorizzativo: permesso di costruire, CIL, SCIA. La demolizione è soggetta a provvedimento abilitativo specifico, ai sensi di legge, nei casi in cui non sia implicitamente assentito dal permesso di costruire o dalla SCIA per l'eventuale riedificazione. Tale categoria di intervento è consentita sulla generalità del patrimonio edilizio esistente, ad eccezione degli immobili assoggettati a vincolo conservativo.

Articolo 10 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

CI 2.0_NUOVA COSTRUZIONE: sono definiti dall'art. 3 comma 1 lettera e, e.1, e.2, e.3, e.4, e.5, e.6,e.7,) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e ss.mm.ii. Comprende gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o di un insieme degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti principali categorie di intervento edilizio:

CI 2.1 La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto CI 2.6;

CI 2.2 Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

CI 2.3 La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

CI 2.4 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 salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti ;

CI 2.5 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;

CI 2.6 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 inedificato;

CI 2.7 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.

Non costituiscono nuova costruzione la realizzazione di:

coperture asportabili, tunnel ed altri impianti analoghi non classificabili come serre stabili, se finalizzati all'intensificazione o al semplice riparo di colture praticate direttamente sulla superficie agraria da esse ricoperta;

sistemazioni delle superfici inedificate di pertinenza di edifici esistenti e relativi arredi, anche fissi, ove non si tratti di patrimonio di interesse culturale o paesistico, soggetto a tutela, ed esse non incidano sulla destinazione funzionale di tali superfici, come definita del punto seguente.

Articolo 11 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Definita dall'art. 3 comma 1 lettera f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e ss.mm.ii., sono gli interventi 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, della rete stradale.

Articolo 12 - INTERVENTI DI CONSERVAZIONE E RIGENERAZIONE

Definiti dall'art. 17, comma 1, lettera b), della legge n. 164 del 2014, nel caso di edifici o aree esistenti non più compatibili con le funzioni originarie, individuati dallo strumento urbanistico, l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

CAPO IV - TITOLI ABILITATIVI ALL'ATTIVITA' EDILIZIA

Articolo 13 - SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA RICHIESTA

I soggetti legittimati a chiedere il rilascio e/o la presa d'atto dei titoli abilitativi sono i seguenti:

- a. Superficiario al di sopra del suolo;
- b. Superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di permesso di costruire per opere sotterranee;
- c. Enfiteuta, unicamente per il permesso di costruire relativo ad opere connesse al contratto di enfiteusi;
- d. Usufruttuario, a richieste di permesso di costruire riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- e. Titolare del diritto d'uso o del diritto d'abitazione, per le richieste di permesso di costruire di cui al punto precedente;
- f. Locatario limitatamente alle richieste di permesso di costruire riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
- g. Titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire riguardante interventi di manutenzione straordinaria, ovvero relativa a trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
- h. Affittuario agrario (L 11/1971) e concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti di fabbricati rurali e alla casa di abitazione. Nei casi di cui alle lettere f), g) ed h) il titolo deve essere attestato dalla copia conforme originale dell'atto, ovvero, nel caso impossibilità, dalle Associazioni di categoria o dall'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, ovvero da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex articolo 47 del DPR 445/2000;
- i. Titolare di altra condizione giuridica soggettiva che legittimi al godimento di abitazione, per la segnalazione certificata di inizio attività o richiesta di permesso di costruire direttamente connesse al titolo di godimento;
- l. Aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, e aziende e amministrazioni che operino sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'organo competente che attesti al pubblica utilità e la indifferibilità dell'opera. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
- m. Rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

I soggetti legittimati, allegano all'istanza per il rilascio del provvedimento abilitativo, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta ai sensi del DLGS 445/2000 e successive modifiche e integrazioni, che attesti la titolarità del bene, fatta salva la facoltà dell'amministrazione comunale di chiedere copia dell'atto di provenienza del bene.

Articolo 14 - PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO

1. La procedura per il rilascio è regolata dall'articolo 11 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.
2. le condizioni per il rilascio e/o presa atto dei provvedimenti abilitativi sono regolati dall'articolo 12 del DPR 380/2001.

Articolo 15 - PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE DI RILASCIO E/O PRESA D'ATTO

1. Le richieste di rilascio e/o di presa d'atto dei titoli abilitativi, redatte in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, se dovuta, devono essere presentate in modalità telematica, sportello SUAPE.
2. L'esame delle istanze è effettuato secondo l'ordine cronologico di presentazione. All'atto dell'accettazione della ricezione telematica dell'istanza, il responsabile dell'ufficio competente provvede, solo per le istanze di permesso di costruire e di agibilità (cfr. comma 2 dell'articolo 20 e comma 2 dell'articolo 25 del DPR 380/2001), secondo quanto disposto dagli articoli 4 e 5 della L 241/90 e successive modifiche e integrazioni, a comunicare all'interessato l'avvio del procedimento, il nominativo del tecnico istruttore e l'unità organizzativa responsabile dell'istruttoria e gli adempimenti procedurali per l'emissione del provvedimento finale.

Articolo 16 - CONTENUTO DELLE ISTANZE RILASCIO E/O PRESA D'ATTO

1. Le richieste di rilascio e/o di presa d'atto dei titoli abilitativi, devono comprendere:
 - a. generalità della persona fisica e titolo posseduto sul bene (proprietario o altro titolo), oppure della persona giuridica in caso di società etc. con indicazione del rappresentante legale;
 - b. generalità del tecnico incaricato della progettazione;
 - c. generalità del tecnico incaricato per la direzione lavori;
 - d. generalità dell'impresa esecutrice dei lavori;
 - e. classificazione dell'intervento;
 - f. identificazione topografica, catastale e urbanistica dell'immobile almeno in scala 1:1000;
 - g. documentazione fotografica relativa all'immobile e al suo intorno;
 - h. relazione tecnica di asseverazione con descrizione dettagliata delle opere da eseguire, a firma del progettista abilitato;
 - i. calcolo del contributo di costruzione, se dovuto;
 - l. dichiarazioni in merito a quanto segue: che non siano in corso di trattazione altri progetti sul medesimo immobile; che l'immobile sia interessato o meno da domande di condono o piani attuativi; che l'immobile sia di proprietà esclusiva o condominiale; che l'immobile insista o meno su aree vincolate; che gli interventi comportano o meno modifiche alla destinazione d'uso dell'immobile; dichiarazioni sul rispetto delle norme ambientali, igienico-sanitarie, della sicurezza e di compatibilità geologica, idrogeologica e sismica;

m. impegno a trasmettere quanto dovuto entro l'inizio dei lavori ed entro la fine lavori, nonché a richiedere l'agibilità se dovuta;

n. informativa sul trattamento dei dati personali;

o. sottoscrizione, in originale, di tutta la documentazione depositata da parte del richiedente, del progettista, del direttore lavori e dell'esecutore dei lavori;

p. elaborati progettuali secondo quanto previsto dal presente regolamento;

q. check list firmata dal professionista contenente le nuove disposizioni in tema di efficienza energetica e uso delle fonti energetiche rinnovabili.

2. In caso di più intestatari, la corrispondenza è inviata unicamente al domicilio digitale (indirizzo posta pec) o all'indirizzo del primo intestatario che si impegna ad informare anche gli altri aventi titolo, sollevando il Comune da ogni responsabilità a riguardo.

Articolo 17 - ATTO DI RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO

L'atto contenente il rilascio del titolo abilitativo richiesto, conterrà:

a. la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dal richiedente;

b. le generalità del soggetto che ha presentato l'istanza;

c. la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante dell'atto e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;

d. l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;

e. gli estremi del titolo abilitativo;

f. gli estremi e il contenuto di permessi, nulla-osta, pareri ed altro assunti nei vari procedimenti connessi;

g. la data del parere igienico-sanitario;

h. la data del parere del responsabile del procedimento;

i. eventuali prescrizioni e/o condizioni specifiche;

l. il termine per l'inizio e la fine dei lavori;

m. l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato o di struttura ai sensi del DPR 380/2001.

2. Dell'iter del procedimento, per l'avvenuta presentazione delle istanze per gli interventi edilizi sul territorio comunale, è data notizia al pubblico, in modalità telematica sullo Sportello Unico Telematico del Comune STU, se istituito, ai sensi del DLGS 33/2013.

3. Dell'avvenuto rilascio del provvedimento abilitativo è data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio on line.

4. Il diniego del provvedimento abilitativo è comunicato al soggetto legittimato alla presentazione dell'istanza, dando ragione delle motivazioni nel provvedimento stesso nel rispetto delle procedure previste per legge.

Articolo 18 - TERMINI TEMPORALI

Il termine per l'inizio e la fine dei lavori del provvedimento abilitativo è regolato dagli articoli 15 e 23 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. ovvero dell'intervenuta efficacia nei casi di asseverazione. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Articolo 19 - TITOLI ABILITATIVI E CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi di trasformazione urbanistica sono subordinati alle norme di attuazione del PUC che disciplinano le diverse zone omogenee all'interno delle quali trovano sede le aree o gli immobili oggetto dell'intervento.

Nel caso di edifici esistenti nelle sottozone omogenee in cui gli interventi di trasformazione sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo, su tali edifici, sono ammessi, se legittimamente realizzati o condonati, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

Gli interventi edilizi su edifici realizzati illegittimamente e non condonati non possono essere oggetto di autorizzazioni e permessi benché coerenti con la disciplina urbanistica dell'area normativa del PUC in cui essi ricadono;

La possibilità di procedere con segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità, ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistica salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione delle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo;

Le relazioni tra categorie di intervento edilizio e titoli abilitativi sono specificate nei seguenti articoli:

Articolo 20 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (AEL)

E' definita dal art. 6 c.1 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. da attuare secondo quanto previsto dall'art. 9 della L.R. n.8 23.04.2015 che sostituisce l'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985 (Opere interne).

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

- a) interventi di manutenzione ordinaria, ivi inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) serre mobili e piccoli loggiati amovibili entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;
- g) interventi volti alla realizzazione di semplici recinzioni e di barbecue di minime dimensioni.

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

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

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

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

l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.

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

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

Articolo 21 - COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI (CIL)

E' definita dal art.6 c.2 del DPR 380/2001. Riguarda in particolare interventi temporanei o modesti interventi di manutenzione che influenzano la parte esterna degli immobili (pavimentazioni e finiture esterne, vasche di raccolta delle acque, pannelli solari e fotovoltaici). In tali casi è sufficiente una semplice comunicazione dell'avente titolo all'amministrazione comunale, senz'altra formalità.

Articolo 22 - COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)

E' definita dal combinato disposto dei commi 2 e 4 dell'art. 6 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. (art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014) Nei casi in cui la CIL non è più sufficiente, in quanto ad es. bisogna intervenire mediante interventi di manutenzione straordinaria (sempre che tali interventi di manutenzione straordinaria non riguardino le parti strutturali degli edifici, non comportino aumento delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici, altrimenti è necessaria la SCIA), limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis), del DPR DPR 380/2001 l'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

Articolo 23 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)

Definita dall'art. 10 bis della L.R. 23 dell'11.10.1985 e ss.mm.ii. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

1- In particolare sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi:

a) opere di manutenzione straordinaria;

b) opere di restauro non comportanti interventi ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici) e di risanamento conservativo;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- c) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- h) opere oggettivamente precarie, tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità, dirette a soddisfare obiettive esigenze di carattere non ordinario e temporalmente definite;
- i) serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- j) tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica.

Sono pure soggetti a S.C.I.A. (giusta quanto disposto dall'art. 9, c.1 e c.2, L. 24 marzo 1989, n. 122 così come modificato dall'art. 137 T.U. D.P.R. 380/2001) e ss.mm.ii. i seguenti interventi:

- l) realizzazione di parcheggi al piano terra o nel sottosuolo di fabbricati anche in deroga ai vigenti strumenti urbanistici
- i) realizzazione di parcheggi ad uso esclusivo dei residenti nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato purché non in contrasto con i piani urbani del traffico

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

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

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

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

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

Articolo 24 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI SCIA

Definite dall'art. 14 della L.R. 23 del 11.10.1985 e ss.mm.ii.

1. L'esecuzione di opere in assenza di SCIA o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 1.000.

2. In caso di esecuzione di opere in assenza di SCIA, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa pari a euro 500, quando la SCIA è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di SCIA onerosa. In tali casi, il richiedente trasmette una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti. La SCIA spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di euro 500.

3. Quando le opere sono eseguite senza SCIA su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo ordina la rimessione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 500 a euro 10.000.

4. Qualora le opere siano eseguite in assenza di SCIA in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.

5. Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi 1, 2 e 3 si applicano sempreché le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici. La valutazione è di competenza dell'amministrazione comunale, su parere vincolante dell'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo nei casi di cui al comma 3.

6. Nel caso in cui le opere eseguite senza SCIA contrastino con prevalenti interessi pubblici, il comune ne ordina la demolizione e rimessione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.

7. L'accertamento del valore di cui al punto 1 è effettuato secondo le disposizioni di cui all'articolo 6, commi 3, 4, 5 e 6 della L.R. 23 del 11.10.1985 e ss.mm.ii.

Articolo 25 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (super DIA)

L'art. 5, c.2, lett. c della L. n.106 del 12/07/2011 definisce che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi di cui all'art. 22 – comma 1-2 del T.U. 380/2001.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività (super – D.I.A.) gli interventi, riportati di seguito, previsti dall'art. 22 comma 3 del T.U. 380/2001 e ss.mm.ii.:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del T.U. 380/2001. ss.mm.ii., che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.
- 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.

Articolo 26 - PERMESSO DI COSTRUIRE . DISCIPLINA GENERALE

1. L'esecuzione degli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata al previo permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 20 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.
2. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
3. 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 ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001.
4. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
5. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

Articolo 27 - OGGETTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Definito dall'art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii., e dell'art. 3 della L.R. 11 ottobre 1985 n. 23 e ss.mm.ii. è soggetta al permesso di costruire l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, quali:

- Interventi di ristrutturazione urbanistica
- Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate da soggetti diversi dal

comune (art. 3, lett. e.2), del D.P.R. 380/2001);

- Opere di privati od Enti Pubblici su aree demaniali;
- Costruzione di strade;
- Interventi di nuova costruzione;
- Ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii;
- Ampliamenti;
- Gli interventi pertinenziali di cui all'art. 3, lett. e.6), del D.P.R. 380/2001) e ss.mm.ii
- L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere (art. 3, lett.e.5), del D.P.R. 380/2001);
- Realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive

all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato (art. 3, lett. e.7), del D.P.R. 380/2001) e ss.mm.ii ;

- Realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la

trasformazione in via permanente del suolo inedificato (art. 3, lett. e.3), del D.P.R. 380/2001) e ss.mm.ii ;

Il permesso viene rilasciato dietro corresponsione degli oneri ad esso relativi, in base alle vigenti leggi, costituiti da un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Per le opere pubbliche, la delibera di approvazione del progetto equivale al permesso di costruire, nei limiti di cui al comma 16 dell'art. 2 della L. 23/12/96 n. 662 e ss.mm.ii.

Articolo 28 - PROCEDURA DI RILASCIO, EFFICACIA E DURATA DEI TITOLI ABILITATIVI

Definita dall'art. 15 ter della L.R. 23.10.1985, ss.mm.ii. e dall' art. 17, comma 1, lettera f), legge n. 164 del 2014 ss.mm.ii.

1. Per quanto non disposto dalla suddetta legge, relativamente alle procedure, all'efficacia e alla durata dei titoli abilitativi, si applicano le disposizioni contenute nella legislazione statale vigente.
2. In ogni caso di mancato rispetto dei termini per il rilascio del permesso di costruire, si forma il silenzio inadempiuto e l'interessato può avanzare istanza alla direzione generale competente in materia urbanistica della Regione per l'intervento sostitutivo. Entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza il dirigente regionale competente invita il comune a pronunciarsi nei successivi quindici giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente regionale competente, nei dieci giorni successivi, nomina un commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di permesso di costruire, entro trenta giorni dalla data del ricevimento dell'incarico.
3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
4. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

Articolo 29 - PERMESSO DI COSTRUIRE: CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

E' definito dall'art.16(L) della L.R. 23.10.1985, ss.mm.ii.

1. Gli interventi realizzabili mediante permesso di costruire, individuati all'articolo 23 del presente Regolamento, sono in relazione alle categoria di intervento edilizia e all'area normativa individuata dal PUC e alla eventuale presenza di vincoli sovraordinati.
2. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Articolo 30 - PERMESSO DI COSTRUIRE: RIDUZIONE O ESONERO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a. per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della L. 9.5.1975, n. 153 e successive modifiche e integrazioni, ovvero imprenditore agricolo professionale (DLGS 29.3.2004, n.99 e DGR 27.5.2004, n.24/22);
- b. per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d. per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e. per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
- f. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a) del D.P.R. 380/2001), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.
- g. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione.

Articolo 31 - PERMESSO DI COSTRUIRE : PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO

1. I presupposti per il rilascio e/o presa atto dei provvedimenti abilitativi sono regolati

dall'articolo 12 del DPR 380/2001

2. Alla richieste di rilascio e/o di presa d'atto dei provvedimenti abilitativi, deve essere allegata la documentazione prevista dallo Sportello Telematico presso lo sportello unico dell'edilizia SUAPE, predisposta e aggiornata nel rispetto delle normative di settore. La modulistica necessaria, per l'inoltro delle istanze, è consultabile e compilabile in modalità on-line mediante lo Sportello Telematico Unificato.

3. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, del Regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
4. 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.
5. 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.
6. 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 del permesso di costruire.

Articolo 32 - PERMESSO DI COSTRUIRE : EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA

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 tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
- 2.bis La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
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 segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del DPR 380/2001 e art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014. 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.

Articolo 33 - PERMESSO DI COSTRUIRE: SOGGETTI AVENTI TITOLO

1. La richiesta di permesso di costruire viene effettuata dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederla.

2. La richiesta è redatta su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del Comune ed è sottoscritta dal soggetto legittimato e da tecnico progettista abilitato.

3. Contestualmente al deposito della domanda deve essere prodotta una attestazione concernente il titolo, idonea a provare la legittimazione del titolare a chiedere il provvedimento abilitativo all'attività edilizia.

4. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'articolo 26 del presente Regolamento, salvo i casi di gratuità, ai sensi della legislazione vigente in materia.

5. 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 non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

6. Sono aventi titolo legittimati, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi i diritti di terzi, alla richiesta di permesso di costruire:

a. Superficiario al di sopra del suolo;

b. Superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di permesso di costruire per opere sotterranee;

c. Enfiteuta, unicamente per il permesso di costruire relativo ad opere connesse al contratto di enfiteusi;

d. Usufruttuario, a richieste di permesso di costruire riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro;

e. Titolare del diritto d'uso o del diritto d'abitazione, per le richieste di permesso di costruire di cui al punto precedente;

f. Locatario limitatamente alle richieste di permesso di costruire riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;

g. Titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire riguardante interventi di manutenzione straordinaria, ovvero relativa a trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;

h. Affittuario agrario (L 11/1971) e concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti di fabbricati rurali e alla casa di abitazione. Nei casi di cui alle lettere f), g) ed h) il titolo deve essere attestato dalla copia conforme originale dell'atto, ovvero, nel caso impossibilità, dalle Associazioni di categoria o dall'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, ovvero da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex articolo 47 del DPR 445/2000;

i. Titolare di altra condizione giuridica soggettiva che legittimi al godimento di abitazione, per le denunce di inizio attività o richieste di permesso di costruire direttamente connesse al titolo di godimento;

l. Aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, e aziende e amministrazioni che operino sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'organo competente che attesti al pubblica utilità e la indifferibilità dell'opera. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;

m. Rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

Articolo 34 - PERMESSO DI COSTRUIRE: DOCUMENTI PER LA RICHIESTA

Modalità e documenti per la richiesta del permesso di costruire sono definite dall'art. 23 del DPR n.380

1. alle richieste di rilascio e/o di presa d'atto dei provvedimenti abilitativi, deve essere allegata la documentazione prevista dallo Sportello Telematico presso lo sportello unico dell'edilizia SUAPE, predisposta e aggiornata nel rispetto delle normative di settore. La modulistica necessaria, per l'inoltro delle istanze, è consultabile e compilabile in modalità on-line mediante lo Sportello Telematico Unificato.

Articolo 35 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Definito dall'art. 20 (R) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii, il rilascio del permesso di costruire è costituito dalla seguente procedura:

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 21 del presente regolamento, va presentata all'Ufficio di competenza o, nel caso di procedura telematica 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, T.U. n.380/2001 e ss.mm.ii. i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

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

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

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

6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al comma 5-bis, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

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

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui al comma 9.

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

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

11. 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.

12. 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.

Articolo 36 - CONTRIBUTO SUL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberato dal Consiglio Comunale, oltre al pagamento del costo di costruzione, ove dovuto ai sensi del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii.

Il contributo afferente al permesso di costruire comprende, oltre agli oneri di urbanizzazione, una quota del costo di costruzione, determinato con Decreto del Ministero LL.PP. sulla base del costo dell'edilizia agevolata, quota determinata dalla Regione con Decreto dell'Assessore degli EE.LL., Finanze ed Urbanistica 31/1/1978. n. 70 in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere la concessione.

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli su edifici esistenti, il contributo per il rilascio del permesso di costruire è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione col Comune, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo approvata dalla Regione Sardegna.

Il contributo di urbanizzazione ed il costo di costruzione non sono dovuti nei seguenti casi:

- per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9/5/1975, n.153;
- per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune, ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- per gli interventi di manutenzione straordinaria;
- per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari;
- per le modifiche interne necessarie a migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni che non comportino aumenti di volume e di superficie utile, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si, rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale
- per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Le modalità di corresponsione degli oneri concessori sono stabilite dall'Amministrazione Comunale con apposito atto deliberativo.

Articolo 37 - MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO

Definiti dall'art. 11 della L.R. 23/1985 e ss.mm.ii. Rispetto alle destinazioni d'uso sono individuate le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b) turistico-ricettiva;
- c) artigianale e industriale;

d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;

e) agricolo-zootecnica.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1.

4. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

5. Il mutamento della destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è regolamentato dalle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

6. Il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale 23 dicembre 1983, n. 2266/U o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo ove l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

7. Il mutamento della destinazione d'uso con opere esterne e quello rilevante a fini urbanistici, di cui ai commi 3 e 5, è soggetto a permesso di costruire. Nelle restanti ipotesi il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a SCIA.

8. È consentito il mutamento della destinazione d'uso di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura tripla.

9. Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettivo. Nel caso tali mutamenti non comportino l'esecuzione di opere edilizie soggette a permesso di costruire non si applicano i commi 3 e 5 e si realizzano mediante SCIA.

10. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale, inquadrabili come variazioni essenziali, si applicano le sanzioni previste dall'articolo 6 della L.R. 23/1985 e ss.mm.ii.

11. Nei restanti casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza del permesso di costruire, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente in materia edilizia ordina il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a 500 euro. In caso di inottemperanza entro

novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne dispone l'esecuzione d'ufficio e, ove questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio.

12. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di SCIA si applicano le sanzioni previste all'articolo 14 della L.R. 23/1985 e ss.mm.ii.

Articolo 38 - VARIANTI IN CORSO D' OPERA

Alle opere in corso di esecuzione a seguito di permesso di costruire o scia nonché di cil e cila è possibile apportare varianti in corso d'opera con le modalità e procedure indicate al presente articolo.

