



COMUNE DI BALESTRATE

PROVINCIA DI PALERMO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato ai sensi del comma 3, art. 54, LR 13/08/2020, n.19 e ss.mm.ii.

REGOLAMENTO EDILIZIO

ECOPLANN s.r.l.

Legale rappresentante

ing. Enrico Puleo

Direttori tecnici

prof. arch. Leonardo Urbani



ing. Enrico Puleo



REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPITOLO I - NORME PRELIMINARI.....	1
Art. 1– Efficacia del regolamento edilizio.....	1
CAPITOLO II - REGIMI AUTORIZZATIVI.....	1
Art. 2 – Opere soggette a Permesso di Costruire.....	1
Art. 3 – Opere soggette a concessione con atto d'obbligo	2
Art. 4 – Opere e lavori eseguibili senza alcun titolo autorizzativo.....	2
Art. 5 – Opere soggette a segnalazione	2
Art. 6 – Oneri urbanistici e costo di costruzione.	3
Art. 7 – Denuncia di inizio attività.....	4
Art. 8 – Disciplina della denuncia di inizio attività	4
Art. 9 – Adempimenti comunali in riferimento alle SCIA, alle CILA o CIL.....	5
CAPITOLO III - RICHIESTA E ISTRUTTORIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	5
Art. 10 – Richiesta di permesso di costruire	5
Art. 11 – Elaborati a corredo della domanda di Permesso di costruire.....	6
Art. 12 – Documenti a corredo di domande di Permesso di costruire	9
Art. 13 – Procedure per la presentazione delle domande di Permesso di costruire e per l'invio di comunicazioni	9
Art. 14 – Istruttoria della domanda di Permesso di costruire	10
CAPITOLO IV - RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	11
Art. 15 – Rilascio di Permesso di costruire	11
Art. 16 – Efficacia e validità di Permesso di costruire Responsabilità	13
Art. 17 – Decadenza, rinnovo e annullamento dei Permessi di costruire	13
Art. 18 – Varianti al progetto approvato oggetto di Permesso di costruire	14
Art. 19 – Ricorsi	15
Art. 20 – Deroghe	15
CAPITOLO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE.....	16
Art. 21 – Inizio lavori	16
Art. 22 – Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni	16
Art. 23 – Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di agibilità	17
CAPITOLO VI - DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI	18
Art. 24 – Richiesta di lottizzazione	18
Art. 25 – Contenuto dei piani di lottizzazione.....	18
Art. 26 – Convenzioni dei piani di lottizzazione	20
Art. 27 – Piani di Lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo.....	21
Art. 28 – Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione	22
Art. 29 – Concessione di costruire nella lottizzazione	22
Art. 30 – Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione.....	23
Art. 31 – Opere di urbanizzazioni eseguite dal titolare del provvedimento edilizio	23
Art. 32 – Cessione al Comune delle opere di urbanizzazione eseguite per convenzione	24

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO II - DISCIPLINA EDILIZIA.....	25
CAPITOLO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO.....	25
Art. 33 – Campionature.....	25
Art. 34 – Aspetto e manutenzione degli edifici.....	25
Art. 35 – Aggetti e sporgenze.....	26
Art. 36 – Arredo Urbano.....	27
CAPITOLO II - NORME IGIENICHE, SANITARIE ED EDILIZIE.....	28
Art. 37 – Spazi interni agli edifici.....	28
Art. 38 – Uso dei distacchi tra fabbricati.....	29
Art. 39 – Smaltimento delle acque nere.....	29
Art. 40 – Scale.....	30
Art. 41 – Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.....	30
Art. 42 – Piani interrati.....	31
Art. 43 – Piani seminterrati.....	31
Art. 44 – Piani terreni.....	31
Art. 45 – Piani sottotetto.....	32
Art. 46 – Norme comuni a tutti i piani abitabili.....	32
Art. 47 – Isolamento fonico e termico.....	33
Art. 48 – Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua.....	33
Art. 49 – Impianti di fognatura.....	33
Art. 50 – Impianti elettrici.....	34
Art. 51 – Rinvio a leggi particolari.....	34
Art. 52 – Barriere architettoniche.....	34
CAPITOLO III - PRESCRIZIONI SPECIALI PER GLI EDIFICI RURALI.....	34
Art. 53 – Norme generali per gli edifici rurali.....	34
Art. 54 – Edifici per il ricovero degli animali.....	35
Art. 55 – Letamai.....	35
TITOLO III - DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE.....	37
Art. 56 – Indici e parametri urbanistico-edilizi. Definizioni.....	37
Art. 57 – Manutenzione ordinaria.....	42
Art. 58 – Manutenzione straordinaria.....	43
Art. 59 – Risanamento conservativo.....	43
Art. 60 – Restauro.....	45
Art. 61 – Opere interne.....	45
Art. 62 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti.....	46
Art. 63 – Ristrutturazione edilizia.....	47
Art. 64 – Ristrutturazione urbanistica.....	48
TITOLO IV - NORME RIGUARDANTI L'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE.....	49
CAPITOLO I - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE.....	49
Art. 65 – Manutenzione delle aree.....	49
Art. 66 – Depositi su aree scoperte.....	49
CAPITOLO II - NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....	50
Art. 67 – Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.....	50
Art. 68 – Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.....	50

REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPITOLO III - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI	50
Art. 69 – Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico	50
Art. 70 – Rinvenimenti e scoperte.....	58
Art. 71 – Uso di acque pubbliche	58
CAPITOLO IV - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ	58
Art. 72 – Segnalazione, recinzione ed illuminazione dell'area dei lavori	58
Art. 73 – Ponti e scale di servizio.....	59
Art. 74 – Scarico dei materiali-Demolizioni-Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	59
Art. 75 – Responsabilità degli esecutori di opere	59
Art. 76 – Rimozione delle recinzioni	59
TITOLO V - PRESCRIZIONI DECRETO VAS	61
Art. 77 - Contenimento inquinamento luminoso e incremento risparmio energetico	61
Art. 78 - Inserimento ambientale e paesaggistico.....	61
Art. 79 - Contenimento inquinamento acustico	62
Art. 80 - Inquinamento elettromagnetico.....	62
TITOLO VI - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	63
Art. 81 – Sanzioni	63
Art. 82 – Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	63
Art. 83 – Disposizioni transitorie	64
Art. 84 – Norme in contrasto	64

REGOLAMENTO EDILIZIO

**TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI****CAPITOLO I
NORME PRELIMINARI****Art. 1****Efficacia del regolamento edilizio**

1. Nel territorio comunale si applicano le disposizioni del presente Regolamento Edilizio.
2. Tutte le opere di trasformazione del territorio, le opere edilizie e di urbanizzazione sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e negli elaborati costituenti lo strumento urbanistico generale.
3. Le leggi, i decreti o gli altri atti giuridicamente sovraordinati al Regolamento Edilizio prevalgono sullo stesso.
4. Le disposizioni del presente Regolamento si intendono integrative del Codice Civile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 872 del codice stesso.
5. Le norme regolamentari contenute nel presente Testo in contrasto con le disposizioni di legge sopravvenute alla loro approvazione, saranno tacitamente abrogate dalla nuova disciplina legislativa.

**CAPITOLO II
REGIMI AUTORIZZATIVI****Art. 2****Opere soggette a Permesso di Costruire**

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale, partecipa agli oneri ad essa relativi così come disciplinato dalle vigenti disposizioni normative di settore e nella misura determinata in apposito regolamento.
2. Nei casi previsti dall'art. 5 della L.R. 16/2016 e s.m.i. la esecuzione delle opere è subordinata a rilascio di Permesso di Costruire da parte del Funzionario responsabile nominato dall'Amministrazione Comunale, ai sensi delle leggi vigenti regionali e statali.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 3**Opere soggette a concessione con atto d'obbligo**

1. L'Amministrazione Comunale può, ove lo ritenga opportuno, ricorrere all'istituto del Permesso con atto d'obbligo o Permesso Convenzionato.

Art. 4**Opere e lavori eseguibili senza alcun titolo autorizzativo**

1. Sono eseguibili senza alcun titolo i lavori e le opere di cui al co. 1 dell'art. 3 della L.R. 16/2016 e s.m.i.. Per le definizioni di dettaglio, le procedure da seguire e le modalità di presentazione dei titoli si fa riferimento al d.lgs. 222 del 25/11/2016 ove non in contrasto con la disciplina di cui all'art. 3 della L.R. 16/2016 e s.m.i. Le definizioni di cui al presente regolamento sono comunque recessive ove in contrasto rispetto alle precedenti fonti normative.
2. Qualora le opere sopraelencate riguardino immobili soggetti a vincoli monumentali, archeologici, panoramici, idrogeologici o di altra natura, la realizzazione delle stesse è comunque subordinata all'acquisizione del provvedimento di consenso da parte dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo. (salva l'applicazione per quelli soggetti alle disposizioni di cui all'art. 149 del Dlgs 42/04 e per quelli elencati nel DPR 13/02/2017 n°31)

Art. 5**Opere soggette a segnalazione**

1. Non sono soggette ad alcun titolo edilizio, bensì a segnalazione da presentarsi all'Amministrazione Comunale, le opere di cui al comma 2 e seguenti dell'art. 3 della L.R. 16/2016 e s.m.i. Per le definizioni di dettaglio, le procedure da seguire e le modalità di presentazione dei titoli si fa riferimento al d.lgs. 222 del 25/11/2016 ove non in contrasto con la disciplina di cui all'art. 3 della L.R. 16/2016 e s.m.i. Le definizioni di cui al presente regolamento sono comunque recessive ove in contrasto rispetto alle fonti normative richiamate in precedenza.
2. Nel caso di immobili vincolati ai sensi della parte seconda del Codice dei Beni Culturali 42/2004, le segnalazioni devono essere corredate da autorizzazione della competente Soprintendenza. Per i vincoli di cui alla parte terza, non sono sottoposti ad autorizzazione della Soprintendenza solo per gli interventi di cui all'art. 149 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i. e per quelli elencati nel DPR 13/02/2017 n°31.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 6**Oneri urbanistici e costo di costruzione**

1. Ogni trasformazione edilizia da cui derivi incremento di volume o una mutazione d'uso urbanisticamente rilevante nell'accezione di cui all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, il cui importo è stabilito in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo ed al disposto di cui agli artt. 7 e 9 della L.R. 16/2016, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge, specificatamente all'art. 8 della L.R. 16/2016 o nell'apposito regolamento Comunale.
2. La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.
3. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione. Il costo delle opere a scomputo del contributo è determinato sulla base del progetto delle opere stesse, accompagnato dal relativo computo metrico.
4. Qualora il Comune accetti la richiesta, il costo di tali opere può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.
5. Tale fidejussione può essere ridotta durante la realizzazione delle opere in corrispondenza dei vari stati di avanzamento.
6. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.
7. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al rilascio della Concessione Edilizia è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del Permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dalle leggi vigenti.
8. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
9. Eventuali sgravi o particolari casistiche sulle modalità di calcolo e pagamento potranno essere meglio dettagliate in un apposito regolamento Comunale.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 7**Denuncia di inizio attività**

1. In alternativa al Permesso di costruire, a scelta dell'interessato, i lavori possono essere realizzati, in base a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ai sensi del co. 4 dell'art. 10 della L.R. 16/2016 e del co. 1 dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Per le definizioni di dettaglio, le procedure da seguire e le modalità di presentazione dei titoli si fa riferimento al d.lgs. 222 del 25/11/2016 ove non in contrasto con la disciplina di cui all'art. 3 della L.R. 16/2016 e s.m.i. Le definizioni di cui al presente regolamento sono comunque recessive ove in contrasto rispetto alle fonti richiamate in precedenza.

Art. 8**Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo presenta all'Amministrazione Comunale la certificazione di inizio attività almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori. Essa deve essere accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseverino la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio vigenti, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
2. La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte eventualmente non ultimata entro tale periodo dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione.
3. L'interessato è comunque tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso.
4. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, nel caso in cui il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla segnalazione, il competente ufficio Comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza.
6. Per maggiori precisazioni si fa riferimento a quanto riportato dai commi 1 e seguenti dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001. Per le definizioni di dettaglio, le procedure da seguire e le modalità di

REGOLAMENTO EDILIZIO

presentazione dei titoli si fa riferimento al d.lgs. 222 del 25/11/2016 ove non in contrasto con la disciplina di cui all'art. 3 della L.R. 16/2016 e s.m.i. Le definizioni di cui al presente regolamento sono comunque recessive ove in contrasto rispetto alle fonti richiamate in precedenza.

Art. 9**Adempimenti comunali in riferimento alle SCIA, alle CILA o CIL**

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio Comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 dell'articolo precedente, (o nell'immediato nel caso di presentazione di CIL o CILA) sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza.
2. È comunque consentito ripresentare la segnalazione di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

CAPITOLO III**RICHIESTA E ISTRUTTORIA
DEL PERMESSO DI COSTRUIRE****Art. 10****Richiesta di Permesso di costruire**

1. Le domande per ottenere il Permesso di costruire per eseguire le opere indicate all'articolo 2 vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, secondo le indicazioni di cui all'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001 e devono contenere:
 - a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente che ne abbia titolo a norma di legge;
 - b) nome, cognome, indirizzo e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria (agronomo), geometra, perito industriale, nei limiti delle rispettive competenze) iscritto al rispettivo albo professionale ed in regola con gli aggiornamenti d'obbligo;
 - c) nome, cognome, indirizzo e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
 - d) nome, cognome, indirizzo e firma del costruttore (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.); nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi

REGOLAMENTO EDILIZIO

senza una impresa costruttrice, occorre precisare eventualmente la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

2. Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:
 - a) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
 - b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza del permesso di costruire;
 - c) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, del soggetto al quale deve essere intestato il Permesso di Costruire, se diversa dal richiedente, unitamente al consenso di quest'ultimo;
 - d) la documentazione attestante che il richiedente del Permesso di costruire rientri tra gli aventi titolo legittimati;
 - e) nel caso di interventi su immobili esistenti, la documentazione comprovante la regolarità della costruzione in relazione alla normativa vigente al momento della sua realizzazione, con gli eventuali provvedimenti autorizzativi.

Art. 11**Elaborati a corredo della domanda di Permesso di costruire**

1. Alla domanda di Permesso di costruire deve essere allegato il progetto, almeno in triplice copia, redatto e sottoscritto in ogni sua parte da un tecnico abilitato alla progettazione, costituito almeno dai seguenti elaborati:
 - a) corografia della zona in scala non inferiore a 1:2.000;
 - b) stralcio dell'elaborato di zonizzazione del PRG vigente, e stralcio dell'elaborato planivolumetrico di progetto dell'eventuale piano esecutivo vigente (prescrizione esecutiva, piano particolareggiato o di lottizzazione) con riportati gli estremi di approvazione del piano particolareggiato o di lottizzazione del quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - c) stralcio del foglio di mappa catastale con indicata l'area interessata;
 - d) planimetria quotata della zona, con riportate le linee di suddivisione catastale, estesa per un raggio almeno di 200 m, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza e la intestazione delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- e) le altezze e distanze degli edifici circostanti;
- f) lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni delle alberature esistenti;
- g) eventuali elementi di arredo urbano esistenti quali pavimentazioni, edicole, recinzioni;
- h) planimetria di progetto del lotto, alla scala 1:200 o 1:500, recante:
 - 1. l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - 2. l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione delle aree non edificate;
 - 3. le quote altimetriche del terreno nelle condizioni dello stato di fatto e di progetto in relazione a quelle limitrofe;
 - 4. la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - 5. i distacchi da confini di proprietà e da strade limitrofe;
 - 6. l'indicazione del tipo di recinzione e delle caratteristiche degli eventuali muri di sostegno;
 - 7. lo schema degli impianti a rete sino ai punti di connessione con le reti urbane esistenti;
- i) piante quotate, normalmente in rapporto 1:100, dei singoli piani, compresi quelli interrati e delle coperture, dei singoli volumi tecnici, con l'indicazione della destinazione dei singoli locali e legenda con verifica delle superfici finestrate;
- j) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi da fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno 10 m e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- k) nel caso di lotti interclusi tra edifici esistenti e confinanti con spazi pubblici, devono essere allegate due sezioni verticali quotate contenenti l'ubicazione delle sagome degli edifici circostanti e la posizione e quote dei piani stradali;
- l) prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne, e con riportate le sagome degli edifici limitrofi;
- m) progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas, o alimentati da fonti energetiche alternative;
- n) completa documentazione sugli scarichi delle acque reflue e sui relativi sistemi di smaltimento. Per gli edifici, anche parzialmente produttivi, devono essere indicate le opere e gli accorgimenti diretti a rendere gli scarichi conformi alle norme nazionali o regionali vigenti, producendo la documentazione tecnica e l'impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi di insediamenti produttivi;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- o) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali, dello schema del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride. Alla relazione deve essere allegata una documentazione fotografica dello stato di fatto con l'indicazione su planimetria dei punti di presa;
 - p) tabelle dei dati metrici di progetto, sia per la verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale ed esecutivo vigente che per la determinazione degli oneri;
 - q) nel caso di interventi su edifici esistenti e di costruzioni ed impianti autonomi destinati alle attività turistiche, commerciali e direzionali da assoggettare a Permesso di costruire, dovrà essere redatto un computo metrico estimativo sommario delle opere da realizzare, al fine di stabilire il costo documentato di costruzione;
 - r) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
 - s) progetto della sicurezza nei cantieri ai sensi del D.lgs 81/08 e s.m.i., ove richiesto;
 - t) dichiarazioni del progettista attestanti la conformità degli elaborati alle disposizioni contenute nella L. 9.1.1989, n. 13 e relativi decreti attuativi e loro s.m.i., relative al superamento delle barriere architettoniche, e nella L. n. 46/90 e s.m.i. per quanto attiene le caratteristiche degli impianti.
2. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.
3. Nel caso di interventi che riguardino edifici esistenti, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, agli elaborati sopraelencati vanno aggiunti i seguenti elaborati illustrativi dello stato di fatto:
- a) piante quotate a scala non inferiore a 1/100 di tutti i piani esistenti compresi piani interrati e coperture, con la specificazione della destinazione d'uso di ogni ambiente;
 - b) prospetti esterni alla stessa scala con la indicazione degli eventuali elementi decorativi e dei materiali adoperati;
 - c) almeno due sezioni verticali quotate, tra loro ortogonali, effettuate in modo che risulti definito l'andamento del terreno, a monte ed a valle, con l'indicazione dei materiali adoperati nelle diverse parti strutturali e delle caratteristiche metriche;
 - d) relazione tecnico-descrittiva dello stato di fatto dalla quale risultino le caratteristiche dimensionali e costruttive dell'edificio o degli edifici interessati.

REGOLAMENTO EDILIZIO

4. Gli elaborati di progetto, nel caso di cui al comma precedente, dovranno evidenziare, con apposita grafia convenzionale, le parti da demolire, le variazioni delle destinazioni d'uso e le modifiche riguardanti gli ambienti esistenti.
5. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere evidenziate le variazioni relative al numero, alle dimensioni ed alla destinazione d'uso delle unità immobiliari.
6. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande concernenti varianti di progetti già approvati.
7. Per i permessi di costruire convenzionati deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale; tale atto deve essere trascritto, prima del rilascio del Permesso di costruire, nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.
8. Per permessi di costruire onerosi deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle "superfici" sulle quali è calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione con indicazione specifica delle particolari riduzioni o degli sgravi da ottenere.
9. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di Permesso di costruire, previo accordo con il comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.
10. Le domande di Permesso di costruire in cui gli elaborati tecnici non sono rispondenti alle prescrizioni definite nei commi precedenti, non potranno essere istruite; esse dovranno essere presentate a norma delle suddette disposizioni.

Art. 12**Documenti a corredo di domande di Permesso di costruire**

1. Per le aree e per le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nulla-osta.

Art. 13**Procedure per la presentazione delle domande di Permesso di costruire e per l'invio di comunicazioni**

1. Al fine dell'applicazione delle norme del presente Regolamento la richiesta di Permesso di costruire, nonché la segnalazione relativa ai lavori da eseguirsi di cui al precedente art. 5, corredata dai necessari documenti devono essere inoltrate all'Amministrazione Comunale in uno dei seguenti modi:

REGOLAMENTO EDILIZIO

- a) mediante deposito diretto della richiesta o della segnalazione, e dei relativi allegati, presso l'Ufficio Protocollo.
 - b) mediante spedizione della richiesta o della segnalazione, e dei relativi allegati, per raccomandata postale con avviso di ricevimento o mediante PEC purchè, in quest'ultimo caso tutti i documenti siano firmati digitalmente dai vari soggetti.
2. Qualora il Funzionario responsabile o gli Uffici dell'Amministrazione Comunale, competenti per esprimere parere, rispondano in modo interlocutorio, con richiesta di notizie e documentazione aggiuntive, il richiedente deve rispondere con le stesse modalità descritte al primo comma del presente articolo.
 3. Per quanto attiene ai tempi, il procedimento è regolato dalle disposizioni contenute nel 3° comma dell'art. 2 della L.R. n.17/1994 e per quanto non in contrasto, anche dall'art. 20 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Art. 14**Istruttoria della domanda di Permesso di costruire**

1. L'esame delle domande di Permesso di costruire deve avvenire seguendo l'ordine progressivo di presentazione.
2. Tutti i progetti per i quali viene richiesta la domanda devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti, dei seguenti organi:
 - a) ufficio tecnico Comunale;
 - b) responsabile del Servizio di Igiene pubblica della ASP (ove il parere non è sostituito dalla asseverazione sostitutiva del progettista nei casi consentiti dalla legge);
 - c) veterinario Comunale, (limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria).

REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPITOLO IV
RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ
DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 15

Rilascio del Permesso di costruire

1. A seguito del parere espresso dall'ufficio tecnico Comunale e dagli altri organi previsti dalla legge il Funzionario responsabile decide sull'istanza di Permesso di costruire.
2. Per le istanze respinte viene data comunicazione motivata all'interessato da parte del Funzionario responsabile.
3. Per le istanze che possono essere accolte viene fatta analogo comunicazione all'interessato invitandolo eventualmente a completare la documentazione occorrente per il rilascio del Permesso di costruire.
4. Il Permesso è rilasciato dal Funzionario responsabile al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico Comunale e del presente regolamento.
5. Per gli immobili di proprietà dello Stato il Permesso è dato ai soggetti muniti di titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione.
6. Il Permesso può essere condizionato all'osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.
7. In particolare il rilascio del Permesso di costruire è sempre condizionato all'esistenza ed alla funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione sino alle reti urbane più vicine.
8. Il rilascio del Permesso di costruire nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinato alla realizzazione da parte del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi ed al loro collaudo da parte dell'Ufficio tecnico.
9. Il Permesso di costruire invece non può essere subordinato all'esistenza di opere di urbanizzazione nelle zone rurali.
10. Il rilascio del Permesso di costruire è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:
 - a) documentazione dell'avvenuto versamento su c/c vincolato presso la tesoreria del Comune della quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e

REGOLAMENTO EDILIZIO

- secondaria o atto d'obbligo contenente le modalità e le garanzie stabilite dal Comune nel caso in cui il titolare della concessione, a scomputo totale o parziale della quota dovuta per tale contributo, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, ovvero, in caso di rateizzazione del contributo medesimo, le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione;
- b) dichiarazione sottoscritta dal richiedente il Permesso con la quale, prima dell'agibilità, lo stesso si impegna a vincolare un'area libera o un locale alla destinazione di parcheggio privato, nella misura stabilita dall'art. 41 della L.765/1967 e (legge 122/1989) succ. mod. e con le modalità specificate dall'art. 31 della L.R.21/1973;
- c) elaborato tecnico delle coperture di cui al Decreto Assessoriale del 05/09/2012 e s.m. se ricorre la casistica esplicitata nel medesimo decreto. La mancata presentazione dell'elaborato, ove necessario, comporta la nullità del Permesso rilasciato.
11. Il Permesso di costruire viene notificato al richiedente corredato da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal funzionario responsabile del servizio , con la comunicazione scritta dell'ammontare della quota di contributo relativa al costo di costruzione da corrispondere in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre i 60 giorni dalla ultimazione dei lavori relativi all'oggetto del Permesso di costruire.
12. Dell'avvenuto rilascio del Permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 gg. consecutivi, nell'albo pretorio del comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.
13. Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali del Permesso di costruire e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio dello stesso qualora esso sia in contrasto con le disposizioni di legge, con i regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.
14. La domanda di Permesso di costruire si intende accolta qualora entro il termine di cui al co. 5 dell'art. 2 della L.R. 17/94 e s.m.i. non venga richiesta ulteriore documentazione o non venga comunicato all'interessato un provvedimento motivato di diniego.
15. In questo caso il richiedente la concessione può iniziare i lavori con le modalità e sotto le condizioni precisate nell'art. 2 della L.R. 31.5.1994. n. 17 e s.m.i.
16. Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.
17. Il Permesso di costruire può essere rilasciato anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purchè comprovi mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri proprietari.