Non è necessario alcun adempimento preliminare per eseguire in corso d'opera varianti che:

- siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati;
- non comportino modifiche della sagoma o incremento della superficie utile della costruzione;
- non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- non comportino incremento del numero delle unità immobiliari;
- non necessitino del preventivo rilascio della autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

Per gli immobili qualificati come beni culturali ed assoggettati a vincolo ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (già L. 1089/39) non può procedersi alle varianti di cui al comma precedente se non dopo che il progetto sia stato espressamente approvato a norma dell'art. 21 dello stesso D.Lgs. n. 42/2004.

Dette varianti sono eseguibili in qualsiasi momento, nel rispetto assoluto delle norme urbanistiche edilizie vigenti, sotto la diretta responsabilità del Direttore dei Lavori e per le medesime sussiste esclusivamente l'obbligo di trasmettere al Comune il progetto dell'opera così come effettivamente realizzata.

Articolo 39 - OPERE DA ESEGUIRSI CON PROCEDURA DI URGENZA

Potranno essere eseguite senza domanda di preventiva:

4. le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
5. le opere che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza indispensabile per evitare imminenti pericoli;

Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore deve essere data formale comunicazione al Sindaco, dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza. Nei successivi 15 giorni l'interessato provvede ad integrare la comunicazione con regolare richiesta di autorizzazione o permesso di costruire oppure con il deposito di denuncia di inizio attività in funzione del tipo di intervento ricorrente.

Articolo 40 - DENUNCIA DI OPERE STRUTTURALI IN CALCESTRUZZO ARMATO

1. Sono opere in conglomerato cementizio armato normale le opere composte da un complesso di strutture in conglomerato cementizio e armature che hanno funzione statica (articolo 53 del DPR 06.06.2001, n. 380).

2. Sono opere in conglomerato cementizio armato precompresso le opere composte da strutture in conglomerato cementizio e armature, nelle quali s'imprime artificialmente uno stato di sollecitazione addizionale. Quest'ultimo ha natura ed entità tali da assicurare permanentemente l'effetto statico voluto (articolo 53 del DPR 6.6.2001, n. 380).

3. Sono opere a struttura metallica le opere nelle quali la statica è invece assicurata in tutto o in parte da elementi strutturali in acciaio o in altri metalli (articolo 53 del DPR 6.6.2001, n. 380).

4. Le procedure, previste dal articolo 53 del DPR 6.6.2001, n. 380 per le opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso e per le strutture metalliche, possono essere applicate anche alle altre tecnologie costruttive per quanto riguarda il collaudo statico. Ai sensi delle nuove norme tecniche per le costruzioni (DM 14.1.2008) tutte le opere che svolgono funzione portante sono soggette a collaudo.

5. Le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica, prima del loro inizio, devono essere denunciate dal costruttore allo Sportello Unico Telematico del Comune (articolo 65 del T.U.380/2001).

6. Le varianti previste nel progetto originario che, in corso dei lavori, si vogliono introdurre alle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica devono essere denunciate allo Sportello Unico Telematico STU del Comune prima dell'inizio dell'esecuzione.

Articolo 41 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ED ALTRE FORME DI SANATORIA

Definito dall'art. 16 della L.R. 23/1985 e ss.mm.ii., le opere realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 6, secondo comma, e 7, primo comma, della L.R. 23/1985 e ss.mm.ii..

La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora il sindaco non si pronunci entro sessanta giorni.

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri del permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

Articolo 42 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Definita dall'art. 146 del DLGS 22.1.2004, n. 42 e ss.mm.ii.,

1. L'autorizzazione paesaggistica è necessaria per ogni tipo di intervento che possa

arreare "pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione" nelle aree sottoposte a vincolo ambientale ai sensi della parte III del DLGS 22.01.2004, n. 42

2. L'autorizzazione deve essere acquisita preliminarmente o congiuntamente:

a. alla segnalazione certificata di inizio attività

b. alla comunicazione per attività edilizia libera.

c. al permesso di costruire.

3. In caso di denuncia di inizio attività l'autorizzazione deve essere acquisita preliminarmente alla presentazione dell'istanza.

4. L'autorizzazione paesaggistica non è prescritta per:

a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici; (articolo 149 del DLGS 22.1.2004, n. 42).

b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;

c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

5. Per gli adempimenti di cui al precedente comma, il tecnico incaricato può presentare

una dichiarazione per asserire, con preciso riferimento all'articolo 149 del DLGS

22.01.2004, n. 42, che l'intervento da realizzare non comporta alterazione dello stato dei

luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici. Deve inoltre allegare idonea documentazione fotografica e una breve relazione tecnica che descriva le opere da effettuare.

6. Senza l'autorizzazione paesaggistica i lavori non possono iniziare.

7. L'autorizzazione paesaggistica ordinaria è efficace 30 giorni dopo il suo rilascio, mentre l'autorizzazione paesaggistica semplificata è immediatamente efficace. Entrambe hanno validità cinque anni dalla data di rilascio.

8. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, del DLGS 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii. l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.

Articolo 43 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA

Definita dall'art. 146, comma 9 del D.L. n. 42/2004e ss.mm.ii., sono assoggettati a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, gli interventi di lieve entità, da realizzarsi su aree o immobili sottoposti alle norme di tutela della parte III del Codice, sempre che comportino un'alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, indicati nell'elenco di cui all'allegato I.

1. L'istanza presentata ai fini del rilascio dell'autorizzazione semplificata è corredata da una relazione paesaggistica semplificata, redatta secondo il modello di scheda di cui al comma 2 da un tecnico abilitato, nella quale sono indicate le fonti normative o provvedimentali della disciplina paesaggistica, è descritto lo stato attuale dell'area interessata dall'intervento, è attestata la conformità del progetto alle specifiche prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici, se esistenti, ovvero documentata la compatibilità con i valori paesaggistici e sono indicate le eventuali misure di inserimento paesaggistico previste. Nella relazione il tecnico abilitato attesta altresì la conformità del progetto alla disciplina urbanistica ed edilizia. Laddove l'autorità preposta al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica non coincida con quella competente in materia urbanistica ed edilizia, l'istanza è corredata dall'attestazione del comune territorialmente competente di conformità dell'intervento alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie o, in caso di intervento soggetto a DIA, dalle asseverazioni di cui all'articolo 23 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

2. Alle autorizzazioni semplificate non si applicano le disposizioni del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 12 dicembre 2005, recante individuazione della documentazione necessaria alla verifica

della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 31 gennaio 2006, n. 25, ad eccezione della «Scheda per la presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica per le opere il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione semplificata», allegata al decreto stesso.

3. La presentazione della domanda di autorizzazione e la trasmissione dei documenti a corredo è effettuata, ove possibile, in via telematica, agli effetti dell'articolo 45 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e successive modificazioni, recante Codice dell'amministrazione digitale. Ove l'istanza paesaggistica sia riferita ad interventi per i quali si applicano i procedimenti di cui all'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, la presentazione della domanda e della relativa documentazione avviene per il tramite dello sportello unico per le attività produttive, se istituito.

4. Il procedimento autorizzatorio semplificato si conclude con un provvedimento espresso entro il termine di sessanta giorni dal ricevimento della domanda.

5. L'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione, entro trenta giorni dal ricevimento della domanda, corredata della documentazione prescritta, effettua gli accertamenti e le valutazioni istruttorie e adotta, quando ne ricorrano i presupposti, il provvedimento negativo di conclusione anticipata del procedimento di cui all'articolo 4, comma 2.

Articolo 44 - ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

1. L'accertamento di compatibilità paesaggistica verifica la compatibilità di alcuni interventi edilizi realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica rilasciata (articolo 167, comma 4 e comma 5 del DLGS 22.01.2004, n. 42).

2. Il trasgressore può sanare opere realizzate senza titolo presentando domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica (articolo 167 del DLGS 22.01.2004, n. 42) per:

- a. lavori realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica che non hanno creato superfici utili o volumi o un aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b. impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c. interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

3. L'autorizzazione paesaggistica in sanatoria è immediatamente efficace.

4. Dopo che la Soprintendenza competente ha espresso il suo parere entro 90 giorni dalla data di arrivo della documentazione, l'Amministrazione comunale ha 180 giorni di tempo dalla presentazione dell'istanza per curare l'istruttoria. Non è previsto l'istituto del silenzio assenso. Il procedimento si conclude con il rilascio o il diniego dell'atto di accertamento di compatibilità paesaggistica.

5. Se l'opera è compatibile, il trasgressore deve pagare una sanzione amministrativa pari al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito a seguito della trasgressione (articolo 167, comma 5 del DLGS 22.1.2004, n. 42). L'importo viene determinato da una perizia di stima (sanzione paesaggistica).

6. Se l'opera è incompatibile il trasgressore deve ripristinare lo stato dei luoghi a proprie spese (sanzione demolitoria) (articolo 167 comma 5 del DLGS 22.01.2004, n. 42).

7. L'istanza deve essere presentata ALL'Ufficio Tecnico o on line nel caso in cui fosse istituito Sportello Unico Telematico STU del Comune, dove sono indicate le procedure e la documentazione da allegare all'istanza stessa.

Articolo 45 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Il certificato di destinazione urbanistica contiene tutte le prescrizioni urbanistiche relative ad un'area o un immobile (Piano Urbanistico Comunale, strumenti attuativi in vigore, vincoli esistenti, ecc.).

2. Il certificato di destinazione urbanistica viene richiesto per la stipula di contratti, atti di compravendita, atti di successione, oppure per conoscere la destinazione di una determinata area secondo gli strumenti urbanistici in vigore.

3. Ai sensi dell'articolo 30, comma 2 del DPR 6.6.2001, n. 380 "gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."

4. L'istanza deve essere presentata on line allo Sportello Unico Telematico STU del Comune di Tresnuraghes, dove sono indicate le procedure e la documentazione da allegare all'istanza stessa.

CAPO V - ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 46 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

1. La comunicazione deve essere presentata in versione on line allo Sportello Unico Telematico STU.

2. La comunicazione di inizio lavori dovrà essere trasmessa prima dell'inizio degli stessi.

3. La comunicazione di inizio lavori, verrà integrata dalla documentazione prevista dal DLGS 81/2008 e successive modifiche e integrazioni.

Il richiedente dovrà comunicare per scritto l'inizio dei lavori all'ufficio comunale di competenza, indicando il nome del direttore dei lavori, del costruttore, del responsabile di cantiere, del responsabile della sicurezza, se previsto. Eventuali cambiamenti in corso d'opera devono essere tempestivamente segnalati all'ufficio comunale di competenza.

4. In caso di richieste aventi per oggetto interventi urgenti per ragioni di sicurezza e di tutela della pubblica incolumità, i lavori possono iniziare anche prima del rilascio del titolo abilitativo. In questi casi, deve, però, essere fatta immediata denuncia.

5. Il proprietario risponde della conformità delle opere alle disposizioni normative in vigore.

Articolo 47 - INTERRUZIONE LAVORI

1. Il titolare dell'atto abilitativo deve comunicare, entro le 48 ore successive, agli uffici interessati, l'interruzione dei lavori, mettendo in atto le opere ed ogni altro accorgimento necessario al fine di garantire la sicurezza, l'igiene pubblica e il decoro. Chiunque non ottempera a quanto disposto dal presente articolo, è soggetto alle sanzioni previste da apposito Regolamento di polizia urbana.

Articolo 48 - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

1. Le opere consentite dal titolo abilitativo devono essere completate nella loro integrità, comprese le sistemazioni esterne .

2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione dei lavori è riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione urbanistica ovvero all'avvenuta realizzazione e collaudo delle opere pubbliche previste negli atti approvati.

3. Insieme alla dichiarazione di fine lavori, deve essere presentata dichiarazione del direttore dei lavori per confermare che le opere realizzate, non pregiudicano la sicurezza e garantiscono l'idoneità statica dell'edificio.

Se non sono stati fatti interventi sulle strutture, la dichiarazione si limiterà a indicare l'assenza di intervento.

Se dopo una comunicazione di fine lavori l'intervento non è ultimato, l'ufficio di controllo lo comunicherà al dirigente competente. Quest'ultimo sospenderà il rilascio dell'agibilità fino a quando i lavori non saranno finiti. Se i titoli abilitativi sono scaduti, il dirigente sospende i lavori finché non avrà ottenuto i nuovi titoli abilitativi.

REGOLAMENTO EDILIZIO

La fine dei lavori deve avvenire entro il termine previsto dal permesso di costruire e comunque entro 3 anni a partire dalla data di inizio lavori. La stessa cosa vale anche per la segnalazione certificata di inizio attività edilizia (SCIA) e comunicazione per attività edilizia libera (CIA). Decorsi i 3 anni, nessun lavoro potrà essere effettuato fino a quando:

- non sia stata concessa proroga, solo per casi eccezionali sopravvenuti ed estranei alla volontà del concessionario;
- non sia rilasciato nuovo permesso di costruire;
- non siano trascorsi 30 giorni dalla presentazione di nuova denuncia inizio attività;
- non sia stata presentata una nuova segnalazione certificata di inizio attività o comunicazione per attività edilizia libera.
- La comunicazione deve essere presentata all'ufficio di competenza o on line allo Sportello Unico Telematico STU, nel caso in cui il comune abbia avviato la procedura telematica.

Articolo 49 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

1. La certificazione energetica degli edifici è obbligatoria in riferimento al campo di articolazione delle proposte dei cittadini in relazione agli incentivi edilizio-urbanistici di cui all'articolo 105 del presente Regolamento.
2. La certificazione energetica è comunque obbligatoria per tutti gli edifici con superficie lorda di pavimento superiore a mq 1.000 come stabilito dal DLGS 311/2006.
3. A partire dal 1 luglio 2009, come stabilito dal DLGS 311/2006, l'attestato di qualificazione energetica è prevista anche per il trasferimento delle unità immobiliari.
4. La certificazione energetica degli edifici deve essere compiuta facendo riferimento al DLGS 311/2006 e alla norma EN 13790 che costituisce, ai sensi del DLGS 311/2006 l'attestato di qualificazione energetica;
5. Il direttore dei lavori deve asseverare la conformità delle opere alle norme vigenti e dall'attestato di certificazione energetica e presentarlo al Comune assieme alla dichiarazione di fine lavori;
6. Il Comune può verificare entro cinque anni dalla data di fine lavori la conformità ai requisiti di contenimento energetico di cui alla L 10/1991, come modificata dal DLGS 192/2005, ai sensi dell'articolo 125 del DPR 380/2001, come modificato dal DLGS 301/02. Tale verifica può essere fatta anche su richiesta del titolare del titolo abilitativo, Denuncia di inizio attività o permesso di costruire.

Articolo 50 - VALIDITA' TEMPORALE, SOSPENSIONE E DECADENZA

1. L'efficacia temporale e la decadenza del titolo abilitativo è regolata dall'articolo 15 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.
2. La comunicazione di inizio dei lavori deve essere trasmessa contestualmente all'inizio degli stessi, mentre quella di fine lavori è trasmessa entro e non oltre 15 giorni dalla effettiva ultimazione dei lavori oggetto del provvedimento abilitativo. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori ovvero il termine per l'ultimazione degli stessi, l'amministrazione comunale provvede alla dichiarazione di decadenza del provvedimento nelle modalità previste per legge.
3. Le opere non iniziate entro i termini di legge non potranno essere intraprese, se non dopo aver ottenuto un nuovo provvedimento abilitativo.
4. Ai fini del presente articolo, le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non possono riconoscersi come un effettivo avvio dei lavori, se non viene accertata e dimostrata una regolare attività edilizia all'interno delle aree di cantiere.
5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del T.U. 380/2001 e ss.mm.ii. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
6. 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.

Articolo 51 - VOLTURA

1. Si procede alla Voltura quando si intende sostituire i nominativi dei nominativi o del nominativo dei primi richiedenti il titolo abilitativo, permesso di costruire, super dia, segnalazione certificata di inizio attività o comunicazione di inizio attività edilizia libera.
2. Il titolo abilitativo è trasferibile ai successori o eventuali aventi causa.
3. La voltura dell'intestazione degli atti abilitativi, anche a più soggetti non comporta divisione né revisione dell'atto amministrativo. A partire dalla data di notifica i nuovi intestatari subentrano assumendo diritti e obblighi derivati dal titolo abilitativo, compresi gli oneri per le parti non corrisposte e le penali maturate per ritardi o mancati pagamenti.
4. La voltura del titolo è effettuata con semplice comunicazione all'ufficio di competenza o allo sportello unico dell'edilizia SUAPE se il Comune ha istituito la procedura telematica. L'ufficio prenderà atto del cambiamento di intestazione del titolo edilizio e dell'avvenuto trasferimento della proprietà dell'immobile ad altro soggetto per il quale è in corso un intervento edilizio. Nel caso in cui la variazione interessi interventi edilizi, non ultimati o per i quali è in corso una rateizzazione del contributo di costruzione, l'ufficio avrà cura di verificare l'avvenuto rispetto di tutti gli adempimenti relativi al trasferimento delle

garanzie fidejussorie; se non verrà rilevata nessuna irregolarità, la comunicazione verrà archiviata senza bisogno di dar luogo a ulteriori comunicazioni di riscontro agli interessati.

5. La comunicazione relativa alla voltura di atti abilitativi non può essere inoltrata oltre il termine di validità degli stessi.

Articolo 52 - SOSTITUZIONE DEL PROGETTISTA, DEL DIRETTORE DEI LAVORI E/O DELL'IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI

1. Nel caso in cui l'intestatario del titolo abilitativo volesse, nella fase di esecuzione dei lavori, sostituire il progettista, il direttore dei lavori e/o l'impresa esecutrice, dovrà darne immediata comunicazione allo sportello unico dell'edilizia SUAPE utilizzando la modulistica disponibile sullo Sportello Telematico Unificato STU.

2. Entro quindici giorni lavorativi deve avvenire la comunicazione e la trasmissione al comune della documentazione inerente la sostituzione di uno o più soggetti suddetti.

3. Se la nomina del nuovo soggetto non avviene contestualmente alla sostituzione del soggetto uscente, l'intestatario del titolo abilitativo dovrà sospendere i lavori che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del nuovo professionista e/o impresa, previa comunicazione al Comune, nel rispetto di quanto indicato con il presente regolamento.

Articolo 53 - PUNTI FISSI

1. Prima della costruzione di nuovo edificio e/o delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria connesse, è data facoltà al titolare del titolo abilitativo della consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.

2. La definizione dei suddetti punti fissi viene effettuata dal competente ufficio entro 10 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi d'opera necessari. Dalla suddetta determinazione si redige verbale in duplice esemplare firmato dalle parti.

3. Decorsi i 10 giorni, di cui al precedente comma 2, senza che il competente ufficio abbia determinato i punti fissi di allineamento e di quota, l'intestatario del titolo abilitativo può procedere autonomamente all'individuazione degli stessi, redigendo idoneo verbale che sarà trasmesso unitamente alla comunicazione di inizio lavori allo sportello unico dell'edilizia SUAPE, utilizzando la modulistica disponibile sullo Sportello Telematico Unificato STU.

CAPO VI - AGIBILITA' DEGLI EDIFICI, VIGILANZA, RESPONSABILITA' E SANZIONI

Articolo 54 - CERTIFICATO DI AGIBILITA' e/o ABITABILITA' PER IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

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

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria .

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

4-bis. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:

a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Procedimento e condizioni per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità

1. Entro quindici giorni dalla fine dei lavori di finitura dell'intervento, ultimato l'edificio in tutte le sue parti e in particolare la sistemazione esterna delle facciate, complete della posa degli infissi e rifinite con la posa dell'intonaco e la tinteggiatura, sia nei prospetti che negli eventuali muri di recinzione del lotto, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, del T.U. 380/2001 è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, T.U. 380/2001 nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

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

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

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del T.U.380/2001 e ss.mm.ii;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del T.U.380/2001 e ss.mm.ii, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1 e l'avvenuta ultimazione dell'edificio in tutte le sue parti, in particolare la sistemazione esterna delle facciate, completate con il posizionamento degli infissi, con la posa dell'intonaco e della tinteggiatura sia nei prospetti che negli eventuali muri di recinzione del lotto;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del T.U.380/2001 e ss.mm.ii.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

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

5-bis. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 3, lettere a), b) e d), del presente articolo, e all'articolo 5, comma 3, lettera a), presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto

presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:
(comma aggiunto dall'art. 30, comma 1, lettera h), legge n. 98 del 2013)

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

5-ter. Le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli.
(comma aggiunto dall'art. 30, comma 1, lettera h), legge n. 98 del 2013, poi così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera p), legge n. 164 del 2014)

Articolo 55 - DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' e/o ABITABILITA' PER ATTIVITA' ECONOMICHE

1. Per attività economica deve intendersi una qualunque attività produttiva di un bene o di un servizio, incluse le attività commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande, le attività economiche svolte in forma artigianale o industriale, le attività agricole, le attività turistico ricettive ed in genere le attività che configurino la realizzazione di un bene materiale o di un servizio, fermo restando che la disciplina di cui alle disposizioni richiamate non si applica ai procedimenti riguardanti le grandi strutture di vendita disciplinate dalla normativa nazionale e regionale di settore.

2. La dichiarazione di agibilità per le attività economiche unitamente a tutta la documentazione necessaria per attestare la sussistenza delle condizioni di agibilità costituisce già titolo per l'immediata agibilità. In caso le dichiarazioni sostitutive siano mendaci o incomplete, gli effetti autorizzativi delle dichiarazioni rese vengono meno e l'amministrazione provvede con l'emissione del provvedimento di inefficacia.

3. La dichiarazione di agibilità è presentata in modalità telematica on line presso lo sportello unico delle attività produttive SUAPE.

Articolo 56 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA' e/o INABITABILITA'

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Articolo 57 - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Definita dall'art. 20 della L.R. 23/1985 e ss.mm.ii

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

2. La funzione di vigilanza è, inoltre, esercitata nei casi di segnalazione effettuata dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria ai sensi delle vigenti disposizioni statali.
3. L'accertamento di cui al punto 1 può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il servizio competente in materia di vigilanza edilizia e il Corpo forestale e di vigilanza ambientale, in collaborazione con le amministrazioni comunali.
4. Il verbale di accertamento è inviato con immediatezza all'amministrazione comunale interessata, all'autorità giudiziaria competente per territorio ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza, e indica il proprietario dell'immobile, l'esecutore dei lavori, il progettista ed il direttore dei lavori.
5. Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e collegi professionali e trasmettono i dati relativi alle imprese esecutrici all'Amministrazione regionale per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di rispettiva competenza.
6. Il comune pubblica mensilmente nel proprio albo pretorio on line i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente ed effettua le trasmissioni previste dalle vigenti disposizioni statali.

Articolo 58 - OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL PERMESSO DI COSTRUIRE

Sono definite dall'art. 7 della L.R. 23/1985 e ss.mm.ii.

1. Le opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire, che non costituiscono variazioni essenziali, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato dal sindaco con propria ordinanza.
2. In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta, il sindaco ordina la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso, ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.
3. L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato, entro 90 giorni, dall'ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'amministrazione comunale, sulla base del costo di produzione stabilito dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, per gli interventi di edilizia residenziale o sulla base del valore venale delle opere qualora si tratti di edifici adibiti ad usi diversi da quello residenziale.
4. Le spese per l'accertamento del valore sono a carico del responsabile dell'abuso e vengono determinate secondo tariffe stabilite in sede comunale, sentiti gli Ordini professionali.
5. La relazione d'accertamento del valore è trasmessa all'Ufficio tecnico erariale, per un parere di congruità.
6. Qualora l'Ufficio tecnico erariale non si pronunci entro 60 giorni dalla data della richiesta comunale, il comune applica la sanzione pecuniaria sulla base del valore determinato dall'amministrazione comunale.

Articolo 59 - TOLLERANZE EDILIZIE

Definite dall'art. 7 bis della L.R. 83/1985 e ss.mm.ii.

Sono considerate tolleranze edilizie, con conseguente inapplicabilità delle disposizioni in materia di parziale difformità, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Articolo 60 - OPERE ESEGUITE IN TOTALE DIFFORMITA' DAL PERMESSO DI COSTRUIRE

Definite dall'art. 4 della L.R. 11 ottobre 1985 n. 23 e ss.mm.ii., sono opere eseguite in totale difformità dal permesso di costruire quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello soggetto al permesso di costruire stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Articolo 61 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DA PARTE DEL COMUNE

Definito dall'art. 8 della L.R. 23/1985 e ss.mm.ii. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, accertato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell'articolo 7 L.R. 23/1985.

Articolo 62 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DA PARTE DELLA REGIONE

Definito dall'art. 22 della L.R. 23/1985 e ss.mm.ii.

1. Entro dieci anni dalla loro adozione i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla Regione.
2. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso di costruire, al proprietario della costruzione, al progettista e al comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.
3. In pendenza delle procedure di annullamento può essere ordinata la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.
4. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento è adottato il provvedimento di demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.
5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento sono resi noti al pubblico mediante l'affissione, nell'albo pretorio del comune, dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.

6. La competenza all'adozione dei provvedimenti di cui al presente articolo è attribuita alla Direzione generale competente in materia urbanistica.

Articolo 63 - VARIAZIONI ESSENZIALI

Definite dall'art. 5 1 della L.R. 11 ottobre 1985 n. 23 e ss.mm.ii., per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, si intendono quelle che si realizzano quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni:

1. mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'articolo 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione di uso;
2. aumento superiore al 10 per cento della cubatura prevista dal progetto approvato.
3. Non possono ritenersi, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili.
4. "2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.";

Articolo 64 - PROCEDURA SANZIONATORIA RELATIVA AGLI INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

Definita dall'art. 6 della L.R. 23/1985 e ss.mm.ii.,

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la sospensione dei lavori, la rimozione o la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi e, nel caso di mutamento di destinazione d'uso, il ripristino della destinazione originaria legittimamente autorizzata, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 4.
2. Entro quindici giorni dalla notifica della sospensione il dirigente o il responsabile dell'ufficio può richiedere all'autorità competente il sequestro del cantiere. Nell'ipotesi di accertata prosecuzione dei lavori in violazione della sospensione, è disposta la demolizione immediata delle opere abusive.

3. Entro il termine di quarantacinque giorni dalla sospensione sono adottati e notificati i provvedimenti di rimozione, demolizione e ripristino di cui al comma 1.
4. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla rimozione o alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a 10 volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.
5. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire nel termine di cui al comma 4, da notificarsi all'interessato e trasmettersi all'autorità giudiziaria competente per territorio ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e, previa redazione dello stato di consistenza, per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.
6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, constatata l'inottemperanza di cui al comma 4, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra euro 2.000 ed euro 20.000, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'articolo 27, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)), e successive modifiche ed integrazioni, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.
7. I proventi delle sanzioni di cui al comma 6 spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e/o all'acquisizione e all'allestimento di aree destinate a verde pubblico.
8. L'opera acquisita è rimossa o demolita e i luoghi sono ripristinati, nel termine di sei mesi dalla scadenza del termine di cui al comma 4, con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che, entro lo stesso termine, con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.
9. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

10. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 8 senza che il comune abbia adempiuto, la Regione, previa diffida con assegnazione dell'ulteriore termine di trenta giorni, attiva le procedure per l'esecuzione dell'ordinanza di demolizione. I poteri sostitutivi sono esercitati nel successivo termine di trenta giorni.

11. Nell'ipotesi di esercizio del potere sostitutivo, di cui al comma 10, la Regione si rivale nei confronti del comune per il recupero delle somme anticipate ai fini dell'esecuzione dell'intervento.

Articolo 65 - PROCEDURA SANZIONATORIA RELATIVA AGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O IN TOTALE DIFFORMITA' DA ESSO.

Definita dall'art. 10 dell'LR. 23/1985 e ss.mm.ii.. Le opere di ristrutturazione edilizia, come definite dalla lettera d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche, eseguite in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico – edilizi entro il termine stabilito dal sindaco con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura dell'amministrazione comunale e spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico – comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere.

3. L'accertamento del valore di cui al precedente comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell' articolo 7 della L.R. 23/1985

4. E' comunque dovuto il contributo di concessione permesso di costruire di cui agli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

5. Quando le opere vengono eseguite senza permesso di costruire su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, il sindaco, su parere vincolante dell'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio e irroga una sanzione pecuniaria da lire un milione a lire dieci milioni oltre a quella di cui al secondo comma del presente articolo.

6. Qualora l'amministrazione competente a vigilare nell'osservanza del vincolo non si pronunci entro 120 giorni, il sindaco provvede direttamente.

Articolo 66 - SEGNALAZIONE DI PRESUNTO ABUSO EDILIZIO

1. Chiunque può procedere a segnalare presunti abusi edilizi attraverso l'inoltro di idonea istanza allo Sportello Telematico Unificato STU in uso presso lo Sportello Unico dell'Edilizia SUAPE, ovvero all'Ufficio relazioni con il pubblico URP.

2. Le segnalazioni e le denunce di soggetti terzi devono indicare in modo circostanziato gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione delle opere abusive. Il competente ufficio provvederà ad effettuare idonei sopralluoghi di verifica nei successivi dieci giorni, fatte salve eventuali urgenze. In caso di accertata regolarità rispetto ai contenuti della segnalazione, l'esponente è obbligato al pagamento, a titolo di rimborso spese, per l'attività svolta dagli uffici. Il mancato versamento di quanto dovuto è perseguito nelle forme di legge.

Articolo 67 - SANZIONI

1. Le sanzioni di cui all'articolo 10 della LR 11 ottobre 1985, n.23 e successive modifiche e integrazioni si applicano in presenza di interventi di ristrutturazione edilizia realizzati in assenza di permesso di costruire;
2. Le sanzioni di cui all'articolo 7 della LR 11.10.1985, n.23 e successive modifiche e integrazioni, si applicano in presenza di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire;
3. Le sanzioni di cui all'articolo 9 della LR 11 ottobre 1985, n.23 e successive modifiche e integrazioni, si applicano in presenza di interventi abusivi realizzati su proprietà dello Stato o di enti pubblici, ad eccezione dei casi di opere realizzate da amministrazioni pubbliche;
4. Quanto non specificato dal presente articolo è disciplinato dalla LR 11.10.1985, n.23 e ss.mm.ii.

CAPO VII - PRESCRIZIONI SULLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PER L'OTTENIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Articolo 68 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AI PROGETTI EDILIZI: REQUISITI MINIMI, MODALITÀ E PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Ai fini dell'acquisizione del titolo edilizio, il progetto deve rispondere ai seguenti requisiti:

1. il rispetto dei vincoli insistenti sull'immobile per le relative finalità, e pertanto il preventivo ottenimento delle autorizzazioni e nulla osta prescritti dalle relative norme di Legge, quali esemplificando:
 - vincoli di Bene culturale, paesaggistico o archeologico ai sensi del D.lgs 42/2004;
 - vincolo di rispetto di varia natura (ferroviario, cimiteriale e altri);
 - vincoli idrogeologico, di ambito fluviale ed idraulico.
2. la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale e regionale, nei diversi ambiti quali:

REGOLAMENTO EDILIZIO

- tutela idraulica, geologica e sismica;
- sicurezza statica ed antincendio delle costruzioni;
- distanze minime dai confini e tra le costruzioni;
- dotazioni di parcheggi prescritti;
- accessibilità anche da parte dei soggetti diversamente abili;
- l'igiene e salubrità delle costruzioni;
- la protezione contro il rumore;
- il contenimento dei consumi energetici;

3. la conformità allo strumento urbanistico comunale ed al Regolamento edilizio, verificando in particolare

- la disciplina di tutela idraulica, geologica e sismica definita dallo strumento urbanistico;
- la disciplina generale e particolare definita dallo strumento urbanistico ed i relativi requisiti in termini di dotazioni riferite ai diversi usi;
- la disciplina igienico-sanitaria delle costruzioni e dei locali definita dal presente Regolamento ed i relativi requisiti generali e in particolari (distanze minime dai confini e tra le costruzioni, dotazioni generali di impianti e servizi, dimensionamento, posizionamento, areazione ed illuminazione dei locali);
- la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana definita dal presente Regolamento.

4. Per gli interventi che lo strumento urbanistico assoggetti ad approvazione di un Piano urbanistico attuativo comunque denominato, ovvero alla stipula di una convenzione od alla verifica di sostenibilità, tali adempimenti devono essere esperiti preliminarmente al deposito del progetto per l'acquisizione del titolo edilizio.

Gli atti suddetti devono essere firmati, da chi ha titolo a richiedere l'atto autorizzativo e da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento in progetto, il quale assume ogni relativa responsabilità .

Se non indicati al momento della consegna, Il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate all'ufficio tecnico, dal titolare dell'atto abilitante e dagli interessati.

I progetti devono, pena l'inammissibilità, contenere tutti gli elaborati e le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità al P.U.C. e al presente Regolamento, ed alla restante normativa in materia urbanistica ed edilizia.

Articolo 69 - ELABORATI DEL PROGETTO EDILIZIO (documentazione minima)

1. La documentazione da depositare all'Ufficio Tecnico ai fini dell'acquisizione dei vari titoli edilizi, deve contenere le indicazioni necessarie per poter verificare la conformità del progetto alla normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia, attraverso idonei elaborati, mostranti lo stato prima e dopo l'intervento proposto in progetto.

2. Ai fini di una corretta lettura dell'intervento edilizio proposto, in caso di variante, sarà a cura del progettista mostrare sempre la sovrapposizione della condizione di progetto e di quella in variante e, nel caso di intervento su una preesistenza, mostrare attraverso gli elaborati grafici la sovrapposizione tra lo stato di fatto e quella post intervento proposta in progetto, evidenziando in giallo le parti demolite ed in rosso quelle costruite.

3. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma cartacea, devono essere prodotti nel formato UNI A4 o ad esso ridotti mediante piegatura, ciascuno provvisto di apposita mascherina identificativa del contenuto della tavola e con spazio sufficiente per i timbri da apporsi da parte del Comune.

4. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma telematica devono essere redatti con formato, scala e composizione tali da consentirne una efficace consultazione, come da specifiche tecniche allo scopo definite e scaricabili in rete civica.

1) ELABORATI TESTUALI

Certificazioni:

- Titolo di legittimazione;
- Certificazione catastale storica, nei casi in cui questa sia utile ad accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato;
- Documentazione sulla destinazione d'uso, in atto o passata, nei casi in cui detto elemento assuma rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato.

Relazioni:

- Relazione di analisi storico-critica per documentare la vita del manufatto, gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore storico degli immobili e le categorie di intervento previste dal vigente strumento urbanistico: restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione etc.
- Relazione tecnico illustrativa contenente, l'illustrazione del progetto, la dimostrazione di conformità dello stesso alle norme di attuazione del piano urbanistico e al regolamento edilizio, nonché tutti i dati utili ad illustrare il progetto nei suoi aspetti formali, di relazione con il contesto urbano e ambientale, materiali, tecnologici e strutturali.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Documentazione fotografica che illustri la relazione dell'opera rispetto all'ambiente di prossimità in modo da fornire dati utili per poter esprimere una chiara valutazione dell'intervento rispetto al contesto. Se l'intervento in progetto insiste sul patrimonio edilizio storico, tale documentazione fotografica dovrà essere maggiormente dettagliata curando in particolare gli elementi peculiari del preesistente in modo da fornire materiale documentale il più possibile utile alla formulazione obiettiva della valutazione sulla qualità del progetto proposto.

- Relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche e relativa asseverazione;

In particolari ambiti territoriali e urbani definiti dal PUC il progetto dovrà essere corredato dalle seguenti ulteriori relazioni:

- Relazione sugli aspetti Idro-geologici e/o geotecnici, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia.
- Relazioni tecnico specialistiche in materia di protezione acustica, contenimento dei consumi energetici, sicurezza in copertura e quanto altro previsto dalla vigente normativa di settore.
- calcoli dimensionali.

2) ELABORATI GRAFICI DELLO STATO DI FATTO

a) Estratto di mappa catastale con evidenziata l'area interessata dall'intervento.

b) Planimetria in scala 1/200 con indicate:

le quote planimetriche ed altimetriche dell'area interessata dall'intervento e degli spazi pubblici limitrofi; le strade, i parcheggi, le aree verdi e le altezze degli edifici adiacenti, ecc.;

c) Profili dell'andamento altimetrico dell'opera rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti;

d) Pianta di ogni piano nella scala minima 1:100, dell'edificio e della copertura (o dell'unità immobiliare interessata dal progetto in caso di edifici multipiano) completa di: quote che indichino le dimensioni di ciascun vano e delle aperture interne e verso l'esterno; individuazione della destinazione d'uso di tutti i vani abitabili, accessori e tecnici con indicazione della superficie utile di ciascun di essi.

e) Sezioni nella scala minima 1:100, in numero sufficienti a fornire una descrizione completa dell'opera rappresentata, sia dal punto di vista altimetrico che da quello relativo all'organizzazione delle strutture nello spazio con indicazione delle quote altimetriche lorde e al netto delle componenti strutturali.

Quando gli interventi insistono sul patrimonio edilizio esistente, modificandone la sagoma, le sezioni dovranno tener conto dei rapporti altimetrici con le aree scoperte e con gli edifici contigui.

f) Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100 o 1:50 se si tratta di restauro. Quando gli interventi insistono sul patrimonio edilizio esistente è opportuno rappresentare i prospetti degli edifici limitrofi.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Sempre per detti interventi, è obbligo fornire una idonea rappresentazione fotografica delle facciate in prossimità dell'opera interessata dal progetto e dell'opera stessa, oggetto di restauro o di ristrutturazione.

g) Eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione, al fine di individuare forme e assemblaggio dei diversi materiali che concorrono a costituire la valenza materica dell'opera .

ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI PROGETTO:

a) Planimetria in scala 1/200 con indicate le quote planimetriche ed altimetriche dell'area interessata dall'intervento e degli spazi pubblici limitrofi; le strade, i parcheggi, le aree verdi e le altezze degli edifici adiacenti, ecc.;

b) Profili dell'andamento altimetrico dell'opera rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti;

c) Tavola dei dati urbanistici contenente: rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui estensione sia rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;

d) tabella parametrica dei calcoli planivolumetrici dello stato di fatto, di progetto e loro comparazione con i dati delle norme di attuazione del P.U.C., e dal presente Regolamento;

e) Pianta di ogni piano nella scala minima 1:100, dell'edificio e della copertura (o dell'unità immobiliare interessata dal progetto in caso di edifici multipiano) completa di: quote che indichino le dimensioni di ciascun vano e delle aperture interne e verso l'esterno; individuazione della destinazione d'uso di tutti i vani abitabili, accessori e tecnici; indicazione della superficie utile di ciascun di essi e la verifica del relativo rapporto areo-illuminante

f) Sezioni nella scala minima 1:100, in numero sufficienti a fornire una descrizione completa dell'opera rappresentata, sia dal punto di vista altimetrico che da quello relativo all'organizzazione delle strutture nello spazio con indicazione delle quote altimetriche lorde e al netto delle componenti strutturali.

g) Negli interventi di restauro e risanamento conservativo, su edifici dichiarati di interesse culturale e paesaggistico di cui al DLGS n. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, lo stato di fatto redatto in scala 1:100 e/o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziare le eventuali stratificazioni e le parti aggiuntive, di tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.

h) Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100. Quando gli interventi insistono sul patrimonio edilizio esistente è opportuno rappresentare anche i prospetti degli edifici limitrofi. Sempre per detti interventi, è obbligo fornire una idonea rappresentazione fotografica delle facciate in prossimità dell'opera interessata dal progetto, sia essa di nuova costruzione sia che si tratti di opera preesistente oggetto di restauro o di ristrutturazione.

i) Particolari architettonici nella scala più idonea alla loro rappresentazione, al fine di individuare forme e assemblaggio dei diversi materiali che concorrono a costituire la valenza materica dell'opera in esame.

li) Progetto opere di urbanizzazione primaria, quando queste risultano mancanti o quando prescritto dalle N.T.A. del P.U.C. o dal presente Regolamento.

m) Progetti relativi ad impianti elettrici e tecnologici, qualora necessari ai sensi della normativa vigente in materia;

n) Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., dovrà essere presentata apposita richiesta corredata da n. 4 copie degli elaborati grafici, della documentazione fotografica nonché della relazione paesaggistica redatta ai sensi del DPCM 12/12/2005.

o) I progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti urbanistici comunali, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

p) L'Ufficio preposto al rilascio del titolo abilitativo ha la facoltà di chiedere ulteriori elaborati progettuali, nel caso in cui dovesse ravvisare l'incompletezza della documentazione presentata da parte del richiedente e l'impossibilità di esprimere una corretta valutazione in merito alla richiesta del titolo abilitativo.

CAPO VIII - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Articolo 70 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Nella pianificazione comunale l'esecuzione di quanto previsto dal Piano urbanistico comunale, PUC, può avvenire in forma diretta e indiretta, attraverso gli strumenti di attuazione. Per intervento diretto si intendono gli interventi realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa regionale o nazionale.

Gli interventi indiretti, di attuazione del PUC, si intendono invece quelli subordinati al PUC e all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, secondo quanto previsto dalla normativa regionale e nazionale.

I principali strumenti attuativi sono: i piani particolareggiati (di iniziativa pubblica o privata); i piani di zona; i piani di lottizzazione; i piani per l'edilizia economica e popolare; i piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi; i piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.

Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché dalle N.T.A. del P.U.C. e dal presente Regolamento.

I Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono:

- Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 13 della L. 1150/42.
- Piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate) di cui all'art. 28 della L.1150/42.
- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L.457/78;
- Programmi integrati di intervento promossi dal Comune ai sensi della L. 179/92;
- Piani di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito nella Legge 493/93;
- Piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62.
- Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della L. 865/71.
- Ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo.

Per i Piani particolareggiati ed i Piani di Recupero di iniziativa privata valgono le norme generali di cui ai successivi articoli nonché quelle previste nelle N.T.A. del P.U.C..

Articolo 71 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Le azioni di trasformazione del territorio comunale individuate dal Piano Urbanistico, all'interno delle Zone Omogenee, si possono realizzare solo attraverso la redazione di un Piano attuativo, compilato a cura di un tecnico abilitato all'esercizio della professione .

Sono abilitati alla formazione di piani di lottizzazione i proprietari di aree ed immobili rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati dagli interventi e il 51% della superficie territoriale compresa nel perimetro delle aree assoggettate a piano attuativo.

La formazione di piani è consentita esclusivamente ove previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

I proprietari singoli, associati o riuniti in consorzio che intendono procedere alla formazione del piano di dettaglio devono richiedere apposita autorizzazione al Sindaco.

Qualora l'ambito del piano di dettaglio P4 appartenga a più proprietari, alla richiesta di autorizzazione deve essere allegato apposito atto con firma autenticata da parte dei singoli proprietari con relativa dichiarazione che dimostri che essi rappresentano almeno il 75% del valore catastale delle aree ed immobili ricadenti nell'ambito territoriale per il quale viene proposta la formazione di apposito piano attuativo.

In riferimento ai piani nel caso in cui comprovate difficoltà o il mancato assenso di tutti i proprietari impediscano di predisporre il piano per l'intera sottozona prevista dal PUC, uno o più proprietari, che dispongano di una superficie superiore al 51% dell'intera sottozona, possono chiedere, previo assenso da parte del Comune e con il coordinamento dell'Ufficio tecnico, la realizzazione del piano per stralci funzionali convenzionabili separatamente secondo quanto previsto dall'articolo 3 della LR 20/1991 e ss.mm.ii.

Il Piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

Stato di fatto:

1. Estratto autentico di mappa non antecedente ai sei mesi, dell'area interessata alla trasformazione.
2. Planimetria dello stato di fatto, in scala opportuna, contenente l'individuazione dei limiti di proprietà, i dati plano-altimetrici del suolo e degli edifici che insistono sull'area, la localizzazione di eventuali aree verdi, di opere di infrastrutturazione, linee elettriche aeree o sotterranee condotte idriche e di smaltimento ecc. e qualunque altro manufatto che possa insistere nell'area interessata dal Piano.
3. Planimetria generale rapporto di scala minimo di 1: 1.000 dell'area oggetto del Piano che individui chiaramente l'area e le sue relazioni col contesto di prossimità;
4. Stralcio dello strumento urbanistico con l'individuazione della zona omogenea interessata dal piano e di quelle limitrofe con l'individuazione dell'impianto, dei servizi e delle infrastrutture esistenti e programmate.
5. L'individuazione dei fabbricati che insistono sull'area, con indicazione delle altezze e della destinazione d'uso;
6. La viabilità carraia e pedonale con individuati gli assi stradali e i relativi raggi di curvatura;

Stato di progetto:

7. Relazione tecnico descrittiva illustrante il piano di lottizzazione, contenente:
 - la descrizione accurata dell'impianto di progetto e delle l'impostazione urbanistica e architettonica;
 - le tabelle parametriche di confronto e verifica dei dati di Piano e di Progetto;
 - i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed alle opere di urbanizzazione;
8. Norme tecniche per la realizzazione degli interventi edilizi, della viabilità e degli spazi di relazione con indicazioni metriche relative alle superfici, volumi, distanze, distacchi, indici di edificabilità, copertura, altezze etc.;
9. Descrizione dei tipi edilizi della loro organizzazione spaziale, del dimensionamento dei materiali, delle strutture e finiture;

10. computo metrico estimativo sommario delle opere di urbanizzazione per la definizione degli oneri di urbanizzazione;
11. quadro economico riassuntivo.
12. relazione geologica e relazione geotecnica contenenti: indagini sui terreni e sulle rocce, stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione, se e in quanto previste dalle vigenti normative e specificatamente dal D.M.LL.PP. 11.3.1988.
13. schema di convenzione.
14. Se richiesto il professionista dovrà elaborare lo studio di compatibilità ambientale
15. Planimetria in scala non inferiore ad 1:1.000 con l'inserimento dei fabbricati esistenti e di quelli previsti in progetto;
16. Rappresentazione alla scala 1:200 dei Tipi edilizi comprese le sezioni e i profili stradali;
17. L'individuazione delle aree destinate a cessione, servizi, parcheggi e verde pubblico;
18. Planimetria in scala non inferiore ad 1:1.000 con lo schema degli impianti tecnologici previsti a servizio della lottizzazione e con l'indicazione degli allacci di questi alle infrastrutture esistenti;
19. Tabelle riassuntive delle superfici e dei volumi previsti e dei relativi indici urbanistici;

Il Piano di Lottizzazione è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, secondo le procedure previste dalla L.R. n. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni. Alle procedure di lottizzazione si applicano i disposti di cui agli Art. 3 e 5 della L.R. 1 Luglio 1991 n° 20. L'autorizzazione a lottizzare e la conseguente permesso ad edificare nell'ambito del piano di lottizzazione è subordinata alla stipula della convenzione di lottizzazione, da trascriversi a cura del proprietario o dal suo rappresentante legale, che preveda: La contestuale cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel Piano di Lottizzazione;

La realizzazione, a carico del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione da parte del lottizzante o degli aventi titolo alla concessione, degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura deliberata dal Consiglio Comunale;

I termini, non superiori ai 10 anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

20. Congrua garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, commisurate al 110% dell'importo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi, valutato secondo il prezzario regionale delle opere pubbliche.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione Consiliare nei modi e nelle forme di legge.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Il Comune ha facoltà di invitare i proprietari delle aree, ricadenti in zona soggetta a Piano di Lottizzazione, a formare il Piano Attuativo delle stesse, assegnando un termine di 30 giorni per dichiarare se intendono aderire ed un termine di 120 giorni per presentare il progetto e lo schema di convenzione. Se essi non aderiscono il Comune provvede alla Lottizzazione d'Ufficio.