REGOLAMENTO EDILIZIO

18. L'atto di impegno unilaterale e la convenzione previsti dall'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n.10 devono essere trascritti a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese dei richiedenti, nei registri immobiliari, in modo che risultino le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

Art. 16**Efficacia e validità del Permesso di costruire****Responsabilità**

1. Il rilascio del Permesso di costruire fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.
2. Il Permesso di costruire è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.
3. In caso di trasferimento del Permesso di costruire o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare del Permesso di costruire devono chiedere la variazione dell'intestazione del Permesso di costruire stesso e il Funzionario responsabile, accertatane la legittimità, provvede a rilasciare un atto di trasferimento del Permesso di costruire.
4. In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il Permesso di costruire originario.
5. Il titolare del Permesso di costruire, il Direttore dei lavori e la ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dal Permesso di costruire.

Art. 17**Decadenza, rinnovo e annullamento dei permessi di costruire**

1. Il Permesso di costruire si intende decaduto se entro un anno dalla data di notifica non siano stati iniziati i lavori ai quali il Permesso di costruire si riferisce o se, dopo l'inizio, essi siano rimasti sospesi per più di 180 gg., salvo condizioni particolari inserite nel Permesso di costruire stesso.
2. Il termine di cui sopra può essere prorogato, in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del titolare.
3. La durata complessiva del Permesso di costruire non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Funzionario responsabile esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

REGOLAMENTO EDILIZIO

4. È ammessa la proroga del termine di inizio e di ultimazione dei lavori, previa comunicazione motivata dell'interessato da notificarsi prima della scadenza dei medesimi termini, a condizione che i lavori da eseguirsi non risultino in contrasto con nuovi strumenti urbanistici, approvati o adottati, salvo comunicazione della dichiarazione di inizio lavori ex co. 2 art 6 della L.R. 16/2016 per il tempo massimo ivi indicato. La proroga può sempre essere prevista quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.
5. Per le sole opere di completamento può essere concessa, a richiesta dell'interessato e per giustificati motivi, una ulteriore proroga per l'ultimazione dei lavori.
6. Qualora, entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, gli stessi non siano stati iniziati o ultimati, il titolare del Permesso di costruire deve richiedere un nuovo Permesso di costruire.
7. Nel caso di opere di ridotta entità o di permessi di costruire relativi alla ultimazione di opere oggetto di precedenti provvedimenti edilizi, non completamente utilizzate, il Funzionario responsabile può stabilire per l'ultimazione dei lavori, termini più brevi di quelli sopra detti.
8. L'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di anni tre dalla data di inizio.
9. Il Permesso di costruire, fatte salve le altre sanzioni previste dalle leggi vigenti, deve essere **annullato** nei limiti temporali ed alle condizioni indicate dalla L. 241/90 e s.m.i. quando risulti che:
 - a) sia stata ottenuta in base ad atti od elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
 - b) il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nel Permesso di costruire ed esegua varianti essenziali al progetto non preventivamente autorizzate;
 - c) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.
 - d) nei casi di accertata illegittimità, previo parere dell'Ufficio tecnico.

Art. 18**Varianti al progetto approvato oggetto di Permesso di costruire**

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti, che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario, salva l'applicazione della disciplina della CIL, della CILA o della SCIA.

REGOLAMENTO EDILIZIO

2. Con la determinazione del Responsabile dell'UTC in merito alla variante i termini possono essere modificati in funzione delle opere da realizzare; in assenza di una determinazione del Responsabile dell'UTC sul progetto di variante il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia nel caso in cui i lavori vengano condotti secondo il progetto originario, intendendosi presentata rinuncia alla variante stessa.
3. Qualora gli interventi oggetto della variante non comportino modifica alle destinazioni d'uso urbanisticamente rilevante, nell'accezione di cui all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., alle superfici, alle unità immobiliari o riguardino lavori di completamento e che non incidano sui volumi e sulla sagoma, nonché negli altri casi previsti dalla legge per la presentazione della sola segnalazione certificata di inizio attività, la variante dovrà essere presentata quale mera segnalazione medesima previo eventuale conguaglio del contributo relativo al costo di costruzione.
4. Le varianti devono in ogni caso essere richieste prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori ed essere approvate, prima del rilascio del certificato di agibilità o abitabilità.
5. Nell'ambito dell'art. 15 della legge n. 47/85 possono farsi rientrare lievi modifiche dei prospetti.

Art. 19**Ricorsi**

1. Il richiedente il Permesso di costruire può ricorrere contro la decisione del Funzionario responsabile, relativa alla richiesta di Permesso, entro e non oltre 60 gg. dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e nei termini di legge, ovvero, entro 120 giorni, mediante ricorso straordinario al Presidente della Regione.

Art. 20**Deroghe**

1. Il Funzionario responsabile, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, può rilasciare Permesso di costruire in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo nulla osta dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, ai sensi dell'art. 16 della L.765/1967 e succ. mod. ed integrazioni. Lo stesso funzionario può rilasciare permessi di costruire in deroga, previa delibera di consiglio Comunale, ai sensi negli altri casi previsti dall'art. 47 co 18 della L.R. 5/2014 che ha introdotto tra l'altro il co. 11 e 13 dell'articolo 5 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70.
2. Nel caso in cui le varianti a norme regolamentari o di PRG riguardino opere pubbliche di competenza Comunale, si applicano le disposizioni contenute nel Testo unico sulla espropriazione.

REGOLAMENTO EDILIZIO

**CAPITOLO V
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE****Art. 21****Inizio dei lavori**

1. L'inizio dei lavori è subordinato all'osservanza delle disposizioni contenute nella L.64/1974 e nella L. 1086/1971.
2. Prima dell'inizio dei lavori deve essere affissa in cantiere una tabella avente le caratteristiche precisate nel successivo art. 72.
3. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Funzionario Responsabile, con indicazione e misurazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere il Permesso di costruire temporaneo per la durata presunta dei lavori.

Art. 22**Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni**

1. La corrispondenza della modalità di esecuzione dei lavori alle norme contenute nelle leggi vigenti e nel presente Regolamento Edilizio, nonché ai disegni di progetto ed alle eventuali prescrizioni inserite nel provvedimento autorizzativo (concessione o autorizzazione edilizia), sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti della polizia municipale.
2. A tal uopo il Permesso di costruire o le SCIA, o le CILA o le CIL e i disegni allegati, o la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.
3. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso al Funzionario responsabile, e dovrà disporre quanto necessario per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.
4. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario del Permesso di costruire/SCIA/CILA/CIL.
5. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 23**Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di agibilità**

1. Affinchè gli immobili residenziali o non residenziali o parti di essi possano essere utilizzati il soggetto titolare del Permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, devono presentare segnalazione di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, allegando alla richiesta la sotto elencata documentazione:
 - a) una perizia asseverata a firma del tecnico responsabile dei lavori o altro soggetto abilitato ai sensi del co. 5-ter dell'art. 3 della L.R. 17/94 e s.m.i., che attesti la conformità rispetto al progetto approvato ed alle eventuali condizioni poste all'atto del rilascio del Permesso di costruire o della presentazione della SCIA, 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, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato l'avvenuto prosciugamento dei muri e la salubrità degli ambienti e il rispetto delle norme igieniche stabilite dal presente regolamento, in particolare per quanto attiene l'approvvigionamento idropotabile e lo scarico dei liquami.
 - b) certificato di conformità delle opere eseguite alle norme per le costruzioni in zona sismica, rilasciato dal Genio Civile;
 - c) certificato di collaudo delle eventuali strutture in c.a. rilasciato da un ingegnere o architetto ai sensi dell'art. 7 della L.n.1086/1971, munito dell'attestazione dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio civile;
 - d) dichiarazione presentata dal direttore dei lavori per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, con la relativa attestazione di avvenuta presentazione apposta dagli uffici del Catasto;
 - e) certificato di collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del fuoco nei casi previsti dalla legge;
 - f) dichiarazioni e certificazioni inerenti l'applicazione della norme relative agli impianti, ove prescritto;
 - g) copia della certificazione di prestazione energetica (APE) laddove prevista con gli estremi di presentazione al catasto energetico;
 - h) ricevuta attestante il pagamento di eventuali diritti comunali;
 - i) perizia asseverata a firma di un tecnico abilitato redatta ai sensi dell'art. 11 del DM 14/06/1989 n. 239 di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

REGOLAMENTO EDILIZIO

2. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Eventuali integrazioni documentali, che non siano già nella disponibilità della Amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente, devono essere richieste dal Responsabile del procedimento entro 15 giorni dal ricevimento della istanza. In tal caso il termine di sessanta giorni di cui l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241 decorre dalla data di presentazione della documentazione aggiuntiva richiesta.

CAPITOLO VI**DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI****Art. 24****Richiesta di lottizzazione**

1. I proprietari che intendano procedere alla lottizzazione di aree a scopo edificatorio, nei limiti consentiti dal PRG, devono presentare apposita domanda in carta legale diretta all'Amministrazione Comunale.
2. Alla domanda, sottoscritta da tutti i proprietari interessati o dai loro legali rappresentanti, deve essere allegato il progetto di P. di L. sottoscritto da un ingegnere o architetto, in cinque copie.
3. I piani di lottizzazione devono essere approvati, ove conformi al presente R.E. ed al PRG, con delibera di Giunta Municipale entro novanta giorni dalla loro presentazione.
4. Entro tale periodo non si computano i tempi occorrenti per l'ottenimento della eventuale autorizzazione di cui al 3° comma dell'art. 14 della L.R. 71/1978, nonchè del parere di cui all'art. 13 della L. 64/1974 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile. I pareri della Soprintendenza ai BB.CC.AA., nel caso di immobili vincolati ai sensi del dlgs 42/04 e s.m.i., e del Genio Civile vanno in ogni caso acquisiti prima della approvazione.
5. Nel caso di P.di L. che interessino centri storici, artistici o di interesse ambientale ovvero interessino aree sottoposte a varianti al PRG adottate ma non ancora approvate, va richiesto il nulla osta di cui all'art. 14, 2°c. della L.R. 71/1978, che deve essere rilasciato dall'Assessorato regionale competente entro novanta giorni dalla richiesta.