Il progetto di lottizzazione, approvato con le modifiche che l'Amministrazione ritenga di apportare, è notificato ai proprietari delle aree con l'invito ad adempiere alle previsioni di Piano stipulando la Convenzione.

In caso di inerzia degli interessati l'Amministrazione può procedere alla espropriazione delle aree necessarie per dare ordinata attuazione al P.U.C.

CAPO IX - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI. DEFINIZIONI

Per l'applicazione del presente regolamento e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano urbanistico Comunale, che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di seguito riportate.

Articolo 72 - PARAMETRI URBANISTICI. DEFINIZIONI

1. ZONA

è una porzione del territorio comunale che ha una determinata destinazione esclusiva o preminente per assolvere la quale viene definita nel suo carattere e nella sua eventuale utilizzazione edilizia.

- **DESTINAZIONE D'USO**

per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

- **SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.)**

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende l'area comprendente tutte le superfici da destinare, comprese nel suo perimetro, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le superfici fondiarie. La superficie territoriale va misurata al netto delle

aree destinate, dal piano, alla viabilità principale (strade comunali, provinciali e statali) ed ai parcheggi o piazze d'interesse urbano esistenti nel perimetro dell'area, e al lordo di quelle esistenti e/o previste dal piano internamente ad essa.

- **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (I.F.)**

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile in una zona, che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

- **SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI (S)**

E' la superficie delle aree da cedere al Comune e destinate alla viabilità, al verde e in genere ai servizi pubblici. Essa è di norma indicata per le aree di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica.

- **DENSITA' POPOLAZIONE FONDIARIA (C.M.LL.PP. 425/1967)**

è il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie fondiaria interessata dall'insediamento.

- **DENSITA' DI POLAZIONE TERRITORIALE:**

è il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie territoriale interessata dall'insediamento.

- **ATTREZZATURE**

le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere localizzati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

Articolo 73 - PARAMETRI EDILIZI. DEFINIZIONI

- **SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.)**

La superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, è quella parte di area edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, ove richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria. La superficie fondiaria può essere realizzata in lotti di dimensioni secondo la minima unità d'intervento.

- **SUPERFICIE COPERTA (S.C.)**

La Superficie coperta (Sc espressa in mq) è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, incluse le parti aggettanti chiuse, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda, pensiline, cornicioni; le parti di edificio completamente sotterranee; le autorimesse interrato, purché interamente

coperte da uno strato (di almeno 30 cm) di terra vegetale coltivabile a prato; le piscine e le vasche all'aperto; le aie, le concimaie e, in parte, le serre costruite in zona rurale; i piani caricatoi, in zona industriale o mista.

Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie di maggiore estensione tra le seguenti: superficie del piano direttamente insistente sul terreno, oppure, superficie corrispondente alla media delle superfici dei singoli piani, oppure superficie dell'eventuale piano la cui estensione superi per più del 20% la superficie corrispondente alla media delle superfici.

- **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO (IF)**

è il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

- **SUPERFICIE UTILE ABITABILE (SU)**

E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi (SNR).

- **SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SNR)**

E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, terrazze praticabili, cantinole e soffitti e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, rimesse e posti macchine coperti, centrali termiche, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

- **SUPERFICIE COMPLESSIVA (Sc)**

La superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$).

- **SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO**

E' l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

- **RAPPORTO DI COPERTURA**

è il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline, aventi profondità inferiore a m 1,20.

REGOLAMENTO EDILIZIO

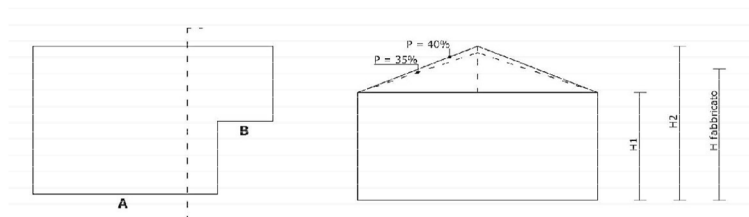
• ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO (H.M.)

L'altezza di ciascun fronte del fabbricato si misura tra le seguenti quote di riferimento:

in alto: alla linea di intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta delle strutture quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura, avente interasse non superiore a cm 80, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili);

in basso: dalla quota del marciapiede esistente nelle aree urbanizzate; dalla quota di sistemazione assegnata all'area in aderenza al perimetro dell'edificio nella zona agricola;

L'altezza massima del fabbricato nel caso di falde con pendenza compresa tra il 35% e il 40% viene calcolata sommando all'altezza in gronda, determinata secondo le indicazioni del periodo precedente, la media aritmetica tra la quota al colmo e la stessa quota rispetto al profilo con pendenza del 35%; se invece la pendenza supera il 40% l'altezza massima deve essere calcolata sulla linea di colmo.



$$H \text{ fabbricato} = (H1 + H2) / 2$$

$$A > B \quad H_{\max} = H_A$$

$$A < B \quad H_{\max} = H_B$$

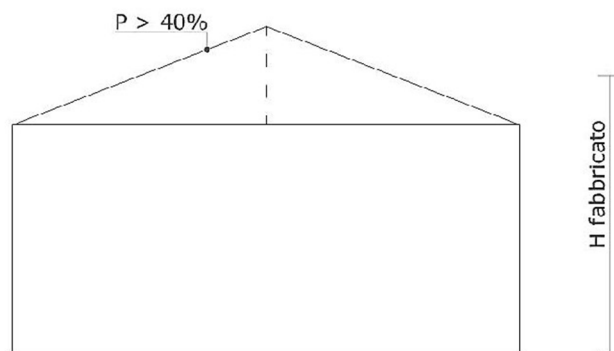
In caso di edifici che non presentino altezza costante su tutti i fronti, l'altezza massima dell'edificio si determina mediante la media ponderale delle altezze di ciascun fronte, misurate come prescritto al comma

precedente, escludendo gli eventuali fronti laterali nei quali la copertura forma un timpano privo di gronda.

Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati:

1. parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1,20;
2. i volumi tecnici.

Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata vengono considerate ai fini dell'altezza del fronte solo quando emergano rispetto al profilo ideale di una copertura inclinata con pendenza del 35% secondo il seguente schema esplicativo:



Qualora le N.T.A. del P.U.C. prescrivano un'altezza massima da determinarsi in funzione dell'edificio circostante, la condizione si intende soddisfatta quando siano verificate entrambe le seguenti condizioni:

1. l'altezza media ponderale dell'edificio non sia superiore all'altezza media ponderale dell'edificio preesistente;
2. l'altezza massima di ciascun fronte dell'edificio non sia superiore al più alto fronte dell'edificio preesistente.

Articolo 74 - PARAMETRI RIFERITI A COMPLESSI EDILIZI CON FUNZIONI PRODUTTIVE, ALBEGHIERE, DIREZIONALI, AGRICOLE.

- **SUPERFICIE UTILE ABITABILE NETTA (SN)**

E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori e dentro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

- **SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)**

E' la superficie netta destinata a servizio della attività, quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

- **SUPERFICIE TOTALE (ST)**

E' data dalla superficie utile abitabile netta più la superficie accessoria incrementata del 60% , secondo la formula: $St=Sn+60\%Sa$

Articolo 75 - ALTEZZA UTILE DEI LOCALI (Hu)

E' data dall'altezza misurata dal pavimento al soffitto.

Nei locali aventi i soffitti ad una sola pendenza l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media tra le altezze minima e massima della parte considerata.

Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi l'altezza utile si determina calcolando il rapporto tra il volume e la relativa superficie utile.

Articolo 76 - ALTEZZA DEI PIANI (Hp)

E' data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Articolo 77 - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

E' il rapporto V.F./S.F. fra il volume del fabbricato (V.F.) e la superficie fondiaria (S.F.), il primo espresso in metri cubi e la seconda espressa in metri quadrati.

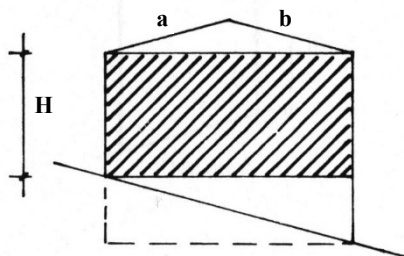
Articolo 78 - SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

Si intende per superficie minima del lotto quella corrispondente all'indice di fabbricabilità fondiaria.

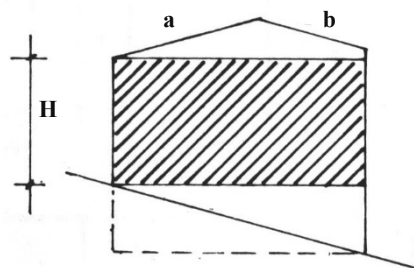
Articolo 79 - VOLUME DEL FABBRICATO (V.F.)

Regolato dal D.A. n. 2266/U/1983, si considera volume ai fini del calcolo le parti del fabbricato che emergono dal terreno sistemato, secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo nonché della sopraelevazione del piano terreno di 50 cm, in assenza di piano seminterrato. E' compreso però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto.

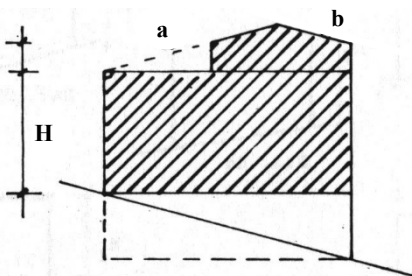
I volumi e le altezze degli edifici verranno computati secondo gli schemi seguenti. Con il tratteggio a 45° si indica il volume dell'edificio, mentre le parti bianche non si computano indipendentemente dalla posizione dei solai o dei piani di calpestio. Schemi tratti dal D. A. n. 2266/U/1983



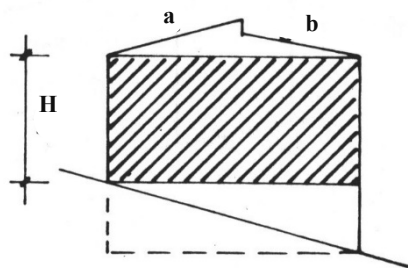
Pendenza < 35%
a=b



Pendenza < 35%
a≠b; (a-b) < 1/5 a

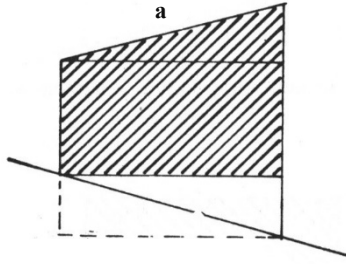
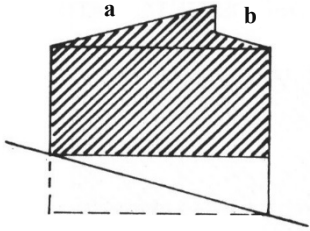


Pendenza < 35%
a≠b; (a-b) < 1/5 a

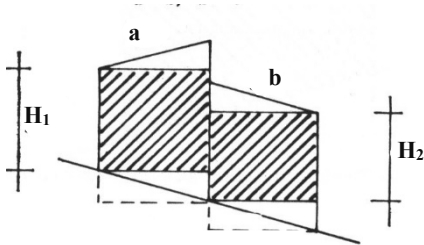


Pendenza < 35%
a=b; o a≠b; (a-b) < 1/5 a

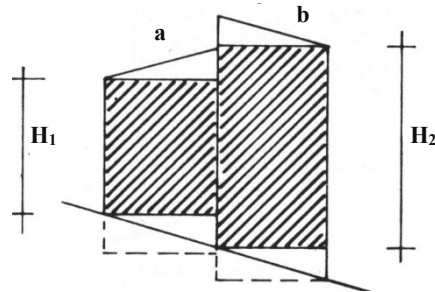
RE



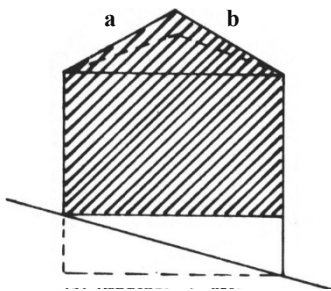
Pendenza < 35%
 $a \neq b$; $(a-b) > 1/5 a$



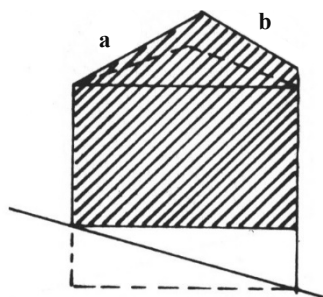
Pendenza < 35%
 $a \neq b$; $a=b$



Pendenza < 35%
 Corpi sfalsati $a \neq b$; $a=b$

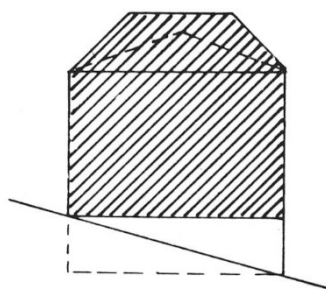
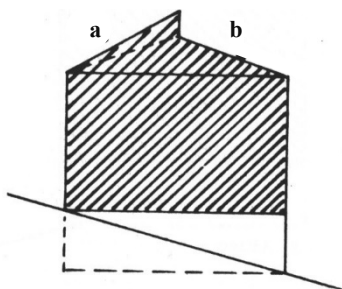


Pendenza < 35%
 Corpi sfalsati $a \neq b$; $a=b$



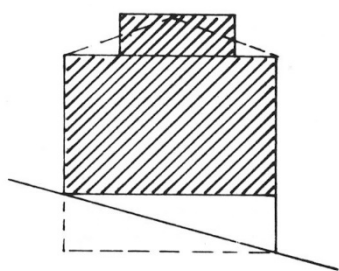
Pendenza > 35%
 $a=b$

Pendenza > 35%
 $a \neq b$

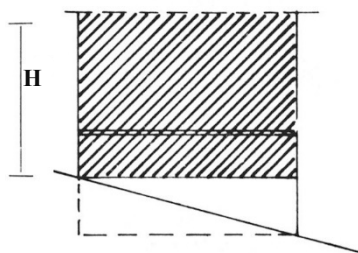


Pendenza > 35%
 $a \neq b$; $a=b$

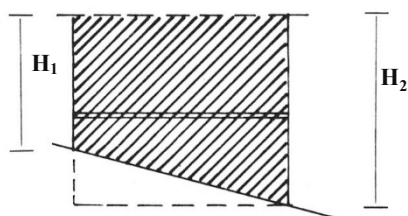
Pendenza > 35%



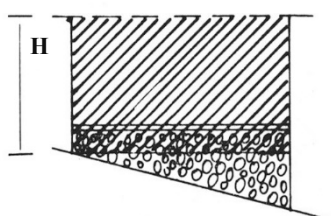
Attico



Seminterrato adibito
a cantine ecc.



Seminterrato non adibito
a cantine ecc.



Vespaio e massetto fuori terra

Per il computo dei volumi si assume come altezza, il segmento verticale che ha per estremi:

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, perché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione in sede di consegna dei punti fissi.
- b) il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete senza tenere conto di eventuali aggetti. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

In ogni caso l'altezza dovrà determinarsi per ogni porzione di fabbricato contenuta in un quadrato di metri 12 di lato.

Non si tiene conto del volume del tetto purché questo abbia pendenza inferiore al 35% e linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle.

Per copertura con pendenze superiori al 35%, per tetti sfalsati o con falde che differiscono più di un quinto della lunghezza della falda maggiore, per tetti a falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del

Non viene conteggiato ai fini del volume realizzabile quello delle logge in ritiro, purché la profondità sia inferiore alla metà delle relative lunghezze e comunque non superiore a metri due.

Non vengono altresì considerate ai fini del calcolo dei volumi i balconi o le logge in ritiro il cui perimetro sia chiuso per non più di due terzi.

Non viene conteggiato ai fini del volume realizzabile quello delle tettoie cortilizie, purché siano aperte per almeno 2/3 del perimetro e la profondità non sia superiore a metri 2,5.

CAPO X - PROGETTAZIONE EDILIZIA E BENESSERE AMBIENTALE

Articolo 80 - PROGETTAZIONE EDILIZIA. DISPOSIZIONI GENERALI

1. I progetti degli edifici e degli spazi di pertinenza devono essere redatti in conformità alle prescrizioni normative contenute nelle Leggi nazionali e Regionali, nelle norme di settore, nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUC e nel presente Regolamento Edilizio. Devono inoltre condurre ad esiti spaziali, ambientali, funzionali e tecnici di seguito riportati:

a. Essere in sintonia con l'ambiente naturale, insediato e infrastrutturato che le accoglie.

b. Gli spazi costituenti l'edificio devono avere un'organizzazione razionale e funzionale in relazione alla destinazione d'uso per cui è destinato.

e. Le tecniche costruttive utilizzate devono essere coerenti rispetto alla forma progettata, in modo da evitare l'applicazione sugli edifici di elementi decorativi non coerenti con le tecniche costruttive adoperate, evitando di dare forma a soluzioni fittizie, superficiali e non autentiche.

f. L'uso, la disposizione o l'integrazione all'interno del manufatto di fonti di energia rinnovabili ai fini del risparmio energetico.

g. la corretta progettazione degli impianti, idrico, fognario, elettrico, di ventilazione, di climatizzazione, in relazione, alla sicurezza d'uso, al razionale funzionamento, all'impiego delle fonti di energia rinnovabili e al contenimento dei consumi energetici.

h. La componente impiantistica dovrà essere posizionata in modo da non alterare l'equilibrio compositivo degli spazi e l'armonia della composizione volumetrica che dà forma all'edificio o alla struttura edilizia.

2. Il progetto deve palesare attraverso gli elaborati grafici e le relazioni tecnico descrittive pervenute agli Uffici di competenza l'assunzione e la soluzione di tutti gli aspetti elencati nei criteri su esposti.

3. Gli elaborati di progetto dovranno quindi contenere, la rappresentazione grafica e descrittiva degli impianti tecnologici e delle strutture portanti, indicante le loro dimensioni di massima e le loro specifiche. La rappresentazione grafica deve chiaramente illustrare l'organizzazione degli spazi, l'indicazione della destinazione d'uso di ogni ambiente, l'indicazione dei materiali e delle cromie.

4. Se richiesto, i progetti devono essere accompagnati anche dal calcolo relativo alle caratteristiche di isolamento termico, tenendo in debita considerazione le norme sul contenimento dei consumi energetici.

5. I progetti devono essere redatti in stretta conformità con le disposizioni della L 118/71 e del DPR 503/1996 per facilitare la vita di relazione negli edifici pubblici, nonché della L 13/1989, del DM 236/89, della LR 32/91, e infine della L 104/92 sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
6. Gli edifici destinati a civile abitazione, con altezza antincendio uguale o superiore a 12 metri, devono essere progettati nel rispetto dei criteri di sicurezza contenuti nel DM 246/87.
7. I progetti degli impianti devono essere redatti secondo le prescrizioni della L 46/90 e del regolamento d'attuazione DPR 447/91, della LR 19/89 e relativo regolamento, e della L 10/91 con il regolamento DPR 412/93.
8. Nei progetti di qualunque genere si deve prevedere l'applicazione del Regolamento sulla idoneità dei materiali da costruzione di cui al DPR 246/93 e ss.mm.ii.

Articolo 81 - PIANI INTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, del tutto al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone. Per i locali da adibire ad autorimessa, impianti di riscaldamento, impianti di aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

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

L'altezza minima dei locali di scantinato non può essere inferiore a m 2,40.

Articolo 82 - PIANI SEMINTERRATI

1. I Piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, ammessi solo se non vietati dalle norme specifiche contenute nel Piano sul rischio idrogeologico, possono essere adibiti ad abitazione, ufficio o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche diurna, di persone, soltanto se, in nessun punto, il pavimento del locale si trova ad una quota inferiore di 1 mt. rispetto alla quota della più elevata delle sistemazioni esterne e l'altezza utile netta interna sia di almeno di 2,70 netti.
2. I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, ammessi solo se non vietati dalle norme specifiche contenute nel Piano sul rischio

idrogeologico, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o autorimessa.

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

L'altezza minima dei locali di scantinato non può essere inferiore a m 2,40.

Articolo 83 - PIANI TERRENI

I piani terreni, devono essere realizzati in modo che il loro pavimento si trovi ad una quota superiore di almeno 50 cm a quelle del terreno sistemato circostante il fabbricato, con interposizione di idoneo vespaio aerato.

E' consentito realizzare il pavimento, purché protetto da materiali impermeabili, a quota inferiore a 50 cm, a condizione che il piano di calpestio sia distanziato dal terreno sottostante con uno scantinato o con una intercapedine vuota alta non meno di 30 cm.

Questi devono essere collegati all'esterno per mezzo di cavedi di ventilazione che circondino, ove possibile, l'intero fabbricato e assicurino una efficiente ventilazione trasversale delle parti sotterranee.

L'altezza utile interna non deve essere inferiore a 2,70 m.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a 3,00 m, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche. I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine, possono avere altezza utile netta di 2,40 m.

Articolo 84 - PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni e uffici se l'altezza media utile è di m 2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2,40, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare un coefficiente di trasmittanza $K \leq 0,50 \text{ Kcal/m}^2 \times \text{h} \times ^\circ\text{C}$ e comunque una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

Le parti del piano sottotetto aventi altezza minima e media inferiori a quelle succitate, possono essere adibiti esclusivamente a locali di sgombero non abitabili.

Gli interventi relativi al riuso e al recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti, a solo scopo abitativo, sono normati dall'art. 32 della L.R. n.8 del 23.04.2015, comprese ss.mm.ii. Titolo II "Norme per il

REGOLAMENTO EDILIZIO

miglioramento del patrimonio esistente”, Capo I “Norme per il miglioramento del patrimonio esistente”. L’articolo suddetto definisce sottotetti i volumi compresi tra l'estradosso della chiusura orizzontale superiore, anche non calpestabile, dell'ultimo livello agibile e l'intradosso delle falde della copertura a tetto, localizzati all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, ove prescritto.

1. Nelle zone urbanistiche A, B e C sono consentiti gli interventi di riuso dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo. Il riuso dei sottotetti è consentito purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti, e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,20 metri per spazi accessori e servizi;
2. Ai fini del riuso dei sottotetti sono consentite modifiche interne consistenti nello spostamento o nella realizzazione di solai intermedi e modifiche esterne consistenti nell'apertura di finestre e lucernari, necessari ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dei nuovi vani. Nella zona urbanistica “ A” tali modifiche devono essere tipologicamente compatibili con i caratteri costruttivi ed architettonici degli edifici interessati e a quanto prescritto dal Piano Particolareggiato.
3. Nelle zone urbanistiche B e C sono consentiti gli interventi di recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo. Il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti è consentito purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,70 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,40 metri per spazi accessori e servizi.
4. Ai fini del recupero con incremento volumetrico dei sottotetti sono consentite modifiche interne consistenti nello spostamento di solai intermedi e modifiche esterne consistenti nella variazione delle altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza delle falde e quelle per l'apertura di finestre e lucernari, necessarie ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dei nuovi vani. I valori massimi raggiungibili di altezza interna sono fissati rispettivamente in 3,60 metri per l'altezza al colmo e in 1,80 metri per l'altezza alla gronda; in caso di arretramento dell'ampliamento rispetto al filo della facciata dell'edificio è consentito l'aumento dell'altezza interna misurata alla gronda del sottotetto ampliato fino ad un massimo di 2,20 metri, proporzionalmente alla pendenza della falda dell'ampliamento.
5. Il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti è consentito unicamente per i sottotetti che rispettino una delle seguenti condizioni:
 - a) abbiano un'altezza interna alla gronda non inferiore a 0,60 metri e falde con una pendenza minima del

20 per cento;

b) abbiano falde con un pendenza minima del 25 per cento e purché il nuovo volume non determini il superamento dell'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico per il lotto.