Art. 25**Contenuto dei piani di lottizzazione**

1. Il piano di lottizzazione deve contenere:

REGOLAMENTO EDILIZIO

- a) uno stralcio del PRG, con la precisa individuazione delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione;
- b) planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1/500, della zona interessata dal P. di L., con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali, delle opere a rete esistenti, dei fabbricati esistenti, dei manufatti ed impianti particolari esistenti quali canali, fossi, linee elettriche, gasdotti, acquedotti e di quant'altro occorra per rappresentare compiutamente lo stato di fatto; devono poi essere indicati gli eventuali vincoli e servitù che interessano l'area di intervento e l'intorno urbano;
- c) planimetria di progetto, in scala 1:500, disegnata su una cartografia aerofotogrammetrica con indicate le particelle catastali interessate, contenente:
 - 1. la suddivisione delle aree in lotti edificabili, cioè in porzioni di terreno nelle quali potrà realizzarsi, tramite un unico Permesso di costruire, una sola unità edilizia;
 - 2. la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti, degli spazi di sosta e di parcheggio;
 - 3. gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o bonifica edilizia;
 - 4. gli spazi per le attrezzature di uso pubblico;
 - 5. il computo del volume e delle superfici da realizzare e la loro distribuzione all'interno di ciascun lotto;
 - 6. i nominativi dei proprietari di ciascuna delle particelle catastali interessate.
- d) planimetria di progetto alla scala 1:500 con indicato lo schema planivolumetrico degli edifici previsti, la tipologia e la destinazione dei singoli edifici, con le quote relative alle distanze, alle altezze ed alle dimensioni di ciascuno, onde dimostrare che l'edificio previsto su ciascun lotto rispetti le prescrizioni di zona stabilita dal PRG.
- e) profili altimetrici in scala 1:500 del terreno, eseguiti nei punti più significativi, raffiguranti la configurazione naturale e quella modificata a seguito dell'intervento, con l'indicazione delle quote altimetriche e planimetriche, delle opere di sistemazione, nonché con la disposizione degli edifici esistenti e previsti;
- f) profili regolatori degli edifici sulle strade pubbliche, alla scala 1/500;
- g) relazione geologica-geotecnica sul terreno di fondazione, redatta in conformità alle eventuali prescrizioni dettate dal Genio Civile nel parere ex Art. 13, L.64/1974, relativo al PRG;
- h) planimetria di progetto alla scala 1/500 delle opere a rete comprendente i particolari tecnici, a scala opportuna, della rete stradale, fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento, con la indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- i) particolari a scale adeguate delle sistemazioni esterne, delle pavimentazioni, degli apparecchi di illuminazione pubblica, delle recinzioni, degli elementi di arredo, delle finiture degli edifici;
 - j) relazione tecnica illustrativa delle scelte progettuali contenente tabelle dei dati di progetto, un programma di attuazione del piano, computi metrici estimativi sommari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti nel piano;
 - k) norme tecniche di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle zone a verde, ecc.;
 - l) planimetria catastale, alla scala originaria, con riportati il perimetro del piano di lottizzazione, la suddivisione in lotti e le destinazioni d'uso previste dal PRG in un congruo intorno urbano.
 - m) documentazione fotografica dello stato di fatto con indicazione planimetrica dei punti di presa;
 - n) proposta di convenzione, da redigere in conformità a quanto stabilito nell'articolo successivo e relativi atti unilaterali di assenso di servitù.
2. L'area minima alla quale va estesa la lottizzazione è quella stabilita dalle norme del PRG per ciascuna zona omogenea.
 3. All'interno delle aree da lottizzare ricadenti nelle zone omogenee C vanno reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria nella misura prevista dal punto 6 della Circolare n.2/1979 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente, da destinare a spazi di sosta e parcheggio, verde pubblico, attrezzato e sportivo, oltre agli spazi destinati alle strade residenziali la cui proporzione rispetto al disposto di cui al DM 1444/68 è modificabile con la delibera di approvazione.

Art. 26**Convenzioni dei piani di lottizzazione**

1. Le convenzioni da allegare ai piani di lottizzazione devono prevedere:
 - a) l'obbligo da parte del lottizzante di cedere gratuitamente le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
 - b) l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sulla base di progetti esecutivi, da redigere secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
 - c) l'obbligo di cedere gratuitamente tali opere al Comune;
 - d) l'obbligo della cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al Piano di Lottizzazione ovvero, nel caso che le opere di urbanizzazione secondaria non ricadano nell'area da lottizzare, della monetizzazione delle aree secondo i criteri stabiliti dall'art. 14 della L.R. 71/1978;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- e) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il Piano di Lottizzazione;
- f) l'obbligo di corrispondere la quota di contributo relativa alle opere di urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio delle concessioni relative ai fabbricati da realizzare e proporzionalmente alle stesse, ovvero, nel caso in cui le opere ricadano all'interno della lottizzazione, l'eventuale assunzione, a carico delle proprietà, degli oneri della esecuzione delle opere suddette secondo stralci funzionali in proporzione alle concessioni richieste, calcolate a scomputo degli oneri di cui alla precedente lettera b); il valore da scomputare sarà determinato dall'ufficio tecnico sulla base del computo metrico delle opere da realizzare predisposto dal richiedente il Permesso di costruire;
- g) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- h) i termini, comunque non superiori a dieci anni, stabiliti per la cessione delle aree, per la realizzazione e per la cessione delle opere di urbanizzazione primaria e per la eventuale costruzione, completamento e cessione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo dei relativi oneri, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento; i termini decorrono dalla stipula della convenzione di cui all'ultimo comma del successivo Art. 32;
- i) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. Trascorsi i dieci anni, ovvero comunque in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga che il comune può concedere per comprovati motivi purchè richiesta entro il termine dei dieci anni, la validità del P. di L.C. approvato decade per la parte non realizzata, restando acquisiti al comune le cessioni gratuite e gli oneri versati.
- j) i tempi di realizzazione;
- k) Il riferimento agli atti unilaterali d'obbligo e d'assenso per costituire servitù prediali o per rettificare i confini originari delle particelle anche limitrofe alla lottizzazione e necessarie a definire compiutamente la viabilità;
- l) tutti gli altri obblighi che verranno indicati in sede di istruttoria da parte dell'UTC.

Art. 27**Piani di Lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo**

1. Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, la convenzione di cui al precedente Art. 26 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti all'interno del complesso.

REGOLAMENTO EDILIZIO

2. In tali casi il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, prima del rilascio del Permesso di costruire relativa agli edifici da realizzare, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto sulla base di progetti regolarmente approvati.
3. Rimane a carico del lottizzante anche il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n.10.

Art. 28**Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione**

1. Il Funzionario responsabile, acquisito il parere del Responsabile della Igiene pubblica, qualora il piano di lottizzazione risulti meritevole di approvazione, acquisito il parere del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 della legge 2 febbraio 1974, n.64 e quello della competente Soprintendenza se dovuti, sottopone all'approvazione della Giunta Municipale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.
2. La relativa delibera diventa esecutiva salvo i casi in cui è necessario il nulla osta dell'Assessorato Regionale del territorio e dell'ambiente previsti alle lettere a) e c) dell'art. 12, 7° comma, della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71.
3. Intervenuta la approvazione della delibera e, ove prescritto, il nulla osta regionale suddetto, si procede alla stipula della convenzione che va sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni lottizzati e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari medesimi.

Art. 29**Permesso di costruire nella lottizzazione**

1. Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato al pagamento della quota di contributo di cui all'art. 6 della L.10/1977.
2. Il rilascio dei permessi di costruire nei singoli lotti è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi ed alla loro connessione alle reti urbane esistenti.
3. Le opere di urbanizzazione sono realizzate dal lottizzante sulla base di progetti esecutivi sottoposti all'esame dell'Ufficio tecnico e previo rilascio del titolo edilizio necessario.
4. Durante la realizzazione di tali opere il Funzionario responsabile può disporre visite di controllo al fine di accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto approvato.
5. Le opere realizzate devono essere collaudate dall'Ufficio tecnico o da professionista esterno indicato dall'amministrazione a spese dei lottizzanti.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 30**Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione**

1. L'Amministrazione Comunale, nel caso in cui ricorrano ragioni di pubblico interesse, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti all'interno di un isolato a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.
2. Se essi non aderiscono, l'Amministrazione Comunale provvede attraverso la compilazione d'Ufficio. Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa, ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati.
3. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere secondo quanto stabilito dagli artt. 10 ed 11 della L.R. 71/1978, sempre che ricorrano le condizioni per la loro applicazione.

Art. 31**Opere di urbanizzazione eseguite dal titolare del provvedimento edilizio**

1. Il titolare del provvedimento edilizio potrà obbligarsi a realizzare direttamente quelle opere di urbanizzazione che dovranno essere eseguite e per le quali è possibile la esecuzione da parte dello stesso. Tale impegno deve risultare da apposito atto d'obbligo unilaterale, regolarmente registrato e trascritto nel quale siano indicate le opere da eseguire su progetto del Comune, le modalità di esecuzione delle stesse, la loro incidenza in percentuale sull'importo del contributo, i tempi di esecuzione. La direzione dei lavori di tale opere sarà esercitata dall'Ufficio Tecnico Comunale, o da tecnico esterno indicato dall'ente ed a spese dei lottizzanti ed esse, dopo la loro ultimazione, dovranno essere sottoposte a collaudo nei modi di legge e cedute al Comune.
2. I lavori di cui alla realizzazione potranno essere considerati ultimati solo se sono state ultimate anche le opere di urbanizzazione che il concessionario si è obbligato a realizzare a scampo della quota di contributo.
3. Per le opere che il titolare si impegna a realizzare direttamente, dovrà fornire al Comune adeguate garanzie nella misura dell'importo complessivo lordo delle opere da eseguire valutato mediante apposito computo metrico estimativo e con i prezzi vigenti per lavori pubblici, mediante fideiussione di Banca o Istituto di Credito di diritto pubblico o mediante polizza fideiussoria assicurativa, con diritto a svincolo dopo che il Comune avrà accertato che non si vantano crediti nei riguardi del costruttore concessionario per l'esecuzione di tali lavori, e che le opere siano state eseguite a regola d'arte come da verbale di collaudo e solo a cessione avvenuta delle opere e delle aree al

REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune stesso. Le opere non eseguite, od eseguite male o difettose dovranno essere rifatte a spese del Concessionario.

Art. 32**Cessione al Comune delle opere di urbanizzazione eseguite per convenzione**

1. I proprietari delle aree per le quali è stata autorizzata la lottizzazione, ultimate le opere di urbanizzazione stabilite nella convenzione, ne chiederanno il collaudo all'Amministrazione Comunale.
2. Se le opere risultano eseguite regolarmente per come convenuto, i proprietari cederanno al Comune tali opere, nei modi di legge.

REGOLAMENTO EDILIZIO

**TITOLO II
DISCIPLINA EDILIZIA****CAPITOLO I
ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO****Art. 33****Campionature**

1. È facoltà del Funzionario Responsabile di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici che riguardano aree 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 alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione a edificare.

Art. 34**Aspetto e manutenzione degli edifici**

1. Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.
2. Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura dei dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
3. Nel caso di fronti ciechi sul confine di proprietà, visibili da spazi pubblici, il Funzionario responsabile può imporre che esse vengano definite ad intonaco, nelle more della costruzione del nuovo edificio sul confine.
4. I fabbricati sia di nuova costruzione che soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di rilievo artistico o ambientale, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengano ad inserirsi o del contesto naturalistico.
5. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare prospettive armoniche, il Funzionario responsabile ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici o effetti prospettici.

REGOLAMENTO EDILIZIO

6. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nella parete con preciso carattere architettonico.
7. Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono di norma essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.
8. 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.
9. Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e coloritura delle facciate e delle recinzioni.
10. Quando le fronti di un fabbricato prospicienti sulla pubblica via sono indecorose, il Funzionario responsabile può ordinare al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 35**Aggetti e sporgenze**

1. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico ricadenti in tutte le zone omogenee del PRG sono vietati:
 - a) 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;
 - b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m 2.50 se la strada ne è priva. I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m 6,00. L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3.50 dal piano di marciapiede, o a m 4.50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di un sesto della larghezza della strada o del distacco. La sporgenza non può in nessun caso essere superiore alla larghezza del marciapiedi sottostante.
2. I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti. I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza dal confine laterale più vicino inferiore a m. 3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

REGOLAMENTO EDILIZIO

3. In ogni caso, qualsiasi tipo di sporgenza, aperta o chiusa, deve inserirsi armonicamente sia nell'edificio che nel contesto ambientale. Negli edifici ricadenti all'interno del centro urbano la lunghezza dei balconi in aggetto non può in nessun caso essere superiore a m. 4,00.

Art. 36**Arredo urbano**

1. 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 Funzionario responsabile.
2. 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.
3. È tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini. L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.
4. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.
5. Ove non ottemperino il Funzionario responsabile potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.
6. Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.
7. 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.
8. 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, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.
9. 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.
10. Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini l'Amministrazione Comunale può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con

REGOLAMENTO EDILIZIO

l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

11. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede.
12. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m. 2.20, dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.
13. Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Sovrintendenza ai BB.CC..
14. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPITOLO II**NORME IGIENICHE, SANITARIE ED EDILIZIE****Art. 37****Spazi interni agli edifici**

1. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificate nei seguenti tipi:
 - a) **Ampio cortile.** Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a 3 volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.25.00.
 - b) **Patio.** Si intende per patio uno spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali libere non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4.00.
 - c) **Cortile.** Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.6.00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
 - d) **Chiostrina.** Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie superiore a 1/10 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.9,00 e con una normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00. Negli spazi interni definiti come "ampio

REGOLAMENTO EDILIZIO

cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

2. Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.
3. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone nel cortile, se non completamente traforati o translucidi, e per altezza del solo piano terreno, comunque non superiori a m. 2.50.
4. Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non possono essere realizzate sporgenze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.
5. Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 38**Uso dei distacchi tra fabbricati**

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

Art. 39**Smaltimento delle acque nere**

1. Nel caso in cui non esista la pubblica fognatura ovvero questa non possa raccogliere i liquami a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento, nella richiesta di concessione o autorizzazione o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di smaltimento alternativi con totale o parziale depurazione delle acque nere, secondo le disposizioni vigenti.
2. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere del Responsabile della Igiene pubblica. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 40**Scale**

1. Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad 80 cm per ogni 300 mq di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm per le scale che servono più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.
2. Ogni scala non può servire una superficie lorda di piano superiore a mq 500 nel caso di abitazioni, e superiore a mq 350 nel caso di edifici ad uso promiscuo o a destinazione speciale (uffici, alberghi, ...).
3. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente.
4. È comunque esclusa ogni diretta comunicazione delle scale condominiali con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine, o con locali del seminterrato o del sotterraneo o cantinato, ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione, autorimesse collettive, ecc.
5. Le porte di comunicazione con spazi aperti interni devono aprirsi verso l'esterno.
6. In mancanza di impianto di sollevamento meccanico, le scale devono avere le caratteristiche di cui alla L.13/1989 e succ. mod. sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 41**Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie**

1. Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per l'attestazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 23 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio sia destinato alla installazione di impianti artigianali od industriali, oppure sia previsto un impianto di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.
2. Gli impianti di riscaldamento sia collettivi che singoli devono ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.
3. Gli impianti collettivi di riscaldamento debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.
4. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.
5. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dal Responsabile della Igiene pubblica idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonchè dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 42**Piani interrati**

1. I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimessa.
2. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.
3. 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 Responsabile dell'Igiene pubblica, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.
4. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 43**Piani seminterrati**

1. I piani risultanti, a sistemazione di progetto realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree esterne circostanti, possono essere considerati abitabili soltanto se in nessun punto la differenza tra il pavimento di ogni locale e la quota più alta delle sistemazioni esterne è maggiore di m.1,10, e se l'altezza utile netta interna è almeno di m 2.70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. In questo caso attorno al fabbricato deve essere realizzata una intercapedine con cunetta sita a quota più bassa del pavimento interno, di larghezza almeno pari ad un terzo della altezza della intercapedine stessa.

Art. 44**Piani terreni**

1. I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, se privi di sottostante piano seminterrato, devono essere isolati rispetto al piano di fondazione con materiali e accorgimenti idonei; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 2.70.
2. I locali pubblici o privati destinati a negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, officine meccaniche e laboratori artigianali, devono avere una altezza utile netta non inferiore a m 3,00, fatte salve diverse prescrizioni di norme specifiche; tale altezza può essere ulteriormente ridotta a m 2,70 a condizione che la superficie finestrata apribile non sia inferiore ad 1/6 della superficie del pavimento o che i locali siano dotati di adeguato impianto di climatizzazione. Per le autorimesse private é ammessa una altezza di m. 3.00.
3. I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2.40.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 45**Piani sottotetto**

1. I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici qualora le altezze siano conformi alla normativa vigente nazionale e regionale e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.
2. Devono essere considerati non agibili e dunque vanno esclusi dal computo dei piani fuori terra di un edificio, i locali sottotetto che in nessun punto abbiano altezza superiore a m.1,80.

Art. 46**Norme comuni a tutti i piani abitabili**

1. In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq 0.80.
2. Per i piani non abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto del rapporto di 1/8 della superficie è stabilito con riferimento ad altezze superiori o uguali a m 3.00; per altezze inferiori a 3 m. tale rapporto deve essere non inferiore ad 1/6. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.
3. Le cucine devono avere superficie non inferiore a mq 5.00.
4. Sono ammesse cucine in nicchia, con cubatura minima di mc. 12, purchè aprentesi su un altro locale regolamentare di almeno mc. 25, e purchè l'ambiente nel quale è installata la cucina sia dotato di adeguata canna di aspirazione indipendente.
5. Le stanze da letto devono avere superfici non inferiori a mq 9 se ad un letto, a mq 14 se a due letti.
6. I locali accessori quali servizi igienici, magazzini e depositi a servizio delle residenze, autorimesse private, ripostigli devono avere un'altezza utile non inferiore a m.2,40.
7. Tutti i locali di abitazione e quelli destinati ad uffici devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguati alla destinazione d'uso.
8. I ripostigli, i disimpegno, i vani scala colleganti solo due piani, il secondo servizio di una abitazione possono essere senza aria e luce diretta.
9. L'installazione del secondo servizio in locali non aerati è però consentita a condizione che sia previsto un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi.
10. Gli impalcati a mezza altezza sono ammessi a condizione che il locale da soppalcare abbia un volume di almeno 80 mc. e che il soppalco non copra più del 40% del locale.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 47**Isolamento fonico e termico**

1. I progetti per i quali si chiede la concessione o l'autorizzazione devono essere redatti nella scrupolosa osservanza delle norme di cui alla L.373/1976 e succ. mod. e integrazioni nonché dei relativi decreti di applicazione relativi all'isolamento termico.
2. Particolare cura dovrà essere posta, in tutte le nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, al fine di contenere le trasmissioni sonore, secondo le norme vigenti in materia di protezione acustica.
3. In particolare negli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti di riscaldamento, pompe, macchinari) devono essere adottati specifici accorgimenti atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione.

Art. 48**Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua**

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.
2. Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità sanitaria.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.
4. Sono ammessi serbatoi di accumulo all'interno delle abitazioni o in spazi scoperti delle stesse a condizione che i serbatoi non siano visibili da strade o spazi pubblici, non alterino le caratteristiche architettoniche dell'edificio e rispettino le norme igienico- sanitarie vigenti.

Art. 49**Impianti di fognatura**

1. Le tubazioni di scarico e convogliamento delle acque nere devono essere munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica prima dell'innesto nella fognatura pubblica o, in mancanza di questa, nella fossa settica.
2. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte sino alla copertura.
3. E' vietato lo scarico delle acque piovane nella rete fognante delle acque nere.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 50**Impianti elettrici**

1. Gli impianti elettrici devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza stabilite dalle leggi vigenti ed in particolare delle norme contenute nella DM n. 37/2008.

Art. 51**Rinvio a leggi particolari**

1. Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti alle norme ed alle prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.
2. Gli edifici speciali come sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, laboratori artigianali, locali commerciali, depositi, magazzini, industrie ed impianti sportivi sottostanno alle regolamentazioni previste dalle leggi specifiche. Per quanto attiene i parchi di campeggio si applicano le disposizioni contenute nella L.R. 14/1988.

Art. 52**Barriere architettoniche**

1. Allo scopo di eliminare al massimo gli ostacoli che incontrano individui fisicamente menomati nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e negli edifici, costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che possono incontrarsi lungo i percorsi (scale, dislivelli, gradini, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi (cabine ascensori, aperture di porta, ecc.) è necessario che in tutte le progettazioni relative sia ad edifici che a sistemazioni esterne si evitino per quanto possibile percorsi che presentino siffatti inconvenienti e che si realizzino appositi percorsi eventualmente alternativi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo le norme vigenti.
2. Negli edifici speciali, in quelli pubblici o nei quali comunque si svolgono attività comunitarie o vengono prestati servizi di interesse generale nonchè nei pubblici esercizi, uffici, ritrovi, pubblici spettacoli, ecc. è obbligatoria l'applicazione delle disposizioni sulle barriere architettoniche di cui al D.M. 14/6/1989 n.236, e alla legge 9/1/1989 n.13 e succ. mod.

CAPITOLO III**PRESCRIZIONI SPECIALI PER GLI EDIFICI RURALI****Art. 53****Norme generali per gli edifici rurali**

1. I fabbricati ed i locali rurali adibiti ad abitazione debbono rispettare le norme dettate per gli edifici di civile abitazione. Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e se necessario

REGOLAMENTO EDILIZIO

drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro dal livello massimo della prima falda acquifera.

2. L'Amministrazione comunale può comunque imporre nella concessione provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.
3. Cortili, aie e giardini annessi devono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno.

Art. 54**Edifici per il ricovero degli animali**

1. Non sono ammessi edifici per il ricovero degli animali all'interno dell'abitato anche se preesistenti. I nuovi edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione.
2. La distanza minima dei locali adibiti a stalle o simili dalle pareti finestrate di qualsiasi abitazione è fissata in m. 20. Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m. 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche e insetti.
3. Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni.
4. Le pareti devono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m. 1,80 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.
5. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile.
6. Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; o in alternativa, si deve ottenere che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi devono avere angoli lisci ed arrotondati.

Art. 55**Letamai**

1. Non sono ammessi letamai all'interno o in prossimità dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e devono distare non meno di m. 25 (venticinque) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.
2. La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.
3. I letamai e gli appositi pozzetti per i liquidi debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili; devono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli.

REGOLAMENTO EDILIZIO

4. La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.
5. L'Amministrazione comunale, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria, dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

TITOLO III

DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

Art. 56

Indici e parametri urbanistico-edilizi. Definizioni

Nel seguito si riportano le principali definizioni valide agli effetti dell'applicazione del PRG.

1. Superficie minima di intervento urbanistico.

- È l'area minima alla quale va esteso il progetto di piano particolareggiato o di lottizzazione. Essa è stabilita per ciascuna zona omogenea dalle Norme del PRG; ove non risulti altrimenti precisata coincide con l'intera zona omogenea, definita da un unico simbolo alfanumerico, contornata nella zonizzazione del PRG da strade e spazi pubblici ovvero da zone omogenee a diversa destinazione.
- All'interno delle aree di intervento urbanistico devono obbligatoriamente comprendersi le aree destinate alle opere di urbanizzazione indispensabili a garantire il collegamento dell'insediamento proposto con le reti esistenti (strade e impianti tecnici); possono invece comprendersi all'interno delle stesse aree gli eventuali spazi destinati dal PRG ad opere di urbanizzazione secondaria; in tal caso le relative aree saranno cedute al Comune a scomputo degli oneri dovuti ai sensi delle leggi vigenti.
- Nel caso di ambiti urbanistici all'interno dei quali esistono lotti già edificati, il Consiglio comunale, dietro parere favorevole dell'Ufficio tecnico, può autorizzare lottizzazioni estese ad aree più ridotte di quelle sopra stabilite, verificando la non sussistenza di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti ricadenti all'interno dell'area, e comunque garantendo la possibilità di prevedere aree di urbanizzazione primaria per verde e parcheggi di dimensioni congrue.