6. L'altezza media ponderale è calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa; gli eventuali spazi di altezza inferiore a 1,50 metri devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e può esserne consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio; in corrispondenza delle fonti di luce la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.

7. Nei sottotetti oggetto degli interventi previsti dall'art.32, il volume urbanistico è determinato dal volume geometrico del sottotetto, misurato all'esterno delle pareti perimetrali e all'intradosso del solaio di copertura, ed è ammesso anche mediante:

a) il superamento degli indici volumetrici e dei limiti di altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali;

b) il superamento dei limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e dai confini previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali, fino ai limiti previsti dal Codice civile, solo se realizzato in prosecuzione delle murature perimetrali dell'edificio.

Articolo 85 - SOPPALCHI

Si intende per soppalco un locale ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.

La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento. La verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a mt 1,00. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte, a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.

Normati dall'art. 33 Interventi per il riuso degli spazi di grande altezza. L.R. n.8 del 23.04.2015, Titolo II "Norme per il miglioramento del patrimonio esistente", Capo I "Norme per il miglioramento del patrimonio esistente":

1. Nelle zone urbanistiche A, B e C è sempre consentita la realizzazione di soppalchi a condizione che non pregiudichino la statica dell'edificio. I soppalchi possono essere ottenuti anche attraverso la traslazione di partizioni interne orizzontali, diverse dai solai di calpestio, non più funzionali all'organismo edilizio, quali

solai di controsoffitto privi di qualsiasi valore artistico, decorativo, costruttivo e materico.

2. I soppalchi sono ammessi per non più del 40 per cento della superficie sottostante e per le unità abitative che abbiano altezze libere di interpiano minime di 4,60 metri, tali da permettere una ripartizione delle altezze per gli spazi sottostanti non inferiore a 2,40 metri e per la parte soprastante una altezza media non inferiore a 2,00 metri.

3. Nei vani individuati con la nuova ripartizione, sia al piano inferiore che a quello superiore, sono rispettate le altre prescrizioni igienico-sanitarie previste dallo strumento urbanistico comunale.

4. Le nuove superfici in aumento individuate con la realizzazione dei soppalchi rientrano nel calcolo delle superfici finestrate. Nelle zone urbanistiche A sono ammesse nuove aperture finestrate solo se previste in sede di piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale. Per le altre zone urbanistiche l'apertura di eventuali nuove superfici finestrate è ammessa nel rispetto delle regole compositive del prospetto originario.

5. Il soppalco è realizzato in arretramento rispetto alle pareti esterne del prospetto principale di almeno 2,00 metri. La ripartizione in nessun caso si addossa a finestre e/o aperture esistenti per non alterare di riflesso l'originaria ripartizione orizzontale del manufatto sul prospetto.

6. La realizzazione di un soppalco non determina la realizzazione di un nuovo volume urbanistico e non richiede nuove aree per parcheggio.

Articolo 86 - PIANI PILOTIS

È consentito detrarre dal computo dei volumi il piano terreno di ogni edificio per un'altezza pari a m 2.40 se viene lasciato il piano terreno aperto e adibito a parcheggio o spazio pedonale per non meno del 75% dell'area per un'altezza uguale, e comunque non inferiore a m 2.40.

Articolo 87 - VOLUMI TECNICI

Sono i volumi e relativi spazi di servizio e accesso necessari a contenere impianti che per esigenze di funzionalità, non possono essere contenuti all'interno dell'edificio principale per questioni normative e di funzionamento.

Di seguito l'elenco dei volumi che per loro specificità funzionale rientrano nel novero dei volumi tecnici:

1. Volumi ricavati dalla sopraelevazione obbligatoria del piano terreno pari a 50 cm , per preservare dall'umidità il piano di calpestio;
2. Vani scala al di sopra delle linee di gronda;

3. Vani ascensori ed i locali macchina;
4. Vani scale esterne o semplicemente scale esterne di sicurezza ed emergenza;
5. Cabine elettriche ed i locali caldaia;
6. Impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali e gli impianti tecnologici in genere;
7. gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
8. Elementi tecnici per lo smaltimento dei fumi: ciminiera, comignoli ect;
9. i serbatoi idrici;
10. le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
11. tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunemente assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo armonico al resto dell'edificio e del tessuto edilizio di prossimità.

Articolo 88 - SAGOMA DELL'EDIFICIO

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compresi gli spazi chiusi ed esclusi gli spazi aperti, i balconi di larghezza inferiore ad 1,30 m) con riferimento alle proiezioni del corpo di fabbrica sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

Articolo 89 - PROSPETTI

Si definiscono prospetti le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile e visibili da spazi pubblici o da spazi privati. Viene definita lunghezza massima dei prospetti la lunghezza più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Articolo 90 - VERANDE

Si definiscono come verande, gli spazi coperti prospettanti all'esterno che non siano delimitati da pareti, almeno sul lato che prospetta all'esterno.

Non sono qualificabili come verande, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:

12. almeno un lato sia aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
13. almeno 1/3 del perimetro complessivo delle verande sia direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.

Articolo 91 - NUMERO DEI PIANI

Si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano seminterrato, se abitabile.

Articolo 92 - VANI ACCESSORI

Sono i vani adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura dei vani accessori, sarà conteggiata ai fini

del volume massimo realizzabile.

Articolo 93 - SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

1. **Ampio cortile:** si intende uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di 25,00 m.
2. **Cortile:** si intende uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 8,00 m, e la superficie del pavimento deve essere superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
3. **Patio:** si intende lo spazio interno scoperto di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a 6,00 m, e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,00 m.

Si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone. Qualsiasi spazio scoperto diverso dalle chiostrine e dai cavedi è assimilato, ai fini del suo dimensionamento e delle caratteristiche igieniche dei locali che vi prospettano, ad un cortile.

4. **Chiostrina:** si intende per chiostrina uno spazio interno la cui superficie deve essere superiore a 1/10 di quella delle pareti circostanti, e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00 m.

Sulle chiostrine non è ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento. Possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali inabitabili, servizio.

5. **Cavedi:** si definisce come cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina. I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.

Articolo 94 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Al fine di consentire eguali diritti nell'uso degli spazi alle persone diversamente abili sia nelle strutture pubbliche che in quelle private aperte al pubblico, di nuova edificazione o sottoposte a ristrutturazione, devono, queste devono essere progettate e costruiti in conformità alla L 118/1971 e al DPR 503/1996.
2. I progetti relativi alla ristrutturazione o alla costruzione di nuovi edifici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza della L 13/1989 e delle prescrizioni tecniche previste dall'articolo 1, comma 2 della stessa legge, e in prima applicazione contenute nel DM 236/1989.
3. Inoltre, a tutti gli edifici, ambienti e strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica o privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone, si applicano le disposizioni della LR 32/1991.
4. Ai sensi dell'articolo 24 della L 104/1992, tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, come definite nella L 13/1989, sono eseguite in conformità alle sopracitate disposizioni di legge.
5. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui al D.Lgs. n. 42/2004, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisoriale, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente. Analoga possibilità è ammessa per gli edifici notificati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.
6. Ai sensi dell'articolo 32, comma 20, della L 41/1986, non possono essere approvati progetti di costruzione ristrutturazione di opere pubbliche che non siano conformi alle disposizioni del DPR 503/1996, in materia di superamento delle barriere architettoniche.
7. Non possono altresì essere erogati dallo Stato o da altri enti pubblici contributi o agevolazioni per la realizzazione di progetti in contrasto con le norme di cui al medesimo decreto.

Articolo 95 - DISTANZE TRA EDIFICI

- **DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI**

Ai fini della determinazione della distanza minima, in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68, dal D.A. 2266/U del 20.12.1983 e dal presente Regolamento, la determinazione della distanza minima fra le pareti frontistanti

di due fabbricati, è quella misurata lungo il segmento ortogonale congiungente la parete interessata con quella dell'edificio frontistante.

Quando due edifici non sono costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dalle N.T.A. del P.U.C.

In tutti i casi di nuova costruzione è prescritta una distanza minima di m 8,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti. Nelle zone omogenee B, C, D ed E tale distanza minima si applica anche quando una sola parete è finestrata.

- **PARETI FINESTRATE E NON FINESTRATE**

Si considerano pareti finestrate tutte le pareti che presentano finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili. Non costituiscono invece pareti finestrate le pareti prive di aperture o che presentano solo aperture che servono vani per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta: porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali, servizi etc .

- **MODALITA' DI MISURAZIONE DELLA DISTANZA TRA EDIFICI**

La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata, fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali balconi, aggetti di gronda, ecc.) non rilevanti ai fini della sagoma.

- **DISTANZA MINIMA DAI CONFINI**

Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali balconi, logge, aggetti di gronda, ecc.) non rilevanti ai fini della sagoma dell'edificio.

I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. del P.U.C. In assenza di specifica prescrizione delle N.T.A. del P.U.C. la distanza dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici di cui ai precedenti articoli, fatta eccezione per gli edifici interni al Centro Matrice dove le distanze tra edifici, edificio-confine, risulta regolato dalle norme e dagli elaborati grafici del Piano Particolareggiato, nei fascicoli e nelle schede dedicate a ogni unità Edilizia. Rimane comunque obbligatorio il rispetto delle distanze minime tra edifici e quelle tra edifici e confine, previste dal Codice Civile.

- **COSTRUZIONI IN ADERENZA AL CONFINE**

Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine medesimo quando ciò non comporti alcuna limitazione alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.

Articolo 96 - DISTANZA MINIMA DALLE STRADE

Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato (eccettuati gli aggetti di gronda, le verande, i porticati e le logge) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada.

I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. del P.U.C. Anche in assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del P.U.C., la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495).

Articolo 97 - RISPETTO DEI DIRITTI DI TERZI

In ogni parte del presente Regolamento, qualsiasi sia l'argomento trattato, le prescrizioni delle medesime sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

Articolo 98 - IMMOBILI NOTIFICATI AI SENSI DEL D.Lgs. n. 42/2004

Per gli immobili soggetti al vincolo diretto di tutela di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42, ferma restando la disciplina di carattere generale di cui allo stesso D.Lgs. 42/04, le prescrizioni delle N.T.A. del P.U.C. e del presente Regolamento operano come di seguito specificato.

Qualora il vincolo riguardi solo una parte dell'immobile o singoli elementi del medesimo, la restrizione degli interventi ammissibili avrà valore solo per dette parti od elementi, ferma restando la disciplina prevista dalle N.T.A. del P.U.C. per le parti dell'immobile non soggette a vincolo diretto. Le restrizioni trovano applicazione, anche in caso di vincoli imposti e notificati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento e decorrono dalla data di notifica del vincolo. Analogamente dette restrizioni cessano di sussistere nel caso in cui i vincoli vengano revocati, anche in questo caso con decorrenza dalla data di notifica della revoca del vincolo.

Articolo 99 - PARCHEGGI

Regolato dall'art. 15 quater della L.R. 23/1985 e ss.mm.ii. le disposizioni sulla dotazione di spazi a parcheggio privati sono le seguenti:

1. Nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallone di sosta per ogni unità immobiliare.

REGOLAMENTO EDILIZIO

2. Nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria.

3. Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.

4. Lo stallo di sosta deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri.

5. Le prescrizioni di cui ai commi 1 e 2 non si applicano agli immobili esistenti ubicati in zona urbanistica omogenea A.

6. Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale."

7. Le aree a parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti sono quantificate dallo strumento urbanistico generale o attuativo, nel rispetto della normativa regionale. Nel caso di intervento con piano attuativo le aree destinate a parcheggi pubblici sono cedute, salvo diverse disposizioni di legge, gratuitamente al Comune debitamente sistemate, nei modi e nei termini stabiliti dalla convenzione.

8. Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 11.8.1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 28.1.1977, le destinazioni d'uso commerciale o ad ufficio sono confermabili, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'articolo 17 della L 765/67 e spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico ed a parcheggi di cui alla LR 45/89, soltanto se le attività da assentire non siano state dismesse ed inoltre risultino in legittimo svolgimento senza interruzione, nello stesso immobile interessato dal recupero, nei dieci anni precedenti la domanda di autorizzazione o di concessione.

9. Le modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti non possono essere autorizzate se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'articolo 18 della L 765/67 e dall'articolo 2, comma 2, della L 122/89, e se non siano rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla LR 45/89, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi.

10. Gli spazi di sosta e di parcheggio ed i relativi accessi dalle strade devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni del Codice della strada e del suo regolamento d'attuazione e successive modifiche e integrazioni nonché in conformità al Regolamento Edilizio ed agli strumenti urbanistici.

11. Le aree per i parcheggi, nelle nuove costruzioni da erigersi nelle zone omogenee classificate A o B, possono essere reperite in lotti di terreno non contigui a quelli delle costruzioni, ma che siano localizzati a una distanza non superiore a 100 m dalle costruzioni medesime.

12. Gli spazi riservati a parcheggi, così definiti, sono legati da vincolo pertinenziale inscindibile, dovendosi mantenere il collegamento fra l'unità abitativa locata e la corrispondente area predisposta a parcheggio, onde evitare che le aree già computate per precedenti edificazioni vengano utilizzate per nuove edificazioni. Sugli specifici mappali pertinenziali, o sui mappali esplicitamente asserviti all'edificazione, è istituito un vincolo pertinenziale, debitamente trascritto presso i registri delle proprietà immobiliari, da esibire prima del rilascio della concessione. Dette aree sono evidenziate sulle mappe catastali tenute nell'Ufficio Tecnico Comunale, che curerà la conservazione redigendo degli appositi elenchi.

Articolo 100 - PASSI CARRABILI

Regolati dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, il passo carrabile deve essere realizzato osservando le seguenti condizioni:

- a) deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima;
- b) deve consentire l'accesso ad un'area laterale che sia idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli;
- c) qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.

Articolo 101 - MODALITA' DI ACCESSO ALLE PARCHEGGI A LIVELLO DEL PIANO STRADALE O AL DI SOTTO DI ESSO

Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carraio oltre che nel rispetto delle condizioni previste nel precedente articolo, deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale o l'inizio della rampa di accesso al piano sottostante destinato ad autorimessa, dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta di un veicolo in attesa di ingresso o in uscita, fuori dalla carreggiata o dal marciapiedi. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione pedonale e carraia.

Articolo 102 - MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE PER PARCHEGGI

Nel computo delle superfici destinate a parcheggio possono essere computati, oltre agli spazi destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie, le rampe di distribuzione alle autorimesse, le aree di manovra

e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo ogni spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio.

CAPO XI - REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Articolo 103 - SALUBRITA' DEL TERRENO

E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia.

Articolo 104 - RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI NORME TECNICHE ED ADEMPIMENTI RELATIVI AGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

Gli impianti di riscaldamento, devono essere realizzati in conformità alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 e ss.mm.ii., alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 nr. 412. e al D.lgs. n. 192 del 2005.

Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo; entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti Uffici Comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti ai sensi dell'art 28 della L. 10/91.

Articolo 105 - ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI

Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla L. 10/91 e ss.mm.ii., al D.P.R. 412/93 e e al D.lgs. n. 192 del 2005. Il Progetto Energetico delle Strutture deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art 28 della L. 10/91.

Articolo 106 - ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI

Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 nr. 447 e s s.mm.i.i. e dei relativi Regolamenti di Attuazione nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.

Articolo 107 - ENERGIA ELETTRICA

Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate. Solo in casi del tutto eccezionali e di comprovata impossibilità potrà essere autorizzata l'utilizzazione di fonti di energia elettrica diverse da quelle descritte. L'autorizzazione decade con il cessare della condizione che aveva determinato l'impossibilità della fornitura.

Articolo 108 - IMPIANTI ELETTRICI

In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della legge 46/90 e del D.M. n. 37 del 22/01/2008, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.

Articolo 109 - PREVENZIONE INCENDI

Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito.

Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori.

Il conseguimento di detto nulla osta costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire o autorizzazione edilizia.

Articolo 110 - CENTRALI TERMICHE

Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.

Articolo 111 - RIFORNIMENTO IDRICO

Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

Articolo 112 - REQUISITI RELATIVI DEI PARAPETTI E DELLE FINESTRE

Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno 0,90 m dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a 1,10 m.

Le finestre a tutt'altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta dovranno essere dotate di parapetti, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a 1,10 m. I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali in conformità alle vigenti norme.

Articolo 113 - SCALE

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

L'ambiente delle scale comuni a più alloggi deve essere illuminato e ventilato dall'esterno, le scale che servono edifici con due soli piani fuoriterra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche:

- larghezza non inferiore a m 1,20;
- andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di artifici suscettibili di renderne disagiata l'uso;
- gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a m. 1,50;
- parapetti di altezza non inferiore a m 1,00 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
- corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a m. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.

Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di aerazione naturale diretta. Esse possono esserne prive solo nei casi in cui ciò sia ammesso dalla normativa vigente in funzione del tipo o della dimensione dell'edificio, nonché della sua destinazione.

Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche:

- larghezza non inferiore a m 0,80;
- gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 25 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
- parapetti di altezza non inferiore a m 0,90 (misurata al centro della pedata).

Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali non abitabili.

CAPO XII - REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI DESTINATI AD ABITAZIONE

Articolo 114 - REQUISITI AMBIENTALI

1. Gli edifici destinati ad abitazione, sia di nuova progettazione o per le quali sia richiesta la modifica di destinazione d'uso, devono soddisfare i requisiti ambientali contenuti nel DM 5.7.1975 e nella L 457/1979.

Le norme del presente articolo su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna e isolamento termoacustico si applicano a tutte le unità immobiliari, comunque destinate.

2. Sono considerati abitabili o agibili ai fini dell'applicazione delle presenti norme, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale. Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantine, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, etc.

1. Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali:

- soggiorni e sale da pranzo, studi, salotto;
- cucine abitabili;
- camere da letto;

2. Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali: spazi di cottura; dispense, guardaroba, lavanderie e simili. servizi igienici; spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;

Articolo 115 - LOCALI NON ABITABILI

Si definiscono, non abitabili quei locali, che possono essere adibiti a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:

- soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
- cantine, ripostigli e simili.

Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, sebbene accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

Articolo 116 - DATI DIMENSIONALI DEGLI EDIFICI DESTINATI AD ABITAZIONE

• SUPERFICIE DEI VANI

Per superficie di un vano di un alloggio si intende la sua superficie calpestabile con altezza media non inferiore a quella minima ammessa per il vano interessato, al netto di pilastri, cassature ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni del vano.

L'alloggio per definirsi tale dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico. Fatta eccezione per il servizio igienico, i vani dell'alloggio non devono essere necessariamente racchiusi da pareti. Deve essere però rispettato il requisito della possibile divisibilità dell'unico spazio in diversi vani, che devono comunque rispondere alle prescrizioni del presente regolamento.

a. L'alloggio se pur di modeste dimensioni dovrà comunque garantire una superficie abitabile per abitante non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti, ed a mq 10 per ciascuno dei successivi. Se ad abitare l'alloggio è un'unica persona deve essere rispettato il requisito minimo dei 28mq. Mentre per due persone di almeno 38 mq.

- b. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno pranzo di almeno mq 18.
- c. Per ogni unità abitativa debbono essere individuate stanze da letto che debbono avere una superficie di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone.
- d. Nel caso di stanze destinate ad uso studio la superficie utile minima è pari a mq 9.
- e. Almeno una stanza da bagno, per ciascun alloggio, deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo ed avere ampiezza non inferiore a mq 4, art. 7 del DM 5.7.1975
- f. L'accesso ai locali destinati a servizi igienici dovrà essere dotato di almeno un vano specificamente destinato ad antibagno, tale da evitare il diretto contatto con gli ambienti destinati a soggiorno, cucina, ufficio; nelle unità residenziali è consentita la realizzazione di un ulteriore servizio igienico avente anche accesso diretto dalla camera da letto purché autonomamente areato, anche con utilizzo di sistemi meccanici, di dimensione anche inferiore a mq 4.
- g. Le unità immobiliari destinate ad abitazione dovranno avere una zona cottura aperta sul soggiorno o una stanza adibita a cucina di superficie non inferiore a mq 7. Se la cucina è anche sala da pranzo il vano dovrà avere una superficie non inferiore a 15 mq.
- h. I locali destinati ad impianti tecnologici devono avere dimensioni proporzionate ai fabbisogni dell'unità immobiliare della quale costituiscono pertinenza e rispettare in ogni caso quanto previsto dalle norme vigenti e dagli specifici Regolamenti Comunali.
- i. La destinazione d'uso e la superficie utile dei singoli ambienti dovrà essere precisata negli elaborati progettuali, con individuazione anche delle tipologie d'uso previste.

- **ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e comunque a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

- **ALTEZZE DEI VANI**

L' altezza minima interna dovrà soddisfare i seguenti requisiti.

a. Ai sensi dell'articolo 1 del DM 5.7.1975, l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, misurata fra pavimento e soffitto, è fissata in m 2.70 riducibili a m 2.40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Nel caso di locali adibiti ad abitazione aventi il solaio di chiusura inclinato, l'altezza media minima di ogni singolo vano principale è fissata in m 2.70.

Nel caso di soffitti non piani di ambienti destinati ad abitazione non permanente la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a mt. 1,80. L'altezza media dei locali non dovrà comunque risultare inferiore ai mi 2.40.

b. Le presenti disposizioni sull'altezza minima interna non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico.

• **MODALITA' DI MISURA DELL'ALTEZZA DI UN LOCALE**

Per altezza di un locale si intende la lunghezza misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o al piano di imposta dell'orditura minuta (nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili). Nel caso di soffitti non piani inclinati, curvi o comunque di forma irregolare si assume la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza.

• **ILLUMINAZIONE E AERAZIONE DEGLI AMBIENTI**

L'illuminazione e ventilazione degli ambienti dovrà soddisfare i seguenti requisiti:

a. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e negli interventi che creano nuove unità immobiliari di superficie netta maggiore di mq 70, ciascuna unità immobiliare destinata ad abitazione dovrà ricevere illuminazione ed aerazione diretta almeno da due fronti di esposizione dell'edificio.

b. Per le nuove unità immobiliari di superficie netta minore o uguale a mq 70 e nei casi esistenti già configurati in tal modo, è consentito limitare l'esposizione ad un fronte a condizione che l'unità immobiliare venga dotata di idoneo impianto di aerazione con presa d'aria esterna da localizzare in posizioni tali da non interessare i fronti pubblici. L'impianto deve essere dimensionato per assicurare un ricambio d'aria pari a quello minimo previsto dalla normativa specifica di settore e il relativo progetto deve essere presentato contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo e approvato dall'Ufficio di competenza.

c. Tutti i locali degli alloggi, art. 5 del DM 5.7.1975, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

d. L'ampiezza delle finestre, nei vani destinati ad abitazione, deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al due per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui illuminazione sia conseguita tramite finestrature piane o semipiane (lucernari o finestre in falda). Nel caso in cui un locale destinato ad abitazione non permanente, presenti finestrature insufficienti o ne sia del tutto privo, deve essere dotato di adeguato impianto di aerazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, assicurandone un ricambio: non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua; non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante: condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

e. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile, art. 2, terzo comma, del DM 5.7.1975. Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di usufruire della ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione

meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti, art. 6 del DM 5.7.1975 . È comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) per evitare che si diffondano.

f. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianti d'aspirazione forzata sui fornelli.

g. Le stanze da bagno devono essere fornite di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria, secondo quanto prescritto nell'articolo 7 del DM 5.7.1975.

h. E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed

illuminati dall'esterno, alle condizioni prescritte dall'articolo 18 della L 166/1975 e di seguito riportate:

- ciascuno degli ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte il volume degli ambienti stessi;

- 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;

- non siano installati apparecchi a fiamma libera.

i. È consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni, secondo le specificazioni dell'articolo 19 della L 166/1975.

• ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI STORICI

Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento igienico sanitario.

• CLIMATIZZAZIONE DEGLI AMBIENTI

La climatizzazione degli ambienti dovrà soddisfare i seguenti requisiti.

a. Gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano, art.4 del DM 5.7.1975.

b. La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 ed i 20 gradi centigradi. Deve essere, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

c. Durante il funzionamento degli impianti di riscaldamento la temperatura massima interna degli edifici non deve essere superiore ai 20 gradi centigradi, art. 8 del DPR 1052/1977 e art. 4 del DPR 412/1993

7. Al fine dell'isolamento acustico degli ambienti vanno rispettati i seguenti requisiti:

a. I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da

impianti e apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni, art. 8 del DM 5.7.1975.

- **ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

Le prescrizioni precedenti non sono obbligatorie per gli edifici di valore storico-architettonico quando risultano non compatibili con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto e quando l'intervento non comporta il peggioramento della situazione preesistente.

Possono essere fatte eccezioni anche per le modalità di ventilazione artificiale, ritenendo sufficiente che i condotti di aerazione sfocino all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari, e non obbligatoriamente sulla copertura.

Articolo 117 - STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità ovvero pregiudizio al decoro ambientale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

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

Articolo 118 - FABBRICATI IN ZONA RURALE

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

In ogni caso eventuali pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, delle concimaie e dei ricoveri per animali. Le fosse settiche vanno collocate a valle. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di 10,00 m. La dichiarazione di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dal Servizio di Igiene Pubblica o dai Vigili del Fuoco.

Fuori dal perimetro dei centri abitati devono rispettarsi nella edificazione le distanze minime a protezione del nastro stradale misurate a partire dal confine stradale secondo le norme di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.

CAPO XIII - REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO O CON FUNZIONI DIVERSE

Articolo 119 - CLASSIFICAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO

Sono i luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda. I luoghi che vengono qui normati sono gli ambienti di lavoro, gli ambienti di vendita e gli ambienti di ufficio. I requisiti igienico-sanitari dei luoghi di lavoro sono definiti in applicazione delle specifiche normative di riferimento. Salve la specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente, i requisiti di cui al presente articolo sono verificati in caso di realizzazione di locali di lavoro di nuova costruzione. Le norme del presente titolo non si applicano alle situazioni fisiche esistenti e già autorizzate o comunque conformi alla previgente normativa.

Articolo 120 - NORME GENERALI PER L'AERAZIONE

1. I luoghi di lavoro devono fruire di aerazione naturale, mediante superfici finestrate apribili che prospettano direttamente all'esterno.
2. Di norma le aperture di aerazione devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne, favorendo i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna e i ricambi naturali.

Articolo 121 - NORME GENERALI PER ILLUMINAZIONE

1. Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento e da particolari esigenze tecnologiche, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.
2. Ai fini della verifica della superficie illuminate sono computate tutte le parti trasparenti, comprese finestrature a shed, lucernari, lanterne e simili.
3. La superficie illuminante deve tenere conto del coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente utilizzato in rapporto al coefficiente di trasmissione della luce del vetro naturale. Le superfici illuminanti devono essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la specifica attività.
4. In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti di illuminazione naturale collocate sulla copertura si considera limitata ad un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione, sul piano di calpestio del locale da illuminare, della base superiore secondo un angolo di diffusione di 45°.

Articolo 122 - PARAMETRI EDILIZI PER L'ILLUMINAZIONE E L'AERAZIONE

1. Ambienti di lavoro

- a. Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere dotati di infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di

dimensioni regolamentari.

b. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a:

- 1/12 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq 100.

- 1/16 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore.

c. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri sopra riportati.

d. E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.

e. Almeno il 50% delle superfici illuminanti di ogni singolo locale deve provenire da aperture prospettanti su spazi esterni.

f. Parametri diversi da quelli prescritti ai punti precedenti potranno essere ammessi esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l'idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.

g. Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

h. Per i locali di nuova costruzione, ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di lavoro deve essere non inferiore a m 3.00.

2. Ambienti di vendita.

a. Gli ambienti di vendita devono usufruire di aerazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata. Nel caso di aerazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norme vigenti.

b. Le aperture devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro al comma 1, lettera b del presente articolo.

c. Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità.

d. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di lavoro deve essere non inferiore a:

- m 3.00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione e

all'ingrosso, comunque con superficie superiore a mq 100;

- m 2.70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

3. Ambienti di ufficio.

a. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, la superficie per ambienti di ufficio non può essere inferiore al minimo assoluto di mq 5 per addetto.

b. Per gli ambienti di ufficio in genere l'ampiezza della superficie finestrata apribile, misurata convenzionalmente al lordo dei telai, non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

e. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio deve essere non inferiore a:

- m 3.00 per i locali di nuova costruzione;

- m 2.70 per attività ed in genere per i locali adibiti ad ufficio, quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri sopra riportati. Qualora ciò non risulti possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, i valori minimi per l'aerazione possono essere ridotti a 2/3, mentre per l'illuminazione è ammesso integrare l'illuminazione naturale con illuminazione artificiale idonea per intensità e qualità e che non dia luogo a fenomeni di abbagliamento (Norme UNI 10380). Anche in tale eventualità le aperture di illuminazione diretta non potranno comunque essere inferiori al 50% di quelle prescritte.

E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.

Articolo 123 - LUOGHI TRASFORMATI PER ESSERE ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE

1. I luoghi di lavoro costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui al precedente articolo, ma per le quali non trovano applicazione normative specifiche, devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia di livello non inferiore a quello prescritto per le funzioni direttamente regolate dal presente Regolamento.

2. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

3. A tal fine si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti ed ambiti del progetto.

Articolo 124 - CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DESTINATI AD ALTRI USI

• DIMENSIONI ED ALTEZZE

Per il dimensionamento degli ambienti, destinati a luoghi di riunione di uso pubblico, negozi, esercizi pubblici, laboratori, si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

Ove non stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza interna utile dei suddetti ambienti, deve essere superiore a mt 3,50.

Possono avere un'altezza ridotta a mt 3,00:

- i locali di superficie inferiore a ottanta mq;
- i locali di superficie superiore a ottanta mq purché dotati di impianto di condizionamento dell'aria centralizzato;
- i locali destinati a laboratori artigiani situati ai piani superiori.

Possono avere un'altezza ridotta a mt 2,70 i locali destinati a negozi o ad esercizi pubblici di superficie inferiore a ottanta mq, purché dotati di impianto di condizionamento dell'aria centralizzato.

Potranno altresì avere un'altezza ridotta a mt 2,70 i locali, purché dotati di impianto di condizionamento dell'aria centralizzato, adibiti a laboratori artigiani per le seguenti attività: barbieri e parrucchieri, orafi, estetisti, odontotecnici, sarti, elettrotecnici e radiotecnici, restauratori, ciabattini, rilegatori ed in genere quelli a grande prevalenza di lavoro manuale e con scarsa concentrazione di utenza.

Nei casi di interventi di recupero interessanti edifici siti nel Centro Storico (Zona A) è consentito utilizzare il piano terreno a bottega artigiana o attività commerciale, purché attività ammesse dallo strumento urbanistico, anche con altezze utili ridotte, purché non inferiori a 2,50 m nel punto più alto, a condizione che per i locali destinati ad attività commerciale sia installato un impianto di condizionamento dell'aria fisso, qualora la superficie netta complessiva sia superiore a 80 mq.

• AERAZIONE

Gli ambienti devono usufruire di aerazione naturale diretta o di adeguato impianto di forzata. Nel caso di aerazione naturale diretta, le aperture di aerazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro. Nel caso di aerazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.

• ILLUMINAZIONE

Gli ambienti possono essere illuminati con luce naturale o luce artificiale. Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento (norma UNI 10380).

Articolo 125 - CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO

• DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO

Per il dimensionamento degli ambienti di supporto si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di supporto è stabilita in mt 2,70. Le camere di medicazione, ambulatori e simili devono avere superficie non inferiore a mq 12. I refettori, le mense aziendali ed i locali di riposo, devono avere superficie non inferiore a mq 9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq 1 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

• AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO

Gli ambienti di supporto devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aerazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti di lavoro. Quando l'illuminazione e/o l'aerazione naturali non raggiungano i minimi descritti precedentemente, per gli ambienti di supporto sono ammesse l'aerazione forzata e l'illuminazione artificiale secondo quanto già indicato per gli ambienti di ufficio, con i valori minimi di aerazione ed illuminazione naturali ivi prescritti.

Articolo 112 - CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO

• DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO

Per il dimensionamento degli ambienti di servizio si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di servizio è stabilita in mt 2,40. La superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale. I locali adibiti ad uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti:

- superficie non inferiore a mq 1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;
- superficie non inferiore a mq 1,00 per i locali riservati al solo wc con lato minimo comunque non inferiore a mt 0,90;
- superficie non inferiore a mq 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.

I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq 1,50.

• AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO

Gli ambienti di servizio possono essere areati sia in modo naturale diretto che mediante idoneo impianto di ventilazione forzata. I servizi igienici, nel caso di aerazione naturale e diretta, devono avere finestre non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq 0,40.

Quando i servizi igienici siano privi di finestrate o le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'aerazione deve essere assicurata in uno dei seguenti modi: mediante impianto in espulsione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora; mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno 1 ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.

Gli spogliatoi, sia che siano dotati di aperture di aerazione naturale che di impianto di ventilazione forzata, devono comunque garantire un ricambio d'aria sufficiente in relazione allo specifico utilizzo ed alla massimo numero di persone presenti contemporaneamente; in tutti altri locali di servizio (disimpegno, depositi, archivi senza permanenza di persone, ecc.), anche quando privi di proprio sistema di ventilazione, devono essere garantiti la circolazione dell'aria e l'evacuazione dei fumi in caso di incendio.

CAPO XIV - SMALTIMENTO DEI REFLUI

Articolo 126 - GESTIONE DEI REFLUI

1. Nelle zone agricole e nelle aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale individuate dal PUC le acque reflue possono essere smaltite preferibilmente attraverso impianti di fitodepurazione in grado di contribuire all'integrazione delle risorse idriche necessarie a garantire l'innaffiamento delle aree verdi, al pulizia delle strade ed altri usi civili non potabili.
2. Le acque reflue provenienti da aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva artigianale prima di essere coltate nella rete fognaria comunale debbono essere sottoposte a processi di pretrattamento.
3. Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate realizzate secondo le disposizioni di legge e le prescrizioni per cunicoli di sottoservizi e fognature del CNR.
4. Ai sensi dell'articolo 7 della legge 46/1990 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di fognature a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti impiegati a regola d'arte. Per il controllo di idoneità dei materiali di cui al precedente comma si applica il regolamento di cui al DPR 246/1990.

Articolo 127 - GESTIONE DEI RIFIUTI SOLIDI

1. All'interno delle aree destinate a servizi dal PUC è ammessa, nel rispetto delle normative igienico sanitarie, la realizzazione di isole ecologiche per il conferimento di rifiuti ingombranti ed inerti non conferibili ad aree e punti di raccolta di tipo ordinario.
2. All'interno dei piani attuativi devono essere individuate le aree ed i punti per la raccolta differenziata dei rifiuti.
3. Su tutto il territorio comunale le aree ed i punti per la raccolta differenziata dei rifiuti debbono essere realizzati:
 - a. in funzione della vicinanza alle abitazioni;
 - b. nel rispetto dei valori paesaggistici, ambientali, monumentali ed archeologici riconosciuti dal Piano urbanistico comunale.

4. All'interno delle aree a verde privato è ammessa l'installazione di compostiere per il trattamento dei rifiuti umidi e dei residui vegetali (fogliame, patate, etc.) finalizzata alla autoproduzione di fertilizzante naturale.

CAPO XV - TUTELA DEL PUBBLICO DECORO

Articolo 128 - OPERE ESTERNE AI FABBRICATI

Oggetto delle prescrizioni di cui al presente Capitolo sono le opere esterne agli edifici, quali elementi in aggetto sulla via pubblica, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.

Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, dell'edificio su cui deve inserirsi.

Articolo 129 - TERRAZZE A SBALZO SULLA PUBBLICA VIA

Gli elementi aggettanti sulla via, sullo spazio pubblico o su quello privato, quali pensiline, balconi, sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m 10,00 o a m 8,00, se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto in ogni suo punto non può essere ad altezza inferiore a m 3,50 dal piano del marciapiede se lo stesso per tutta la lunghezza della proiezione a terra dell'aggetto ha una larghezza inferiore a m 1,50 (misurato dal lato esterno della cordonata fino al limite della proprietà privata ove si deve edificare).

Detta normativa è estesa anche per le tende solari e le insegne. Se non esiste e non è previsto marciapiede o se il marciapiede è di larghezza inferiore a quella dell'aggetto, la quota dal piano stradale non potrà essere inferiore a m 4,50.

Inoltre sono ammessi aggetti, sporgenze e balconi fronteggianti il suolo pubblico e ad altezza da piano del marciapiede inferiore a quanto già stabilito quando:

a) l'aggetto, la sporgenza o il balcone sia prospiciente a strada provvista di marciapiede con larghezza superiore a m 1,50; in questo caso l'aggetto non deve superare tale maggiore larghezza oltre i 20 cm previsti nel presente articolo. (Esempio: con marciapiede di larghezza m 2,10 l'aggetto o la sporgenza potrà essere $(2,10-1,50+0,20) = 0,60+0,20 = m 0,80$).

b) l'aggetto, la sporgenza o il balcone sia prospiciente a spazi pubblici (zone verdi, piazze, slarghi di marciapiedi etc.) strade e passaggi in genere che per le loro caratteristiche e destinazione effettiva siano esclusivamente riservate al transito pedonale.

In ogni caso, comunque l'altezza minima non potrà essere inferiore a m 3,00 dalla quota cui è riferita. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. I balconi aperti e le pensiline sul fronte stradale non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada.

Articolo 130 - ELEMENTI DECORATIVI A RILIEVO

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi.

Articolo 131 - CORNICIONI E GRONDE

I cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda dei medesimi, non potranno avere sporgenze superiori a mt. 0,20 rispetto al piano verticale passante per il filo retromarciapiede. E' fatta eccezione per le gronde di tipo tradizionale esistenti.

Articolo 132 - ZOCCOLI

Gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non potranno mai occupare il suolo pubblico. Potrà derogarsi alla disposizione solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura e quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento dell'edificio, privo di proprio valore storico ed architettonico nel contesto.

Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici, dovranno avere altezza non minore di cm. 60 ed essere realizzati in materiale lapideo resistente, disposto in modo complanare al piano dell'intonaco della facciata

Articolo 133 - MURI DI CINTA

I muri di cinta, quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, dovranno essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante.

Muri di cinta e recinzioni in genere non potranno avere altezza inferiore a 1,80 mt. E superiore a mt. 3,00. Eventuali eccezioni debbono essere adeguatamente motivate e sulle medesime si esprimerà caso per caso la Commissione Edilizia.

Articolo 134 - RECINZIONI

Le aree scoperte, i parchi e i giardini privati in fregio a spazi pubblici possono essere chiusi con muri di cinta, cancellate o recinzioni che diano un aspetto decoroso e che garantiscano la sicurezza e l'igiene pubblica.

Le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate non potranno essere di altezza superiore a 2,50 m.

La parte in muratura, quando non sia in materiale faccia a vista, dovrà essere intonacata al civile e tinteggiata con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante.

Articolo 135 - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi, rampe di accesso a parcheggi o rampe di scale esterne. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Articolo 136 - TETTOIE A SBALZO

Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici, sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico.

Per le tettoie impostata alla minima altezza ammessa, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non dovrà essere superiore a mt. 0.50 . Per le tettoie poste ad altezza di almeno mt. 4,00, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non potrà superare mt. 1.20. Per le tettoie poste a quota intermedia la sporgenza massima ammessa varierà proporzionalmente all'altezza delle medesime dal filo retromarciapiede, con riferimento ai valori minimo e massimo precedentemente indicati.

In nessun caso sono ammesse tettoie a sbalzo di sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede o comunque a ml. 1.20

Dette tettoie dovranno essere munite di apposito sistemi per la raccolta ed il convogliamento alla fognatura delle acque piovane. Le calate dovranno essere incassate nella muratura.

Tutte le tettoie, di qualsiasi altezza e sporgenza, dovranno essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

Articolo 137 - IMPIANTI E CANALIZZAZIONI

1. Non è consentita l'installazione di motori, serbatoi, caldaie, condizionatori, o altri macchinari e impianti tecnici sui prospetti degli edifici, né sui balconi o strutture di copertura, in modo che risultino liberamente esposti alla pubblica vista.

2. Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

3. Simili installazioni saranno ammesse solo su facciate tergal, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici. Dette installazioni sono inoltre ammesse su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).

4. E' ammessa l'installazione dei moduli solari termici e fotovoltaici nelle tipologie b2 e b3 (parzialmente integrato e totalmente integrato, rispettivamente) secondo la definizione di cui al D.M. del 19.02.2007 sul "Nuovo Conto Energia" e nel rispetto del comma 3 art. 11 del D. Lgs. 30 maggio 2008 n. 115 di "Attuazione della Direttiva 2006/32/CED relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della Direttiva 93/76/CE", che prescrive una semplice comunicazione al Comune per l'installazione di tali impianti. In Centro Storico tali installazioni sono subordinate all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.

5. Le installazioni di pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici che rispettino le prescrizioni di cui al presente Regolamento sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e risparmio energetico e la conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90 e ss.mm.ii.

2. Nei nuovi edifici, e in quelli ricostruiti o interamente ristrutturati, tutti gli impianti, e le canalizzazioni, ad eccezione degli scarichi pluviali, nonché i cavi, le condutture, le valvole e i contatori, dovranno essere inserite entro apposite sedi interamente alle murature.

4. Potranno risultare visibili canalizzazioni verticali raggruppate sistematicamente e rivestite in rame, acciaio o altro materiale pregiato comunque di colori intonati alle finiture del prospetto.

5. Anche nel caso di modifiche o integrazioni da apportare agli impianti di edifici esistenti, questi dovranno essere collocati in modo da non deturpare i prospetti esposti alla pubblica vista. Ove non sia tecnicamente possibile una diversa soluzione, eventuali apparecchiature e canalizzazioni dovranno essere foderate e rivestite con la stessa finitura del prospetto sul quale sono installate. I cavi e le tubature di piccolo diametro dovranno essere tinteggiate nel medesimo colore.

Articolo 138 - INFISSI

Le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio. Quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.

Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere, gelosie, persiane ed altri simili affissi potranno aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m 2,50 se la strada ne è priva.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi possono essere derogate solamente per gli edifici esistenti per motivi di sicurezza ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto.

Articolo 139 - PUBBLICITA', SEGNALETICA DI ESERCIZIO E TARGHE PROFESSIONALI.

1. All'esterno dei locali destinati ad attività commerciali, artigianali o ad altri pubblici esercizi, con aperture a piano terra prospicienti su vie o spazi d'uso pubblico è consentita l'installazione di insegne, scritte ed altri mezzi per la segnalazione e l'informazione pubblicitaria relativi all'attività esercitata, applicata nel vano delle aperture medesime, o immediatamente al di fuori di esse.

2. Le insegne pubblicitarie a bandiera, laddove ammesse, non possono sporgere più di m 0. 80 dalla muratura cui sono ancorate, né avere una distanza dal suolo inferiore a metri 2.40 dalle strade pedonali, e a m 4.50 dalle altre strade, fermo restando che le stesse non possono in alcun modo sporgere sopra le corsie destinate al transito degli autoveicoli.

3. Nelle zone A, e in altri ambiti di particolare interesse storico-artistico o naturalistico ambientale individuati dal PUC, sono consentite solo insegne di tipo frontale, realizzate con materiali e tecniche che non contrastino con gli elementi storico-architettonici e naturalistici-ambientali presenti. (vedere abaco Piano Particolareggiato)

4. Il posizionamento della segnaletica e cartellonistica pubblicitaria, dovrà in ogni caso rispettare le disposizioni del Codice della Strada e comunali di settore ed ogni altra disposizione vigente in materia.

5. Nelle zone periferiche, ancorché sottoposte a vincolo di tutela ambientale, sono ammesse deroghe, laddove la soluzione proposta, seppure non conforme alle specifiche disposizioni regolamentari, sia comunque compatibile con l'ambiente e con le preesistenze tutelate.

6. Nelle sottozone di tipo A e in altri ambiti di particolare interesse storico-artistico, o comunque sottoposti a vincolo di tutela ambientale, sono ammesse deroghe alle disposizioni del presente articolo, laddove le strutture esistenti, seppure non conformi, costituiscono testimonianza storica di tipologie non più in uso, e, comunque di pregio

storico-documentale.

7. Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, associazioni e istituti, può essere collocata lungo le facciate degli edifici una targa per ogni specifico soggetto, in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi.

8. Le targhe dovranno essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti, a non meno di cm 15 da decorazioni e membrature architettoniche. Dovranno avere una dimensione non superiore a cm 25 di larghezza per cm 25 di altezza, ed essere comunque uniformi tra loro in corrispondenza di ciascun accesso, per dimensioni, materiali e colori.

9. Ove i soggetti da segnalare siano più di quattro per ogni accesso, il Comune può prescrivere che le targhe siano di altezza non superiore a cm 15, raggruppate e allineate in successione verticale.

10. Derogano dalle norme, le attrezzature destinate alla segnalazione di ospedali, farmacie, poste, telefoni, monopoli dello Stato ed altre sedi di uffici o servizi di pubblico interesse, per le quali s'intende ammessa l'installazione delle sole insegne di tipo tradizionale adottate uniformemente per tutto il territorio nazionale secondo le disposizioni e i regolamenti propri di ciascuna amministrazione competente.

11. L'autorizzazione è rilasciata previa verifica della conformità alle presenti disposizioni ed agli altri obblighi di legge.

Articolo 140 - NUMERI CIVICI

In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti, il proprietario deve richiedere ai competenti Uffici Comunali il numero civico da applicarsi alle porte.

Tale numerazione sarà eseguita, di regola, con tavolette di porcellana, di forma, dimensioni e colori uguali a quelle adottate dal Comune e sarà a carico dei rispettivi proprietari.

In caso di demolizioni di fabbricati che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri soppressi.

Articolo 141 - CARTELLI INDICATORI

E' riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità.

Articolo 142 - DISPOSIZIONI SULLE PUBBLICHE AFFISSIONI

1. Nell'ambito del territorio comunale la pubblica affissione e la pubblicità sono effettuate mediante il servizio predisposto dall'Amministrazione Comunale negli spazi e secondo le modalità stabilite con apposito regolamento o piano di settore.

2. È consentita inoltre l'affissione diretta da parte dei soggetti interessati entro appositi spazi già autorizzati, la pubblicità e la segnaletica d'esercizio, effettuata in corrispondenza dei locali ove sono svolte

attività commerciali, professionali, culturali e produttive, l'affissione e la pubblicità effettuata all'interno dei pubblici esercizi e dei locali in genere aperti al pubblico.

3. Non sono soggette al presente Regolamento le forme di comunicazione e di pubblicità effettuate per fini di pubblico interesse dagli organi della Pubblica Amministrazione, o comunque espressamente regolate da specifiche norme o disposizioni di legge.

4. L'affissione in luoghi esposti alla pubblica vista di manifesti, insegne e cartelli pubblicitari, comunicati e fogli in genere stampati o manoscritti, effettuata direttamente dai soggetti interessati, è consentita entro appositi pannelli o altre idonee attrezzature predisposte e installate a cura e a spese degli interessati, previa autorizzazione comunale ed eventuale concessione del suolo pubblico.

5. L'autorizzazione è rilasciata purché dette strutture, in relazione al sito in cui vanno collocate, abbiano dimensioni e caratteristiche tali da non ostruire la visuale di bellezze panoramiche, elementi architettonici ed edifici d'interesse storico-artistico, o recare comunque pregiudizio alla sicurezza stradale.

6. Le leggi ed i regolamenti disciplinano il regime imposte, tributi o altri oneri cui siano sottoposte le attività sopra descritte.

Articolo 143 - CHIOSCHI, EDICOLE E STRUTTURE AFFINI

1. L'installazione di chioschi, edicole, verande, guardiole, o vani comunque interamente circoscritti da coperture e pareti perimetrali, pur se formati da strutture precarie e facilmente scomponibili, potrà essere consentita, con le procedure previste per le opere pubbliche comunali, anche nelle aree pubbliche o ad uso pubblico adibite a parchi e giardini, attrezzature sportive, parcheggi e aree di sosta, piazze e spazi chiusi al traffico veicolare, che abbiano comunque dimensioni e caratteristiche tali da evitare ogni pregiudizio per la viabilità e per la salvaguardia del contesto circostante, naturale o urbanizzato.

2. Le caratteristiche tecniche ed estetiche alle quali uniformarsi saranno definite caso per caso in ragione delle specifiche circostanze, con l'approvazione del progetto da parte del Comune che dovrà avvenire contestualmente alla concessione del suolo pubblico.

3. In ogni caso i manufatti di cui sopra dovranno avere dimensioni limitate e dovranno essere realizzati con materiali e colori compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti e dovranno osservare opportuni distacchi da siepi, aiuole, alberature, ed edifici circostanti.

Articolo 144 - DEROGHE PER MANIFESTAZIONI TEMPORANEE

1. Sono ammesse deroghe alle disposizioni precedenti per la realizzazione di palchi, tettoie, pedane, e strutture in genere che risultino necessarie per lo svolgimento di cerimonie e manifestazioni di varia natura promosse da soggetti pubblici o privati, purché tali strutture siano approntate in modo da poter essere completamente rimosse, senza produrre danni o modifiche irreversibili del contesto edilizio entro cui sono inserite.

2. La deroga è concessa dal Comune sulla domanda corredata di idonea documentazione, contestualmente al rilascio della concessione del suolo pubblico, qualora necessaria, fatti salvi i diritti di terzi e il rispetto di eventuali altre norme di legge, per un periodo di tempo corrispondente allo svolgimento della

manifestazione e a quanto ritenuto necessario per il montaggio e lo smontaggio della struttura, non superiore in ogni caso a sei mesi.

Articolo 145 - CONCESSIONE DI SPAZI PUBBLICI

1. Può essere concessa ai gestori di bar, ristoranti, ed esercizi di ristoro in genere, l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze e altre parti del suolo pubblico, nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire su tali aree la disposizione di sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle aree stesse con vasi da fiori o piante ornamentali, nonché l'installazione di pedane, attrezzature con siepi o fioriere, tende, ombrelloni e apparecchi di illuminazione.

2. La concessione di spazi pubblici per uso o attività turistiche, ricettive, commerciali e similari sono soggette alla disposizioni del presente articolo. La disposizione degli arredi non dovrà comunque ostacolare il flusso pedonale o veicolare, né recare pregiudizio a edifici o contesti d'interesse storico-artistico e ambientale.

3. Per le zone vincolate le caratteristiche e la tipologia degli arredi dovranno essere conformi a un apposito regolamento di settore.

4. La concessione viene rilasciata e mantenuta alla condizione che il titolare si impegni ad assumere l'onere della pulizia e dell'allontanamento dei rifiuti oltre che per la zona concessa anche per una superficie esterna non inferiore a ml. 20 dal limite della zona concessa. L'inottemperanza a ciò comporta l'automatica decadenza della concessione.

Articolo 146 - DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO

Si considera mutamento della destinazione d'uso il passaggio da una funzione ad un'altra a cui è destinato un immobile. L'ammissibilità di destinazioni d'uso è stabilita, per le varie zone del territorio comunale, dal Piano Urbanistico Comunale, ferme restando le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dal presente Regolamento. Quando la destinazione d'uso in atto non risulti da atti pubblici o da atti comunque in possesso della pubblica amministrazione la destinazione medesima si assume corrispondente a quella catastale; Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e delle aree destinate a parcheggio non è consentito a meno che non se ne dimostri l'ammissibilità, fermo restando quanto stabilito dall'art. 9 della L. 122/89.

Di seguito si riportano le funzioni ordinarie a cui risultano essere destinati edifici e spazi del territorio comunale: residenziale, commerciale, turistico –ricettivo, industriale-artigianale, direzionale, pubblico, agricola, verde pubblico e privato, parcheggio.

Articolo 147 - COSTRUZIONI TEMPORANEE

Sono costruzioni temporanee quelle destinate ad un uso determinato nel tempo e che non presentano il carattere della continuità. Non comportando alcuna effettiva trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, dette costruzioni non sono soggette al rilascio del permesso di costruire.

Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.

La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori da quelli fissati è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma pubblico. L'autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta.

CAPO XVI - NORME SUI MATERIALI, CRITERI E CONDOTTA SULLA TENUTA DELL'ASPETTO ESTERNO

DEGLI EDIFICI

Articolo 148 - CRITERI SULLA TUTELA DELL'ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

La cura dell'aspetto esterno degli edifici e dei loro spazi di pertinenza garantisce il decoro dello spazio e del paesaggio urbano.

Al fine di tutelare l'immagine complessiva e migliorare o preservare la qualità del paesaggio urbano, gli interventi sugli edifici, siano essi oggetto di nuova costruzione, modificazione, conservazione e risanamento, devono essere posti in atto secondo una condotta disciplinata dai seguenti criteri:

Articolo 149 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree di servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere completate al momento dell'ultimazione dei lavori e realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

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

Le tubazioni delle reti tecnologiche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire un'ideale soluzione architettonica.

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

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

Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Edilizia ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Articolo 150 - ARREDO URBANO

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

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

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

Ove non ottemperino, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese. Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili. Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile, sulle mostre o tabelle applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

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

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a 2,20 m dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in teli o in frangia che scendano al disotto di 2,20 m dal suolo salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, non nuoccia al decoro della località e alla libertà di transito e visuale.

Articolo 151 - ABBAINI E LUCERNARI

- **ABBAINI**

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi.

Sono consentiti, nel rispetto della volumetria permessa, gli abbaini necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura.

- **LUCERNARI**

Sono ammessi i lucernari nel solaio di copertura.

Per i lucernari sono escluse le superfici vetrate di tipo specchiante.

Articolo 152 - CANNE FUMARIE, COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI

- **COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI**

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive. La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali uniformati alla composizione architettonica della facciata. Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.

Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli.

- **CANNE FUMARIE**

Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli ed i torrini esalatori. Quando, non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate su pareti non visibili dalla pubblica via. Le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto.

In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

Le canne fumarie indipendenti devono essere prolungate per almeno un metro al di sopra del colmo del tetto o terrazza; la fuoruscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore

Articolo 153 - CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere posizionata sotto traccia per tre metri dalla quota del marciapiede. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa per una altezza di almeno cm. 150 da terra.

Articolo 154 - ANTENNE E PARABOLE TRASMITTENTI E RICEVENTI DELLA RADIO, DELLA TELEVISIONE E DELLA TELEFONIA MOBILE

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

Articolo 155 - INTONACI

In linea generale tutte parti esterne degli edifici (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.), ad eccezione di quelle in pietra naturale o a vista, devono essere intonacate.

Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

Articolo 156 - TINTEGGIATURE

Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate. La scelta del colore terrà conto di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. I colori ed i toni delle

tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma contenuta nella cartella prevista dal Piano e depositata nell'Ufficio Tecnico Comunale.

E' facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico i campioni delle tinte e dei rivestimenti. In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella Concessione.

Articolo 157 - IMPIANTI TECNOLOGICI DI FACCIATA

Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile. A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

- **CAVI ELETTRICI E TELEFONICI**

I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere inevitabilmente posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.

- **CONDUTTURE DI ACQUA, GAS E SIMILI**

Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.

Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata.

Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.

Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.

- **CONTATORI**

In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.

Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.

Articolo 158 - ALTRI ELEMENTI DI FACCIATA

- **CAMPANELLI, CITOFONI E VIDEOCITOFONI**

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguinci a lato del portone di ingresso. Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni, su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.

- **CASSETTE POSTALI**

Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata, in linea generale, l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli. E' ammessa la formazione di buche per lettere, con restrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso

Articolo 159 - INSEGNE

In tutti gli edifici le insegne, di qualsiasi tipo, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato. L'insegna dovrà essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, e dovrà inoltre essere arretrata di almeno cm 5 rispetto al filo esterno degli stipiti che delimitano l'apertura medesima. Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne sarà ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità. Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguanci laterali ed in genere ogni tipo di insegna difforme dalla prescrizioni precedenti.

L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima.

Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante ed indiretta. E' categoricamente escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore.

Articolo 160 - TENDE FRANGISOLE

L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi Commerciali. Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Le tende potranno essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.

L'aggetto delle tende non può superare la profondità del marciapiede con un massimo assoluto di cm.120 dal filo di facciata. Non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede.

CAPO XVII - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Articolo 161 - MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi previste dal Piano Urbanistico Comunale e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Articolo 162 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa Autorizzazione. L'Autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

CAPO XVIII - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Articolo 163 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, il quale può accordarla, sentita la Commissione Edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica Autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

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

Articolo 164 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

Articolo 165 - AUTORIZZAZIONI PER LA COSTRUZIONE DELLE PISCINE

La realizzazione di una piscina può essere fatta previa richiesta del permesso di costruire. Non è possibile far rientrare la costruzione di una piscina come attività di edilizia libera per il fatto che essendo manufatti interrati comportano la trasformazione del suolo.

la diversità del titolo abilitativo dipende dal fatto che la piscina costituisca una costruzione indipendente e autonoma, oppure se va integrata in un immobile già esistente.

In merito ai titoli necessari per le piscine pertinenziali, il permesso di costruire è necessario quando il volume da realizzare è superiore al 20% di quello dell'edificio principale, oppure quando le norme tecniche degli strumenti urbanistici considerano gli interventi pertinenziali "interventi di nuova costruzione", per il particolare pregio ambientale della zona. Quando, invece, la realizzazione della piscina può configurarsi come intervento pertinziale ed il volume da realizzare non è superiore al 20% del volume dell'edificio principale, si può presentare una Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.).

La SCIA quindi va presentata se la realizzazione della piscina può configurarsi come intervento pertinziale a condizione che il volume da realizzare non superi il 20% del volume dell'edificio principale ed alla ulteriore condizione che le norme tecniche degli strumenti urbanistici non considerino gli interventi pertinenziali comunque "interventi di nuova costruzione".

Il permesso di costruire è necessario in tutti gli altri casi.

CAPO XIX - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Articolo 166 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE E ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI.

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;

nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calculatore delle opere in cemento armato;

denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;

nome, cognome e qualifica dell'assistente;

estremi del permesso di costruire relativa ai lavori in oggetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nel permesso di costruire e dotato di servizi igienici provvisori. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;

si tratti di lavori esclusivamente interni;

si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;

ostino ragioni di pubblico transito.

Fatto salvo il caso di cui al punto 2, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a 2,50 m dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Articolo 167 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO

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

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

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Articolo 168 - SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

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

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

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

Articolo 169 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente, devono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi, provvedimenti o accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Articolo 170 - MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Ciascun proprietario è tenuto a mantenere il proprio edificio, sia nel suo insieme che in ogni sua parte, in stato di normale conservazione, non solo per quanto riguarda la sicurezza, ma anche per quanto concerne il decoro, l'estetica e l'igiene.

Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte interne al centro edificato, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.

Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità. Qualora il proprietario non vi provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio si deteriori al punto da non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro od igieniche, il Comune potrà ordinare i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino che reputerà necessari.

In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Comune può provvedere d'autorità a spese del medesimo.

Sono soggette agli obblighi tutte le parti dell'edificio e gli impianti a servizio del medesimo, anche quando non risultino visibili ma siano comunque suscettibili di arrecare pregiudizio all'igiene dell'edificio, di quelli circostanti e degli spazi pubblici. Quanto precede con particolare riferimento alle tubazioni del sistema di raccolta e smaltimento delle acque (siano esse pluviali che reflue), la cui manutenzione è a carico dei proprietari o sino al punto in cui le medesime si allacciano alla pubblica fognatura e che dovranno essere sempre mantenute integre ed a perfetta tenuta.

Articolo 171 - DEROGHE

La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e nei limiti consentiti dall'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n.1357.

L'autorizzazione alla deroga è accordata dal Sindaco, previa deliberazione della Giunta Municipale.

E' fatta salva la facoltà di deroga da parte del Sindaco quando esercita i poteri conferitigli dall'art. 38 della L. 142/90 nelle materie oggetto di ordinanze contingibili e urgenti.

Le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative espressamente previste dal presente Regolamento in relazione a singoli aspetti dell'attività edilizia non sono soggette alle disposizioni precedenti e per l'applicazione delle medesime non è necessario alcun ulteriore atto od adempimento, salvo l'acquisizione del parere della Commissione Edilizia, ove prescritto.

Articolo 172 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio e del Piano Urbanistico Comunale, comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con i nuovi strumenti urbanistici, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

CAPO XX - NORME FINALI

Articolo 173 - NORME TRANSITORIE FINALI

1. Le presenti norme si applicano dalla data di esecutività dell'atto di approvazione. Per i titoli abilitativi, già rilasciati alla data di approvazione del presente Regolamento, vige la precedente regolamentazione alla condizione che i relativi lavori risultino già iniziati, come da conforme comunicazione di inizio lavori, e vengano completati nei termini stabiliti dal relativo provvedimento.

2. I procedimenti in essere alla data di cui al comma precedente proseguono secondo la disciplina contenuta nel presente Regolamento.

REGOLAMENTO EDILIZIO

3. Il Regolamento edilizio non può apportare varianti alle NTA del PUC e viceversa. In sede di modificazione e/o revisione del Regolamento edilizio è possibile prevedere atti ricognitivi alla normativa del PUC al fine di specificare nel Regolamento stesso le norme inserite negli atti del piano.
4. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle normative nazionali e regionali in vigore.
5. Le disposizioni in materia di beni culturali ed ambientali contenute nel Codice dei Beni culturali e del paesaggio sono prevalenti sui contenuti del presente Regolamento.

CAPO XXI - REGOLAMENTO AMBIENTALE

Sezione 0.02 PREMESSA

Scopo del presente regolamento è fornire uno strumento normativo per ordinare ed incentivare all'utilizzo di soluzioni progettuali atte a migliorare la sostenibilità ambientale. L'obiettivo è che ogni intervento soggetto alle presenti norme debba incorporare un minimo di opere atte a migliorare la compatibilità ambientale dell'intervento. Vengono elencati una serie di criteri cogenti e facoltativi ed imposto il calcolo di un Indice di Sostenibilità utile ai fini del rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie.

Articolo 1 - APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

Il rispetto del presente regolamento è obbligatorio per:

- Interventi di nuova costruzione;
- Interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dal DPR n°380 del 6.6.2001.

Sono esclusi dall'obbligo del rispetto del presente regolamento le altre tipologie di intervento.

Il presente regolamento, qualora qualche suo articolo riporti limiti meno restrittivi rispetto a quelli imposti o imponibili da future normative regionali o nazionali non rappresenta deroga ad esse, ma sempre andranno rispettati i limiti di legge.

Tutti gli obblighi e le premialità per il calcolo dell'Indice di sostenibilità relative ad edifici esistenti si intendono soddisfatti se l'edificio nel complesso (pre-esistenze e nuovi interventi) le soddisfa.

Articolo 2 - INDICE DI SOSTENIBILITÀ

Ai fini della verifica dei requisiti di sostenibilità ambientale dell'intervento il presente regolamento individua una serie di criteri facoltativi. Ciascun articolo dei criteri facoltativi individua requisiti di sostenibilità ambientale a cui il proponente l'intervento può scegliere di aderire. Ad ogni requisito soddisfatto viene assegnato un punteggio. La somma dei punteggi raccolti attraverso l'adesione ai criteri facoltativi viene nominata **Indice di Sostenibilità**.

Al fine del rilascio dell'autorizzazione o permesso di costruire di cui all'Art. 1 è necessario il valore dell'Indice di Sostenibilità sia almeno pari a **6 (sei)**.

Articolo 3 - CALCOLO INDICE DI SOSTENIBILITÀ

Il calcolo dell'Indice di Sostenibilità, firmato dal tecnico progettista e dal proprietario, deve essere presentato in duplice copia assieme alla richiesta del titolo.

Il calcolo va redatto compilando l'allegato A "Strumento di valutazione dell'Indice di Sostenibilità", completo degli elaborati grafici e documentali richiesti agli articoli seguenti

Articolo 4 - CERTIFICAZIONE INDICE DI SOSTENIBILITÀ A FINE LAVORI

A fine lavori, contestualmente alla richiesta di agibilità, il direttore dei lavori verifica la permanenza dei requisiti, anche a seguito di varianti in corso d'opera, e certifica, attraverso apposita documentazione fotografica e documentale, sotto la propria responsabilità, la conformità dei materiali, dei sistemi tecnologici e degli impianti realizzati, rispetto al progetto approvato e all'Indice di Sostenibilità ambientale dichiarato. Le varianti in corso d'opera non possono ridurre l'indice di sostenibilità dichiarato in fase progettuale al di sotto della valore minimo richiesto all'Art. 2.

Articolo 5 - OBBLIGO CALCOLO PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO

Negli edifici di nuova costruzione e per gli interventi sul patrimonio esistente, secondo la metodologia prevista dal D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e ss.mm.ii., è obbligatorio il calcolo della prestazione energetica dell'edificio, per tutte le categorie di intervento indicate. A tal fine si specifica che il Comune di TRESNURAGHES, ricade in zona climatica C con 1063 Gradi Giorno.

Articolo 6 - TRASMITTANZA STRUTTURE EDILIZIE DI SEPARAZIONE

Per tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'art. 3 del D.P.R. 26/08/1993, n. 412, ad eccezione della categoria E.8 (edifici adibiti ad attività industriali e artigianali e assimilabili), il valore di trasmittanza termica (U) delle strutture edilizie di separazione, sia orizzontali che verticali, tra edifici o unità immobiliari confinanti, fatto salvo il rispetto del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", deve essere **inferiore o uguale a 0.8 W/mqK** nel caso di pareti divisorie verticali e orizzontali. Il medesimo limite deve essere Rispettato per tutte le strutture opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento.

Articolo 7 - RIDUZIONE LIMITI DI TRASMITTANZA E INSTALLAZIONE IMPIANTI CENTRALIZZATI DI CLIMATIZZAZIONE

Negli edifici pubblici o a uso pubblico (come definiti nell'allegato A al D. Lgs. 192/05) di nuova costruzione, o in caso di ristrutturazione, i valori di trasmittanza limite previsti nell'allegato C al decreto Lgs. 192/05 sono ridotti del 10 % ed è obbligatoria l'installazione di impianti centralizzati di climatizzazione invernale nonché, ove presente, di climatizzazione estiva.

Articolo 8 - ELIMINAZIONE E CORREZIONE PONTI TERMICI

Negli edifici di nuova costruzione dovranno essere eliminate le riduzioni di spessore (sottofinestre e altri componenti) nelle pareti opache verticali esterne; qualora ciò non fosse possibile, dette aree dovranno avere una trasmittanza termica almeno pari a quella della parete corrente. Nelle nuove costruzioni e, ove possibile, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è obbligatoria la correzione dei ponti termici.

Un ponte termico è 'corretto' quando la trasmittanza della parete fittizia (tratto di parete in corrispondenza del ponte termico) non supera per più del 15% la trasmittanza termica della parete corrente.

Qualora esistano limiti, adeguatamente documentati, alla correzione dei ponti termici, sarà possibile applicare le metodologie di calcolo previste dall'art. 4, comma 4 del D.P.R. n. 59 del 02/04/2009.

Articolo 9 - SCOMPUTO DI VOLUMI E SPESSORI

Al fine di favorire ed incentivare l'utilizzo di soluzioni atte a migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, negli edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, ai fini della determinazione dell'indice di fabbricabilità fissato dallo strumento urbanistico e del contributo di costruzione per il rilascio di permesso di costruire è previsto lo scomputo:

- a) del maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 cm;
- b) del maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 cm e, rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25 cm;
- d) degli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, la captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici dei consumi idrici o del rumore proveniente dall'esterno.

Le disposizioni di cui sopra sono applicabili anche agli interventi di recupero degli edifici esistenti, a condizione che siano salvaguardati gli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico nonché gli allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali, e le falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

Il contenimento del consumo energetico realizzato con gli interventi previsti ai punti precedenti, ai fini dello scomputo dei volumi, deve essere dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica e grafica richiesta per il titolo abilitativo, anche in conformità con quanto previsto dal D. lgs. 192/05 e smi.

Articolo 10 - DEROGHE ALLE DISTANZE MINIME

Al fine di favorire ed incentivare l'utilizzo di soluzioni atte a migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, nel rispetto dei limiti previsti all'Art. 9 è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali e regionali in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, previa

opportuna graficizzazione sugli elaborati progettuali. Restano inderogabili le distanze minime previste dal codice civile.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi a quanto previsto dalle normative

Articolo 11 - PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA E TERMICA DA FONTI RINNOVABILI

Negli edifici di nuova costruzione è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti

rinnovabili in grado di soddisfare:

1. La copertura di almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda per usi igienico-sanitari

Per i collettori solari termici si prevede che:

a. i serbatoi di accumulo devono essere posizionati al di sotto del pannello solare, all'interno dei volumi tecnici delle coperture, ovvero in maniera non visibile dal piano stradale sottostante. Eventuali impedimenti dovranno essere adeguatamente documentati;

b. nel caso di coperture piane i pannelli captanti potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file

2. Il fabbisogno di energia elettrica con potenza nominale installata non inferiore a:

a. 1 KWp per ciascuna unità immobiliare;

b. 5 KWp per ciascun fabbricato con estensione superficiale di almeno 100 mq nel caso di edifici a destinazione industriale, commerciale e di servizio.

Per tali finalità dovranno essere realizzate superfici captanti, nelle coperture e nelle facciate degli edifici e/o nelle pertinenze delle unità immobiliari, con soluzioni organicamente inserite nell'estetica dell'edificio e del complesso, ovvero in strutture appositamente realizzate, secondo quanto previsto dal progetto edilizio ed integrate secondo la migliore esposizione solare.

Gli impianti per la produzione di energia elettrica da fonte solare destinati a tutti gli usi standard, dovranno essere del tipo integrato per tutti gli interventi di nuova costruzione.

Negli interventi sul patrimonio esistente, qualora vi siano impedimenti tecnici adeguatamente documentati, si potrà ricorrere a sistemi parzialmente integrati, ovvero, successivamente, a sistemi non integrati.