2. Lotto.

- Si identifica con quell'appezzamento di terreno, avente unica destinazione di zona nel PRG, impegnato, attraverso un'unica concessione edilizia, per la costruzione di una unità edilizia, che risulti vincolato in maniera esatta e definitiva quale unità immobiliare inscindibile dall'edificio, mediante trascrizione sui registri immobiliari e su tutti gli atti amministrativi concernenti la proprietà o il possesso dell'unità immobiliare, e che in forza di tale vincolo non sia ulteriormente utilizzabile a fini edificatori.
- La superficie minima di ciascun lotto, quando prescritta, è precisata per ciascuna zona omogenea dalle Norme del PRG.

3. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1).

- Comprende le aree da destinare alle seguenti opere:
 - a) strade e piazze a servizio degli insediamenti;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- b) strade e spazi pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblici;
- d) reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono ed impianti connessi;
- e) pubblica illuminazione;
- f) spazi per il verde elementare e stradale, pubblico o condominiale.

4. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2).

- Comprende le aree destinate alle seguenti opere:
 - a) asili nido;
 - b) scuole materne;
 - c) scuole dell'obbligo;
 - d) attrezzature collettive civili (mercati di quartiere, delegazioni municipali, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie);
 - e) attrezzature collettive religiose;
 - f) spazi per il verde attrezzato e naturale di quartiere;
 - g) spazi per verde sportivo e gli impianti relativi di quartiere;
 - h) costruzioni ed impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani solidi e liquidi.

5. Superficie lorda di pavimento di un edificio.

- È la superficie costruita di ciascun piano (abitabile o agibile) misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, pilastri, ecc.).
- Nel caso di elementi quali vani ascensori, scale, rampe, cavedi e simili si considera la superficie fittizia (in proiezione orizzontale), riferita a ciascun piano dell'edificio e calcolata al lordo delle strutture verticali.
- Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi soltanto:
 - a) i porticati di uso pubblico;
 - b) i porticati di uso collettivo per la parte non eccedente il 30% della superficie coperta dell'edificio;
 - c) i porticati di uso esclusivo in edifici residenziali stagionali nel verde agricolo (zone E) purchè aventi una luce libera netta non superiore a m. 2,20, ovvero, se di altezza superiore, per una superficie non superiore a quella coperta dell'edificio;
 - d) le terrazze scoperte;
 - e) le parti aggettanti aperte almeno su tre dei quattro lati quali balconi e pensiline;
 - f) le logge, aggettanti o rientranti, e le verande se completamente aperte almeno su due dei quattro lati verticali e comunque sino ad una superficie per ogni piano non superiore al 25 % di quella lorda di pavimento del piano; tale limite non va rispettato nel caso di edifici

REGOLAMENTO EDILIZIO

residenziali stagionali nel verde agricolo; in tali zone la superficie complessiva delle verande non può comunque superare quella coperta;

- g) le centrali termiche ed i locali tecnici in genere per la parte non eccedente il 15 % della superficie coperta;
- h) i volumi tecnici, costituiti dai locali extracorsa degli ascensori, dai corpi scala emergenti oltre il piano di copertura, dai camini e dai locali stenditoi sul terrazzo di copertura per la parte complessivamente non eccedente il 15 % della superficie coperta;
- i) i sottotetti non abitabili nè agibili.

6. Superficie complessiva lorda.

- È la somma delle superfici lorde di pavimento di tutti i piani fuori terra di un edificio.

7. Superficie coperta di un edificio.

- Si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte quali balconi e pensiline, dei porticati se di uso pubblico o condominiale, degli sporti di gronda.
- Vanno invece incluse nella superficie coperta le eventuali costruzioni accessorie, gli eventuali fabbricati già esistenti sul lotto dei quali non è prevista la demolizione, le scale esterne, le logge coperte e le verande.

8. Rapporto massimo di copertura (Rc).

- Si intende il limite superiore che può assumere il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie dell'area di intervento edilizio (lotto).

9. Indice di fabbricabilità o densità territoriale.

- Rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale, cioè per la superficie delle zone omogenee individuate dal PRG con un'unica campitura e con un unico simbolo alfanumerico e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti.
- Si considerano afferenti le eventuali aree delle semicarreggiate stradali di PRG che perimetrano la zona omogenea, le aree destinate alla viabilità residenziale interna e le aree per servizi ed attrezzature sino alla misura di 12 mq. per abitante insediabile.

10. Indice di fabbricabilità o densità fondiaria (If).

- Rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria, cioè della superficie delle zone omogenee compresa tra strade e spazi pubblici, individuate dal PRG con un'unica campitura e con un unico simbolo alfanumerico, detratte le eventuali strade residenziali e le opere di urbanizzazione primaria interne all'insediamento (spazi di sosta e parcheggio, verde pubblico e stradale) non individuate nella zonizzazione del PRG e da prevedere nei piani attuativi.

11. Indice di utilizzabilità edilizia (Ie).

REGOLAMENTO EDILIZIO

- Rappresenta la massima superficie complessiva lorda realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria. Si misura in mq/mq.

12. Volume di un edificio.

- Va computato sommando i prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano fuori terra per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti.
- Nel caso di elementi quali scale, cavedi, vani ascensori il volume si calcola sommando i prodotti delle superfici lorde fittizie, come definite nel precedente punto 5, per l'altezza misurata tra le quote di calpestio delle stesse superfici.
- Nel caso di piani parzialmente interrati il volume si calcola moltiplicando la superficie lorda di pavimento per la differenza tra l'altezza del piano, misurata da calpestio a calpestio, e l'altezza della parte interrata misurata tra la quota del piano esterno a sistemazione di progetto avvenuta e la quota di calpestio del piano interrato.
- Nel caso di terreni che a sistemazione di progetto avvenuto risultano inclinati, come quota del piano esterno si assume la media delle quote medie in corrispondenza a ciascun fronte.
- Ai fini della individuazione del piano esterno non si considerano le intercapedini scoperte purchè aventi ampiezza, nel punto più elevato, non superiore a m. 1,50.
- Nel caso in cui il piano agibile o abitabile sia coperto con tetto inclinato si assume come altezza quella media in ciascuna falda, misurata all'estradosso.

13. Distanza tra gli edifici.

- Si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi i balconi e le logge, se aggettanti per più di m. 1.50, i porticati, le scale aperte, le verande.
- Nel caso di fronti non paralleli deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza indicata dalle Norme.
- Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le pareti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

14. Distanze minime tra fabbricati.

- In tutte le zone per le nuove costruzioni è generalmente prescritta una distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10.00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, mentre non si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti entrambe non finestrate. Sono fatte salve eventuali maggiori distanze imposte dalla L. 64/1974 e successive modifiche e dai relativi Regolamenti di applicazione. Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG aventi caratteristiche volumetriche inferiori a quelle consentite dalle norme di PRG per la zona omogenea in cui ricadono, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria

REGOLAMENTO EDILIZIO

altezza e con un minimo assoluto di ml. 5.00, sempre che, a giudizio dell'Ufficio tecnico, tali distanze siano compatibili con il rispetto delle norme e delle esigenze igienico-sanitarie. Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: -ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00; -ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7 e ml. 15; -ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15. Qualora le distanze tra i fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei due commi precedenti nel caso di interventi urbanistici preventivi con previsione planivolumetrica vincolante.

15. Distacchi dai confini o dal filo stradale.

- Si intende la distanza tra la proiezione dei fabbricati misurata come indicato nel precedente punto 13 e la linea di confine del lotto o il filo stradale. I distacchi sono stabiliti dalle Norme del PRG per ciascuna zona omogenea. In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml.5.00. È ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza e comunque quando specificato nelle Norme relative a ciascuna zona omogenea.

16. Altezza massima di un edificio.

- Si misura sul fronte più alto, come differenza tra la quota della linea di terra, come definita più avanti, e la linea di estradosso del solaio di copertura del vano più alto.
- Nel caso di pareti arretrate rispetto al fronte su strada, il requisito dell'altezza massima va rispettato anche sulla parete ideale che si ottiene prolungando la parete in ritiro sino alla linea di terra.
- Nel caso in cui la copertura sia a falde inclinate, l'altezza massima si misura di norma alla linea di intersezione tra il piano della parete verticale esterna ed il piano estradosso della copertura inclinata; qualora però la pendenza della falda superi il 30 %, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.
- Se l'edificio è coperto a terrazzo praticabile, l'altezza massima si misura al coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura quando questo abbia un'altezza superiore a cm 100 sul piano di calpestio; altrimenti alla intersezione tra la parete esterna e l'estradosso del terrazzo di copertura. Non vengono considerati ai fini della determinazione della altezza massima, gli elementi posti sopra la copertura destinati ad accogliere gli impianti tecnici o costituenti volumi tecnici, purchè la loro superficie non superi il 20 % della superficie

REGOLAMENTO EDILIZIO

complessiva della copertura e la loro altezza, misurata tra la quota di calpestio e l'estradosso della copertura piana (o la linea di gronda), non sia superiore a m. 2.70. La quota della linea di terra da assumere a base per la determinazione dell'altezza massima è data dalla più bassa delle quote sottoindicate:

- a) quota media del terreno allo stato naturale;
- b) quota media del terreno modificato a seguito dell'inserimento dell'opera progettata;
- c) quota media del marciapiede o del piano stradale a contatto con l'edificio
- d) quota del piano del calpestio del piano terreno. Nel caso in cui la linea di terra sia inclinata, in nessun punto del fronte può aversi un'altezza superiore del 20% e comunque di m. 2 rispetto all'altezza massima stabilita dalle Norme. Nel caso in cui il progetto preveda una sistemazione esterna variata rispetto all'andamento naturale del terreno, il profilo del terreno a sistemazione di progetto avvenuta non può comunque in nessun punto essere più basso di m.4 e più alto di m.2,50 rispetto al profilo del terreno allo stato naturale; gli interventi di modificazione dell'andamento naturale del terreno sono peraltro ammissibili solo ove se ne dimostri la assoluta necessità per la natura del terreno stesso. Nel computo dell'altezza massima non si tiene conto delle variazioni della linea di terra dovute alle costruzioni di rampe di accesso ai piani cantinati o seminterrati, purchè il fronte impegnato con tale accesso non sia più lungo di m.4.

17. Numero delle elevazioni.

- Si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato se abitabile e il sottotetto se abitabile o agibile. Il numero massimo di piani fuori terra è stabilito dalle Norme del PRG per ciascuna zona omogenea.

Art. 57**Manutenzione ordinaria**

1. Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Sono comprese nella manutenzione ordinaria le seguenti opere, sempre che siano eseguite con materiali, caratteri e colorazioni simili a quelli preesistenti:
 - a) il rifacimento degli intonaci esterni;
 - b) la riparazione e/o sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, canne fumarie, ringhiere, recinzioni, inferriate;
 - c) la riparazione e/o sostituzione di pavimenti, rivestimenti interni, manti di copertura, infissi interni;
 - d) le tinteggiature interne ed esterne;
 - e) la riparazione o il parziale rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, che non comportino la costruzione di nuovi locali;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- f) la bonifica delle murature e dei vespai e la riparazione e il rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane.

Art. 58**Manutenzione straordinaria**

1. Riguarda le opere e le 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. Sono compresi in questa categoria:
 - a) i lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di finitura e complementari, quando siano eseguiti con materiali ,caratteri e colori diversi da quelli preesistenti e non riguardino esclusivamente parti interne degli edifici;
 - b) i lavori volti alla realizzazione ed integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienicosanitari, quando riguardino, anche parzialmente, la sagoma esterna degli edifici nei fronti su strada;
 - c) le opere tese a restituire alla originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, e in particolare:
 - il consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la parziale sostituzione;
 - il consolidamento e/o la sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
 - il consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
 - la realizzazione di vespai e scannafossi;
 - il rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali.

Art. 59**Risanamento conservativo**

1. In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a conservare l'organismo edilizio, assicurandone la funzionalità attraverso una serie sistematica di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. A tal fine gli interventi di risanamento conservativo comprendono le opere di consolidamento strutturale e di ripristino delle componenti edilizie, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione di volumi che costituiscono chiaramente delle superfetazioni estranee all'organismo edilizio.
2. Sono parti inalterabili dell'edificio sottoposto a questa modalità di intervento i seguenti elementi:
 - a) le strutture portanti verticali;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- b) le caratteristiche dimensionali e compositive delle facciate e delle relative aperture;
 - c) la forma, i materiali e le quote delle coperture.
3. Sono consentiti in genere tutti gli interventi orientati al mantenimento e al recupero delle caratteristiche originarie dell'edificio, e precisamente:
- a) il consolidamento e la reintegrazione delle strutture verticali e orizzontali;
 - b) i consolidamenti limitati e le sostituzioni di parti ed elementi strutturali per i quali risulti impossibile la conservazione, da eseguire con i materiali e le tecniche tradizionali;
 - c) i consolidamenti che per estensione ed importanza riguardano la statica complessiva dell'edificio; questi possono essere eseguiti con le tecnologie più appropriate, ma comunque nel rispetto dei sistemi aggregativi, delle quote e delle caratteristiche architettoniche degli edifici;
 - d) il ripristino dei sistemi distributivi, da mantenere nell'assetto originario;
 - e) gli interventi complessivi orientati al miglioramento della funzionalità e della sicurezza dei sistemi di distribuzione verticali secondo le tecnologie più appropriate; questi interventi sono consentiti solo in casi particolari, da giustificare attraverso una adeguata documentazione;
 - f) gli interventi che apportano modifiche sulla distribuzione interna degli alloggi, qualora ciò consenta un miglioramento del loro grado di abitabilità e non contrasti con il mantenimento di ambienti ed elementi di particolare valore architettonico (sale affrescate, soffitti a volte, ecc...);
 - g) il ripristino delle coperture secondo la configurazione e i materiali originari; in particolare si prescrive la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con lo assetto generale della conservazione; in questo tipo di intervento è consentito l'uso di tecnologie non tradizionali purché ciò non contrasti con le caratteristiche formali dell'edificio;
 - h) il ripristino delle facciate secondo i criteri compositivi originari, e di tutti quegli elementi come decorazioni, marcapiani, gronde, infissi, materiali di finitura delle superfici murarie che ricorrono nel linguaggio architettonico dell'edilizia locale e, più in generale, nel tessuto edilizio del centro;
 - i) il riordino, la reintegrazione e l'introduzione di nuovi servizi igienici e cucine, nonché il rinnovo delle reti idrauliche e delle relative canalizzazioni;
 - j) limitate modificazioni delle bucatore delle facciate purché non alterino i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio;
 - k) il ripristino degli spazi aperti di pertinenza dell'unità edilizia (chiostrine, corti, cortili); in particolare è sempre prescritta la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con l'assetto generale della conservazione ed il miglioramento delle condizioni di comfort ambientale.
4. Non sono invece consentiti i seguenti interventi:
- a) modificazioni delle caratteristiche degli aggetti su strada;
 - b) demolizione di volte reali e di archi;
 - c) escursioni del piano di imposta delle eventuali nuove strutture orizzontali superiori a cm. 30 rispetto alla configurazione preesistente;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- d) la trasformazione delle coperture a tetto in terrazze per una superficie superiore al 30% di quella complessiva;
- e) inserimenti aggiuntivi di strutture orizzontali (solai, soppalchi) a modifica del numero totale dei piani fuori terra dell'organismo originario.

Art. 60**Restauro**

1. In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a recuperare le caratteristiche originarie degli edifici che rivestono un elevato interesse storico-artistico, e a ristabilirne, attraverso una serie sistematica di opere, le relazioni spaziali e l'equilibrio formale tra le parti. Per la particolare natura di questi edifici non sono precisabili norme di carattere generale, i singoli interventi di restauro dovendo corrispondere alla qualità degli elementi architettonici da recuperare ed al loro stato di conservazione, ed essere attuati con le tecnologie specifiche di conservazione e ricostruzione.
2. Sono comunque ammessi interventi di consolidamento delle strutture e di conservazione di ogni elemento che ne costituisca parte organica, senza tuttavia cancellare il passaggio del manufatto nel tempo, ma con l'eliminazione delle superfetazioni non significative ed il ripristino delle parti alterate.
3. Sono ammessi interventi rivolti all'adeguamento funzionale a nuove destinazioni d'uso purchè non alterino le caratteristiche dell'edificio.

Art. 61**Opere interne**

1. Rientrano nelle opere interne gli interventi edilizi minori (copertura di spazi interni, chiusura di terrazzi di collegamento e terrazzi) non incidenti sui prospetti, sulla sagoma, sulla superficie utile e non comportanti il cambio di destinazione d'uso delle superfici interessate o aumento delle unità immobiliari.
2. Tali interventi devono comunque riguardare aree interne private, con superficie non superiore al 25% dell'unità edilizia e comunque non superiore a mq. 25, ovvero terrazze aventi superficie non superiore a 50 mq. e devono avere come comune denominatore la precarietà cioè la facile rimozione della struttura.
3. La realizzazione di tali interventi comporta il versamento a favore del Comune dell'importo stabilito dall'art. 20 della L.R. 4/2003 riferito ad ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.
4. Sono assimilate alle opere interne anche le chiusure di verande o balconi, quindi per modestissime superfici, come disciplinate dall'art. 9 della L.R. n° 37/85; in questo caso l'importo della tassa dovuta è ridotto al 50%.

REGOLAMENTO EDILIZIO

5. Sono assimilate, ancora, alle verande, le tettoie, i gazebo che siano aperte almeno da un lato, su aree private. Alla comunicazione di inizio lavori deve essere allegata una relazione asseverata (perizia giurata) a firma di tecnico abilitato alla professione, contenente i seguenti elementi:
 - a) descrizione tecnica delle opere da compiersi, del fabbricato esistente specificando destinazione, tipologia, identificazione catastale del terrazzo con planimetria catastale nonché caratteristiche costruttive con particolare riferimento al piano interessato dall'intervento ed allegando documentazione fotografica.
 - b) asseverazione del rispetto delle norme urbanistiche, di sicurezza nonché di quelle igienico sanitarie, specificando che a seguito della realizzazione della struttura precaria non verranno lesi diritti nei confronti di terzi.
 - c) asseverazione che non vengano realizzate strutture in muratura o altri elementi di natura stabile ma piuttosto che la struttura precaria dovrà poggiare sulla struttura esistente, sarà di materiale preferibilmente in legno o anche in ferro dipinto nei colori marrone o verde, le strutture precarie avranno copertura del tipo a falde inclinate con altezza di gronda massima mt. 2,40 e di colmo non superiore all'altezza raggiunta con una pendenza della falda del 35%.
2. Nel caso di opere interne eseguite su immobili di particolare interesse storico indicati nel PRG, le rifiniture delle strutture precarie devono essere conformi alle seguenti prescrizioni:
 - a) il manto di copertura deve essere costituito esclusivamente di coppi siciliani di tipo tradizionale;
 - b) le grondaie e i pluviali devono essere in laterizio, rame o lamiera zincata, dello stesso colore del prospetto, se tinteggiati;
 - c) le strutture, se tinteggiate, devono essere di colore marrone o verde, da escludere la chiusura dei lati con vetri e serrande.
3. Particolare riferimento nella perizia va posta alla descrizione della idoneità strutturale del fabbricato, garantendo nel contempo che la nuova struttura precaria non vada a compromettere la stabilità dello stesso. Alla perizia va allegata autodichiarazione, resa ai sensi di legge, dal proprietario attestante che lo stesso non vanterà diritti nei confronti di terzi confinanti in dipendenza della situazione sopravvenuta a seguito della realizzazione della struttura precaria.
4. Le disposizioni di cui sopra non si applicano nel caso di immobili vincolati da leggi statali o regionali; in tali immobili le opere interne restano dunque assoggettate al regime autorizzatorio. Le opere realizzate in forza della presente norma saranno assoggettate a controlli periodici; nel caso di difformità dovrà essere disposto il ripristino dello stato dei luoghi.

Art. 62**Recupero ai fini abitativi dei sottotetti**

1. Negli edifici esistenti alla data di emanazione della L.R. 4/2003, destinati in tutto o in parte a residenza, è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti, delle

REGOLAMENTO EDILIZIO

- pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati esistenti fatta eccezione delle pertinenze relative ai parcheggi obbligatori.
2. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti.
 3. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici.
 4. Si definiscono pertinenze, locali accessori e seminterrati, i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita degli stessi.
 5. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.
 6. Il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a m. 2,40.
 7. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.
 8. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione.
 9. Il progetto di recupero ai fini abitativi deve essere conforme alle prescrizioni tecniche in materia contenute nel presente Regolamento, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.
 10. Le opere assentite ai sensi del presente articolo comportano la corresponsione degli oneri previsti dalla L.R. 4/2003 e succ. mod.. Il recupero abitativo di cui al presente articolo è consentito solo ove risultino completati anche i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze.

Art. 63**Ristrutturazione edilizia**

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
3. La categoria comprende quegli interventi che, in rapporto agli elementi costituenti l'organismo edilizio, sono volti a trasformarlo in tutto o in parte, interessando le relazioni costruttive, strutturali, tipologiche e formali intercorrenti tra gli elementi costitutivi della costruzione.
4. In particolare gli interventi di ristrutturazione edilizia tendono:

REGOLAMENTO EDILIZIO

- a) a modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;
- b) a cambiare, anche parzialmente, la tipologia dell'edificio e/o la o le sue destinazioni d'uso;
- c) ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi. L'intervento di ristrutturazione edilizia può essere semplice oppure totale. L'intervento si dice di ristrutturazione semplice se concerne solo i caratteri distributivi, cioè se dell'edificio si mantengono: 1. le caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma) che quantitative; 2. l'entità complessiva della Slp; 3. l'estetica complessiva o l'aspetto, salvo limitate e marginali modifiche;
- d) le destinazioni d'uso in atto, anche in riferimento al tipo di utenza prevalente o specifica. L'intervento si dice di ristrutturazione totale quando si esegue il rifacimento totale o parziale di un edificio comunque nel rispetto della preesistente superficie di ingombro, altezza, sagoma, volume.

Art. 64**Ristrutturazione urbanistica**

1. Sono 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, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal DM 2 Aprile 1968 n. 1444, per ciascuna della zona interessata dagli interventi stessi.

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO IV**NORME RIGUARDANTI L'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE****CAPITOLO I****NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE****Art. 65****Manutenzione delle aree**

1. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.
2. L'Amministrazione Comunale potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 66**Depositi su aree scoperte**

1. I depositi di materiali non relazionati alla attività agricola o zootecnica su aree scoperte sono ammessi soltanto, previa autorizzazione, nelle zone D del PRG, e sempre che non contrastino con esigenze ambientali, paesaggistiche o di igiene.
2. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica. Possono essere rilasciate autorizzazioni provvisorie per la utilizzazione come depositi all'aperto di terreni vincolati dal PRG per la realizzazione di servizi pubblici, sino alla realizzazione del servizio e comunque a condizione che non vengano realizzati manufatti edilizi di qualsiasi natura né consistenti opere di rimodellazione del terreno e che la utilizzazione non contrasti con esigenze ambientali, paesaggistiche o di igiene.
3. Sono tassativamente vietati gli impianti di demolizione auto e di rottamazione in genere nelle aree urbane e di verde agricolo; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone produttive sempre che non comportino effetti di degrado paesistico e ambientale.
4. In caso di depositi esistenti privi di autorizzazione, il Funzionario responsabile potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle sopradescritte condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

REGOLAMENTO EDILIZIO

**CAPITOLO II
NORME DI BUONA COSTRUZIONE****Art. 67****Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni**

1. Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni - con particolare riferimento alle norme antisismiche - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 68**Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti**

1. 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.
2. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Responsabile delegato dall'Amministrazione 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.
3. La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

**CAPITOLO III
USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI****Art. 69****Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico****1 - Ambito di applicazione**

- a) Il presente articolo disciplina la collocazione su suolo pubblico di strutture precarie, temporanee e amovibili asservite esclusivamente e direttamente alla ricezione di utenti di esercizi commerciali.
- b) Le caratteristiche igienico-sanitarie restano disciplinate dalla vigente normativa sanitaria.