A tal fine si definiscono:

a. non integrati, gli impianti con moduli ubicati al suolo, ovvero con moduli collocati sugli elementi di arredo urbano e viario, sulle superfici esterne degli involucri di edifici, di fabbricati e strutture edilizie di

qualsiasi funzione e destinazione, con metodologie differenti da quelle previste per la parziale o totale integrazione degli impianti;

b. parzialmente integrati, gli impianti con moduli installati su tetti, coperture, facciate, balaustre di edifici in modo complanare alle superfici di appoggio, senza sostituire i materiali di rivestimento delle superfici di appoggio stesse;

c. integrati, gli impianti in cui i moduli sostituiscono i materiali di rivestimento degli edifici, assumendone le funzioni. In questo caso i moduli sono installati al posto di: tegole, vetri e rivestimenti nelle facciate, elementi di balaustre, pannelli fonoassorbenti in barriere acustiche, ecc.

3. Per la determinazione del fabbisogno di energia primaria dell'edificio, sono considerati fra gli impianti alimentati da fonte rinnovabile anche gli impianti dotati di generatori di calore alimentati a biomasse combustibili, i quali devono rispettare i requisiti previsti dall'art.4 comma 12 del D.P.R. n.59 del 02/04/2009.

4. Per quanto previsto ai commi precedenti sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici nonché eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati.

5. Ferma restando la disciplina di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e ss.mm.ii.

Ai fini del rispetto della presente norma, all'atto della richiesta del titolo abilitativo, dovrà essere prodotta la seguente documentazione in duplice copia:

- A. relazione tecnica asseverata, sottoscritta da tecnico abilitato, corredata da elaborati grafici e di calcolo, che attesti la prestazione delle soluzioni adottate, l'idoneità degli impianti progettati a soddisfare i requisiti del presente articolo, il rispetto delle quantità minime di energia da produrre attraverso fonti energetiche rinnovabili;

All'atto della comunicazione di fine lavori dovrà essere allegato:

- B. dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto nella relazione tecnica indicata al punto "1";
- C. relazione tecnica asseverata dal Direttore dei Lavori per la sussistenza dei dispositivi e della conformità delle opere realizzate al progetto. La destinazione del volume tecnico collocato sul tetto captante o nel sottotetto verrà definita attraverso apposito atto d'obbligo registrato e trascritto.

Sezione 0.03 CRITERI FACOLTATIVI PER IL CALCOLO DELL'INDICE DI SOSTENIBILITÀ

Articolo 12 - ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO

Gli edifici di nuova costruzione possono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45°; gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, mentre i locali di servizio lungo il lato Nord.

Punteggio

0 - non soddisfatto

1 - soddisfatto

Elaborati richiesti : Il requisito è soddisfatto se nell'elaborazione progettuale redatta da un tecnico abilitato, sia presente un disegno specifico che ne illustri le caratteristiche.

Articolo 13 - INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO

La Relazione Tecnica redatta in conformità all'art.28 della Legge 09/10/1990 n°10, applicazione del D.Lgs 192/05 così come modificato dal D.Lgs 311/06, calcola l'Indice di Prestazione Energetica per la climatizzazione invernale (EPI).

Per i casi previsti dal DPR 59/09 e con i valori stabiliti dal D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06, il valore raggiunto di EPI attribuisce dei punteggi

Punteggio:

P=0 se $0,8 \text{ EPlim (2010)} \leq \text{EPprog} < 1,00 \text{ EPlim (2010)}$

P=1,5 se $0,5 \text{ EPlim (2010)} \leq \text{EPprog} < 0,8 \text{ EPlim (2010)}$

P=3 se $0,50 \text{ EPprog} < 0,50 \text{ EPlim (2010)}$

Elaborati richiesti: Relazione tecnica redatta in conformità all'art.28 della legge 09/01/91 n°10, applicazione del D.Lgs 192/05 come modificato da D.Lgs 311/06 e ss.mm.ii.

Articolo 14 - ACQUA CALDA SANITARIA

Il requisito è considerato soddisfatto se si installano impianti per la produzione di acqua calda sanitaria che utilizzino fonti rinnovabili di energia, la cui produzione superi il 50% del fabbisogno totale, (ovvero in percentuale maggiore di quanto stabilito nell'art.11 del D.lgsvo 3 marzo 2011 n.28 allegato 3) con l'attribuzione dei seguenti punteggi:

Punteggio:

P=0 per valori inferiori al 50%

P=1· per valori compresi fra il 51% ed il 70%

P=2· per valori superiori al 70%

Elaborati richiesti: Relazione tecnica redatta in conformità all'art.28 della legge 09/01/91 n°10, applicazione del D.Lgs 192/05 come modificato da D.Lgs 311/06. Progetto dell'impianto termo – idraulico

Articolo 15 - PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA EDIFICI RESIDENZIALI

1. È facoltativo installare impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili che producano una quantità di energia superiore ad 1 KW per unità residenziali

Punteggio:

P=0 – energia elettrica \leq 1 KW

P=1 – 1 KW < energia elettrica \leq 2,5 KW

P=2 – energia elettrica > 2,5 KW

Elaborati richiesti: Relazione tecnica redatta in conformità all'art.28 della legge 09/01/91 n°10, applicazione del D.Lgs 192/05 come modificato da D.Lgs 311/06. Progetto dell'impianto elettrico

2. Nel caso di edifici con 4 o più unità abitative, il requisito è soddisfatto se viene coperto il fabbisogno delle parti comuni. Gli impianti possono essere del tipo

- fotovoltaico,
- eolico,
- idroelettrico

Punteggio:

P=0 – non soddisfatto

P=2 – soddisfatto

Elaborati richiesti: Relazione tecnica redatta in conformità all'art.28 della legge 09/01/91 n°10, applicazione del D.Lgs 192/05 come modificato da D.Lgs 311/06. Progetto dell'impianto elettrico

Articolo 16 - PANNELLI INTEGRATI

Il requisito è considerato soddisfatto se si installano impianti solari integrati nella copertura. A tal proposito si fa riferimento a quanto riportato all'art.14. Il requisito viene considerato soddisfatto se viene installato uno dei seguenti dispositivi:

- sistema integrato fotovoltaico – solare termico;
- cogenerazione.

Punteggio

P=0 – non soddisfatto

P=1 – soddisfatto

Elaborati richiesti: Relazione tecnica redatta in conformità all'art.28 della legge 09/01/91 n°10, applicazione del D.Lgs 192/05 come modificato da D.Lgs 311/06. Progetto dell'impianto elettrico

Articolo 17 - PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA EDIFICI INDUSTRIALI

È facoltativo installare impianti che producano 5 KW o più per edifici industriali con superficie superiore a 100 mq.

Punteggio

P=0 – energia elettrica \leq 5 KW

P=1 – 5 KW < energia elettrica \leq 6,5 KW

P=2 - energia elettrica >6,5 KW

Elaborati richiesti: Relazione tecnica redatta in conformità all'art.28 della legge 09/01/91 n°10, applicazione del D.Lgs 192/05 come modificato da D.Lgs 311/06. Progetto dell'impianto elettrico

Articolo 18 - SISTEMI DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATI

Negli edifici di nuova costruzione con più di una unità abitativa, (compresi gli insediamenti a schiera), è consigliabile utilizzare impianti di riscaldamento centralizzati. L'intervento in ogni caso deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

Punteggio

P=0 – non soddisfatto

P=1 – soddisfatto

Elaborati richiesti: Relazione tecnica redatta in conformità all'art.28 della legge 09/01/91 n°10, applicazione del D.Lgs 192/05 come modificato da D.Lgs 311/06

Articolo 19 - MATERIALI ECOCOMPATIBILI

1. Muratura

Il requisito è considerato soddisfatto se per la totalità delle murature perimetrali, si utilizzeranno i seguenti materiali:

- a) argilla cruda
- b) laterizio porizzato con farina di legno.
- c) blocchi-casseri in legno-cemento.

d) Pareti in legno x-lam o con struttura sandwich in cartongesso coibentata con materiali descritti nel successivo punto 5 e con cappotto esterno

Punteggio

P=0 – non soddisfatto

P=1 – soddisfatto

Elaborati richiesti: Relazione tecnica redatta in conformità all'art.28 della legge 09/01/91 n°10, applicazione del D.Lgs 192/05 come modificato da D.Lgs 311/06. Scheda tecnica e certificazioni di qualità fornite dal produttore. Disegni costruttivi

2. Legno

Il requisito è considerato soddisfatto se viene utilizzato legno di specie locali con classificazione E1, che segnala il basso contenuto di formaldeide. Per le travature, gli elementi strutturali ed i rivestimenti esterni, i prodotti dovranno riportare a marcatura CE, e/o le essenze devono provenire da foreste certificate a gestione sostenibile.

Esso può essere utilizzato per travi dei solai, pilastri o infissi esterni.

Punteggio

P=0 – non soddisfatto

P=0,5 – soddisfatto per una delle tre casistiche

P=1 – soddisfatto per due delle tre casistiche

P=1,5 – soddisfatto per tutte e tre le casistiche

Elaborati richiesti: Scheda tecnica e certificazioni di qualità fornite dal produttore. Disegni costruttivi

3. Pavimentazioni

Il requisito è considerato soddisfatto se vengono utilizzati i seguenti materiali per le pavimentazioni (esterne ed interne):

- a) il cotto che non sia trattato con vernici o altre sostanze nocive;
- b) linoleum naturale;
- c) legno;
- d) pietre naturali.
- e) sughero

Tutti i collanti e vernici per il trattamento e la posa in opera non devono contenere sostanze nocive.

I materiali del tipo sopra descritto devono essere previsti per almeno il 50% della superficie pavimentata interna

Punteggio

P=0 – non soddisfatto

P=0,5 – soddisfatto

Elaborati richiesti: Scheda tecnica e certificazioni di qualità fornite dal produttore.

4. Calcestruzzi e cementi armati

Il requisito è considerato soddisfatto se la totalità dei calcestruzzi e cementi armati utilizzati hanno come legante un cemento derivante da lavorazioni che non utilizzano sostanze nocive e/o radiattive

Punteggio

P=0 – non soddisfatto

P=0,5 – soddisfatto

Elaborati richiesti: Scheda tecnica e certificazioni di qualità fornite dal produttore.

5. Coibentazioni

Il requisito è considerato soddisfatto se la totalità dei materiali coibenti, ad eccezione delle zoccolature per un'altezza fino a 1 m dal piano campagna, è costituito da:

- a) Sughero;
- b) Pannelli di legno mineralizzato;
- c) Pannelli in fibra di legno;
- d) Fibra di cellulosa riciclata;
- e) Fibra di cocco, di iuta, di cotone, di lino;
- f) Lana di pecora;
- g) Pannelli di canne palustri.

Punteggio

P=0 – non soddisfatto

P=2 – soddisfatto

Elaborati richiesti: Scheda tecnica e certificazioni di qualità fornite dal produttore.

6. Intonaci e calci

Il requisito è considerato soddisfatto se vengono utilizzati nella totalità degli intonaci quelli traspiranti e privi di sostanze nocive preferibilmente a base di calce idraulica naturale. Per pitture interne è possibile utilizzare anche

intonaci a base d'argilla. Ci sono anche intonaci esterni a base di piccole quantità di cemento, di colore bianco: questo colore assicura che gran parte dei suoi componenti siano scelti tra quelli naturali. Il requisito va valutato due volte, una per le pareti interne e l'altra per quelle esterne.

6.1 Punteggio pareti interne

P=0 – non soddisfatto

P=0,5 – soddisfatto

6.2 Punteggio pareti esterne

P=0 – non soddisfatto

P=0,5 – soddisfatto

Elaborati richiesti: Scheda tecnica materiali e certificazioni di qualità fornite dal produttore.

7. Vernici, solventi, finiture ecocompatibili

1. Il requisito è considerato soddisfatto se vengono utilizzati vernici, colori, solventi privi di sostanze nocive e/o di sintesi petrolchimica.

Punteggio

P=0 – non soddisfatto

P=0,25 – soddisfatto

Elaborati richiesti: Scheda tecnica materiali e certificazioni di qualità fornite dal produttore.

Articolo 20 - ISOLAMENTO ACUSTICO

1. Onde evitare che i fori di ventilazione vengano ostruiti per impedire l'entrata diretta di aria fredda - calda e rumori, è considerato titolo di merito installare dispositivi atti a garantire la tenuta all'aria e l'insonorizzazione che garantiscano un abbattimento di almeno 40 db.

Punteggio

P=0 – non soddisfatto

P=0,25 – soddisfatto

Elaborati richiesti: Indicazione del dispositivo utilizzato e delle caratteristiche tecniche

Articolo 21 - DISPOSITIVI PER IL CONTROLLO DEI CONSUMI DI ENERGIA ELETTRICA

Il requisito è considerato soddisfatto se per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, viene verificato l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia

dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

Punteggio

P=0 – non soddisfatto

P=0,25 – soddisfatto

Elaborati richiesti: Indicazione del dispositivo utilizzato e delle caratteristiche tecniche

Articolo 22 - RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE

1. Il requisito è soddisfatto se vengono dotate le cassette di scarico dei WC di sistemi di erogazione differenziati in relazione al tipo di utilizzo, mediante comando manuale. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Punteggio

P=0 – non soddisfatto

P=0,25 – soddisfatto

Elaborati richiesti: Indicazione del dispositivo utilizzato e delle caratteristiche tecniche

2. Il requisito è soddisfatto se vengono utilizzati nelle comunità, nei locali e negli edifici pubblici, ecc., erogatori d'acqua temporizzati.

Punteggio

P=0 – non soddisfatto

P=0,5 – soddisfatto

Elaborati richiesti: Indicazione del dispositivo utilizzato e delle caratteristiche tecniche

3. Il requisito è soddisfatto se vengono utilizzati nei centri sportivi, nei luoghi di lavoro e studio, provvisti di docce, sistemi di limitazione del flusso dell'acqua erogata.

Punteggio

P=0 – non soddisfatto

P=1 – soddisfatto

Elaborati richiesti: Indicazione del dispositivo utilizzato e delle caratteristiche tecniche

4. Il requisito è soddisfatto se vengono utilizzati sistemi per le acque provenienti da docce e lavabi, filtrate e disinfettate, che vengano riutilizzate per la rete di risciacquo dei WC.

Punteggio

P=0 – non soddisfatto

P=1 – soddisfatto

Elaborati richiesti: Integrazione degli elaborati progettuali con il progetto dell'impianto idrico-sanitario.

Articolo 23 - RECUPERO ACQUE PIOVANE

1. Il requisito è soddisfatto se si realizzano vasche di raccolta delle acque meteoriche ai fini irrigui.

Punteggio

P=0 – non soddisfatto

P=2 – soddisfatto

Elaborati richiesti: Schemi grafici che indichino il posizionamento e il funzionamento dell'impianto.

2. Il requisito è soddisfatto se si realizzano di vasche di raccolta delle acque meteoriche opportunamente progettate per il riuso sanitario costituisce titolo di merito.

Punteggio

P=0 – non soddisfatto

P=2 – soddisfatto

Elaborati richiesti: Schemi grafici che indichino il posizionamento e il funzionamento dell'impianto.

3. Il requisito è soddisfatto se la quantità di superficie esterna permeabile è maggiore del 50% rispetto al totale dell' area esterna del lotto.

Punteggio

P=0 – non soddisfatto

P=1 – soddisfatto

Elaborati richiesti: planimetria con indicazione delle superfici.

Articolo 24 - INQUINAMENTO LUMINOSO

1. Il requisito si intende soddisfatto se la totalità dei sistemi di illuminazione esterni è a led (o con sistemi di illuminazione che garantiscano un uguale o maggiore risparmio energetico).

Punteggio

P=0 – non soddisfatto

P=0,5 – soddisfatto

Elaborati richiesti: progetto illuminotecnico con indicazione dei dispositivi utilizzati.

Sezione 0.04 DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 25 - VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO E SANZIONI

1. La violazione alle disposizioni del presente regolamento comporta l'obbligo di adeguamento, da parte dei responsabili della violazione, a quanto approvato nel permesso di costruire, entro il termine che verrà stabilito dall'Ufficio Tecnico Comunale in ragione delle opere da eseguire che non potrà mai essere superiore a 60 giorni.
2. Decorso il termine di cui sopra, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al costo di realizzazione e messa in esercizio dell'opera dichiarata ma eseguita in difformità dal permesso di costruire, secondo i prezzi della camera di commercio, e comunque non inferiore alla misura minima di € 1000.
3. Nel caso di accertamento di una violazione al presente regolamento a cui faccia seguito una sanzione, anche quella minima, non verrà comunque rilasciata l'attestato di sostenibilità.

Art. 26 - ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore 15 giorni dopo dall'esecutività della delibera di Consiglio Comunale di approvazione. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

ALLEGATO A.1

Allegato A - CALCOLO INDICE DI SOSTENIBILITÀ

DATI PROGETTO

EDIFICIO	INDIRIZZO		
	DATI CATASTALI	Foglio	
		Mappale	
		Sub	
	OGGETTO INTERVENTO		
TIPO DI INTERVENTO (barrare)		Nuova costruzione	
		Ristrutturazione	
PROPRIETARIO	NOME E COGNOME		
	RESIDENZA	Città e Provincia	
		Via/piazza e numero civico	
	CODICE FISCALE		
PROGETTISTA	NOME E COGNOME		
	RESIDENZA	Città e Provincia	
		Via/piazza e numero civico	
	CODICE FISCALE		
	ORDINE PROFESSIONALE		
NUMERO DI ISCRIZIONE			
INDICE DI SOSTENIBILITÀ (come da calcolo allegato tabella successiva)			

Data _

Il proprietario
(firma)

Il progettista
(timbro e firma)

REGOLAMENTO EDILIZIO

ART.	comma	AZIONE	VERIFICA	PUNTEGGIO	
12	1	Orientamento edificio	Eseguita la rappresentazione grafica della localizzazione, della morfologia del terreno e dell'esposizione	no	0
				si	1
13	1	Indice di prestazione energetica dell'edificio	l'Indice di prestazione energetica dell'edificio per la climatizzazione invernale (EPI) ottenuto e:	0,8 EPlim (2010) ≤ EPprog < 1,00 EPlim (2010)	0
				0,5 EPlim (2010) ≤ EPprog < 0,8 EPlim (2010)	1,5
				0,50 EPprog < 0,50 EPlim (2010)	3
14	1	Acqua calda sanitaria	Produzione di più 50% di acqua calda sanitaria con impianti alimentati da fonti rinnovabili.	per valori inferiori al 50%	0
				per valori compresi fra il 51% ed il 70%	1
				per valori superiori al 70%	2
15	1	Produzione di energia elettrica edifici residenziali	Installazione di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili con produzione superiore a 1KW per unità residenziali	energia elettrica ≤ 1 KW	0
				1 KW < energia elettrica ≤ 2,5 KW	1
				energia elettrica > 2,5 KW	2
	2	Produzione di energia elettrica edifici residenziali	Installazione di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili per edifici residenziali con 4 o più unità, che coprano l'intero fabbisogno per le parti comuni.	no	0
si				2	
16	1	Pannelli integrati	E' installato uno fra i seguenti dispositivi: sistemi integrati fotovoltaico – solare termico; cogenerazione.	no	0
				si	1
17	1	Produzione di energia elettrica edifici industriali	Installazione di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili con produzione superiore a 5KW per edifici industriali con superficie superiore a 100 mq.	energia elettrica ≤ 5 KW	0
				5 KW < energia elettrica ≤ 6,5 KW	1
				energia elettrica > 6,5 KW	2
18	1	Sistemi di riscaldamento centralizzati	Utilizzo di impianti di riscaldamento centralizzati con contabilizzazione individuale dei consumi per edifici con 2 o più unità abitative.	no	0
				si	1
19	1	Materiali ecocompatibili	per le murature perimetrali viene utilizzata argilla cruda e/o laterizio porizzato con farina di legno e/o blocchi cassetri in legno-cemento e/o pareti in legno x-lam o sandwich .	no	0
				si	1
	2	Materiali ecocompatibili	per strutture portanti, travature o pilastri o	non soddisfatto	0

REGOLAMENTO EDILIZIO

		serramenti viene utilizzato legno marcato CE certificato, proveniente da foreste certificate, e di provenienza dalla Comunità Europea e non trattato con vernici e/o collanti contenenti sostanze nocive. Viene assegnato punteggio 0,5 se soddisfatta una delle tre casistiche, e punteggio 1 se soddisfatte tutte e tre contemporaneamente	soddisfatto per una delle tre casistiche	0,5	
			soddisfatto per due delle tre casistiche	1	
			soddisfatto per tutte e tre le casistiche	1,5	
3	Materiali ecocompatibili	per le pavimentazioni viene utilizzato cotto non trattato con vernici e sostanze nocive; linoleum naturale, legno a marcatura CE, e/o essenze che provengano da foreste certificate a gestione sostenibile o di provenienza locale ed europea, pietra naturale.	no	0	
			si	0,5	
4	Materiali ecocompatibili	Viene utilizzato cemento armato e/o calcestruzzo che ha come legante un cemento derivante da lavorazioni che non utilizza sostanze nocive e/o radiattive	no	0	
			si	0,5	
5	Materiali ecocompatibili	per le coibentazioni vengono utilizzati , a scelta: sughero, pannelli di legno mineralizzato, pannelli in fibra di legno, fibra di cellulosa riciclata, di cocco, di iuta, di cotone, di lino, lana di pecora, pannelli di canne palustri	no	0	
			si	2	
6.1	Materiali ecocompatibili	Per la totalità delle pareti interne: vengono utilizzati intonaci e calci traspiranti e privi di sostanze nocive, a base preferibilmente di calce idraulica naturale e/o argilla.	no	0	
			si	0,5	
6.2	Materiali ecocompatibili	Per la totalità delle pareti esterne: vengono utilizzati intonaci e calci traspiranti e privi di sostanze nocive, a base preferibilmente di calce idraulica naturale.	no	0	
			si	0,5	
7	Materiali ecocompatibili	Vengono utilizzati vernici, colori, solventi privi di sostanze nocive e/o di sintesi petrolchimica.	no	0	
			si	0,25	
20	1	Isolamento acustico	Dispositivi per fori di ventilazione atti a garantire la tenuta all'aria e l'insonorizzazione che garantiscano un abbattimento di almeno 40 db.	no	0
			si	0,25	
21		Dispositivi per il controllo dei consumi di energia elettrica	per edifici pubblici e del terziario e per parti comuni di edifici residenziali utilizzo di interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.	no	0
			si	0,25	
22	1	Riduzione del consumo di acqua potabile	utilizzo di cassette di scarico dei WC con sistemi di erogazione differenziati in relazione al tipo di utilizzo, mediante comando manuale.	no	0
			si	0,25	
	2	Riduzione del consumo di acqua potabile	All'interno di comunità, edifici pubblici, ecc, sono installati erogatori d' acqua temporizzati.	no	0
			si	0,5	

REGOLAMENTO EDILIZIO

	3	Riduzione del consumo di acqua potabile	All'interno di impianti sportivi e luoghi di lavoro e/o studio dotati di docce sono installati dispositivi per limitare il flusso dell'acqua.	no	0
				si	1
	4	Riduzione del consumo di acqua potabile	E' installato un sistema di riutilizzo delle acque provenienti da docce e lavabi, opportunamente filtrate e disinfettate, per la rete di risciacquo dei WC.	no	0
				si	1
23	1	Recupero acque piovane	dotazione di vasche di raccolta dell'acqua piovana a fini irrigui.	no	0
				si	2
	2	Recupero acque piovane	E' installato un sistema di riutilizzo delle acque piovane, opportunamente filtrate, per la rete di risciacquo dei WC.	no	0
				si	2
	3	Recupero acque piovane	La quantità di superficie esterna permeabile è maggiore del 50% rispetto al totale dell'area esterna del lotto.	no	0
				si	1
24	1	Inquinamento luminoso	La totalità delle luci esterne è a led.	no	0
				si	0,5
INDICE DI SOSTENIBILITÀ				PUNTEGGIO TOTALE	