REGOLAMENTO EDILIZIO

2 - Definizione di struttura precaria ed amovibile

- a) Ai fini del presente regolamento si definiscono strutture precarie ed amovibili quei manufatti collocati o fissati su suolo pubblico, senza fondamenta, come verande, incluse le tende solari infisse al suolo, gazebo, pergolati.
- b) Non sono da intendersi incluse tra le strutture precarie amovibili le pedane, in quanto regolamentate dal successivo punto. 9 del presente articolo e le tende solari a sbraccio.
- c) All'interno della struttura precaria è ammessa l'installazione di pedane a livello in caso di eccessiva pendenza.

3 - Tipologia della zona e dei siti

- a) Le installazioni di cui trattasi sono consentite nel rispetto della collocazione su suolo pubblico in rispetto del Codice della Strada.
- b) La struttura precaria ed amovibile non sarà ammissibile in aree o a ridosso delle stesse destinate anche solo stagionalmente a manifestazioni. Non possono essere installate strutture precarie in aree destinate a mercato o a manifestazioni individuate dall'Amministrazione in qualsiasi orario. L'installazione, incluso il centro storico, è consentita purché su suolo pubblico, non sottratto alla circolazione, alla sosta o al verde pubblico d'arredo e purché conformi ai regolamenti igienico-sanitari e non in contrasto con prescrizioni urbanistiche o con vincoli culturali e/o ambientali.
- c) Si considera adiacente al locale dell'esercizio, la struttura precaria ed amovibile posta anche soltanto sopra o in adiacenza al marciapiede posto davanti al locale dell'esercizio. Ove invece sussista una soluzione della continuità tra la struttura precaria ed amovibile ed i locali (interposizione di una via) l'installazione della struttura precaria ed amovibile è ammissibile, fatti salvi gli esiti dell'istruttoria, solamente ove la via interposta sia esclusa dalla viabilità veicolare (zona pedonale).
- d) Nel rispetto delle norme del Codice della Strada, ed in particolare dell'art. 20, l'occupazione dei marciapiedi può essere consentita in adiacenza di fabbricati secondo quanto sopra descritto, e che comunque venga garantita una fascia di rispetto per il passaggio dei soggetti diversamente abili.

4 - Tipologia di strutture precarie ed amovibili

- a) Sono oggetto del presente regolamento le seguenti strutture:
 - 1. gazebo, verande e tende solari ancorate al suolo: altezza massima tre metri. La struttura portante in metallo o legno, secondo quanto stabilito nel successivo articolo, può essere aperta su tutti i lati ovvero tamponata con materiali quali vetro di sicurezza temperato o stratificato conformi alle normative europee, plexiglass o similari comunque facilmente amovibili, consentiti esclusivamente per somministrazione di alimenti e bevande, fermo

REGOLAMENTO EDILIZIO

restando che nella stagione estiva la tamponatura può avere un'altezza massima di 1,5 m. La pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere o tipo alle pavimentazioni esistenti. I manufatti non dovranno alterare le tipologie e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti, ossia non dovranno contrastare con la tipologia del fabbricato del pubblico esercizio e degli altri edifici limitrofi. Ogni caso sarà valutato singolarmente in rapporto alla peculiarità del sito e degli edifici e quindi giudicato dalla conferenza dei servizi compatibile o meno. Dovrà in ogni caso essere compatibile con il piano colore se previsto nello strumento urbanistico vigente. In presenza di più pubblici esercizi potrà essere prevista una soluzione unitaria.

2. Pergolati ad aria passante: altezza massima tre metri.

La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno, metallo o ghisa a sostegno di piante rampicanti.

3. Tende parasole a sbraccio: altezza massima tre metri.

In tutte le vie o piazze sprovviste di marciapiede la sporgenza dal profilo murario esterno non dovrà essere superiore a metri lineari 0,80; qualora invece sia presente il marciapiede la tenda potrà essere aggettante fino al filo dello stesso. L'altezza della tenda, ivi compreso eventuali frange e le strutture mobili o fisse di sostegno dal piano di calpestio (marciapiede o sede stradale), non dovrà essere inferiore a metri 2,20. Non è ammesso il tamponamento laterale. All'interno del perimetro del centro storico, (da intendersi secondo la perimetrazione del piano regolatore ecc.) le tende saranno del tipo teso ad una sola falda. Non è ammessa alcuna scritta o immagine ad esclusione del nome del locale.

- b) Nelle aree prive di marciapiede potrà essere concesso stagionalmente il suolo pubblico per la temporanea allocazione di tavolini e sedie e l'installazione di tende a sbraccio con sbalzo non superiore a metri 1,20: restando fermo l'obbligo per gli esercenti di adeguare gli arredi al contesto urbanistico ed architettonico. In ogni caso tutti gli arredi devono essere di buona qualità e compatibili con le caratteristiche della struttura e del contesto dell'area in cui devono essere collocati.

5 - Caratteristiche delle strutture precarie ed amovibili

- a) Le strutture precarie ed amovibili di cui all'articolo precedente devono conformarsi alle seguenti prescrizioni:
1. Le nuove strutture precarie ed amovibili, ovvero quelle in sostituzione delle preesistenti, potranno avere un'estensione non superiore alla larghezza della facciata del pubblico esercizio. In ogni caso è vietata l'installazione su aree destinate a parcheggio.

REGOLAMENTO EDILIZIO

2. La struttura precaria ed amovibile e le sue pertinenze accessibili al pubblico devono osservare tutte le prescrizioni in materia di superamento di barriere architettoniche ivi compresa la dotazione di spazi fruibili da soggetti diversamente abili e dei relativi ausili.
3. E' richiesto il rispetto dei limiti di superficie di sistemazione esterna e delle garanzie di facilità di accesso pedonale e carrabile.
4. Le strutture precarie ed amovibili devono essere realizzate in materiali quali legno, ferro, ghisa. Si richiamano per la realizzazione le ulteriori disposizioni di cui agli articoli precedenti. Deve sempre, comunque, essere garantita la concreta temporaneità dell'opera e la possibilità di sua pronta e facile rimozione. Gli arredi all'interno delle dette strutture precarie ed amovibili e gli arredi delle verande e gazebo dovranno rispondere a criteri di funzionalità e decoro ed in sintonia sia con la struttura che li ospita che con il contesto urbano circostante.
5. Non sono consentite forme pubblicitarie e l'apposizione di insegne.
6. Tutte le strutture precarie ed amovibili dovranno essere realizzate con strutture facilmente smontabili e/o amovibili e sempre previa acquisizione del titolo abilitativo.
7. È vietato invece interessare il suolo pubblico attiguo alla struttura precaria ed amovibile con affissioni, esposizioni, occupazioni di qualsiasi altro genere atte a pregiudicare la visibilità per il traffico veicolare e/o pedonale o la segnaletica.
8. Eventuali sistemi di riscaldamento dovranno essere collocati all'interno dell'area occupata.
9. Le strutture precarie non devono interferire con reti tecniche o elementi di servizio come per es. chiusini, griglie, caditoie, idranti, quadri di controllo, misuratori di servizio, segnaletica verticale ed orizzontale, toponomastica, illuminazione che ne limitino il funzionamento, l'utilizzo o la manutenzione, se non per i casi esplicitamente ammessi ed assentiti dal competente ufficio tecnico.

6 - Prescrizioni particolari

1. Ove vi siano più esercizi commerciali adiacenti, la lunghezza (in facciata) per ciascuno non può superare quella corrispondente dei locali di pertinenza.
2. Nel rispetto delle particolari caratteristiche geometriche della strada devono essere oggetto di valutazione le prescrizioni atte a garantire l'incolumità dei pedoni in rapporto alla presenza dei manufatti da porre in opera.
3. Per le predette finalità è consentita l'occupazione di suolo pubblico purché venga assicurato il libero ed agevole transito pedonale senza pregiudizio dei soggetti diversamente abili.
4. Nelle fasce di rispetto deve essere stabilito il divieto assoluto di sosta ai veicoli.

REGOLAMENTO EDILIZIO

7 - Manutenzione e responsabilità

- a) Le strutture di cui al presente regolamento dovranno essere sottoposte, ad esclusiva cura e responsabilità del concessionario e titolare dell'autorizzazione, ad opportuna manutenzione.
- b) La responsabilità penale e civile per eventuali danni arrecati a terzi o cose resta a carico del concessionario/autorizzato.
- c) Qualsiasi modifica da apportare alle strutture suddette (forma, quantità, dimensioni, colori) dovrà essere preventivamente autorizzata.

8 - Concessione del suolo pubblico

- a) La concessione può avere durata massima di cinque anni rinnovabile esclusivamente con provvedimento esplicito dell'Amministrazione; il mancato rinnovo, così come i successivi reiterati rinnovi, non comportano alcuna forma di diritto del privato, né possibilità di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione. È esclusa qualsiasi forma di rinnovo tacito dell'autorizzazione.
- b) La concessione è subordinata al pagamento di un canone da corrispondersi anticipatamente ed in un'unica soluzione presso la Tesoreria comunale ovvero presso il Concessionario delegato alla riscossione, nei termini e con le modalità che saranno comunicate all'interessato.
- c) Ciascuna struttura precaria ed amovibile potrà essere installata e la relativa attività potrà avere inizio solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzatorio. Il provvedimento che sostituisce l'autorizzazione per la realizzazione esonera l'interessato dall'onere di comunicare l'ampliamento della superficie di somministrazione.
- d) Dovrà essere richiesta polizza fideiussoria a garanzia degli obblighi a carico del concessionario.
- e) Allo scadere della concessione, salvi i casi di revoca o decadenza, la struttura, eccettuata diversa ed espressa indicazione dell'Amministrazione (proroga della concessione/autorizzazione), dovrà essere rimossa.
- f) Il concessionario avrà l'onere di ripristinare la condizione del suolo nello stato in cui si trovava anteriormente all'installazione del manufatto.
- g) L'Amministrazione ha la facoltà di revocare la concessione anche prima della naturale scadenza, con preavviso di trenta giorni, fatto sempre salvo termine inferiore nel caso di ragioni di contingibilità ed urgenza, per ragioni di interesse pubblico ovvero quando si renda necessario per motivi di viabilità o sicurezza, igiene, decoro, manutenzione, lavori pubblici, o altre esigenze correlate ad interessi prevalenti per la popolazione e la Città.
- h) Al concessionario non sarà dovuta alcuna indennità salvo il rimborso della quota di canone già versata afferente al periodo di mancata occupazione.
- i) Si determina la revoca dell'autorizzazione/concessione nel caso di mancato pagamento del canone entro i termini stabiliti, salvo che l'interessato non provveda nel termine perentorio di 30 giorni dalla richiesta dell'Ufficio alla eliminazione delle ragioni indicate, nel presente articolo, come causa di decadenza; si dà luogo, altresì, alla revoca dell'autorizzazione/concessione nel

REGOLAMENTO EDILIZIO

caso di sublocazione abusiva; e/o nel caso di accertata difformità rispetto all'autorizzazione/concessione rilasciata, come, tra gli altri casi, nel caso di mutamento di destinazione d'uso della struttura, o di modifiche alla struttura non autorizzate, o di occupazione di superficie superiore rispetto a quella autorizzata.

- l) L'installazione delle strutture di cui trattasi è soggetta alla presentazione presso l'Ufficio competente della domanda in bollo con la quale l'interessato chiede, contestualmente, l'autorizzazione per l'installazione della struttura e la concessione del suolo pubblico.

La domanda deve contenere tutti gli elementi indicati di seguito:

1. Dati anagrafici e codice fiscale del richiedente (titolare o legale rappresentante dell'esercizio).
2. Ragione sociale se trattasi di Società.
3. Tipologia dell'esercizio a cui si riferisce (somministrazione o altro) inclusi i dati dell'autorizzazione.
4. Autocertificazione relativa al possesso dei requisiti morali e delle abilitazioni all'esercizio dell'attività.

Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

1. Progetto in tre copie sottoscritto dall'istante e da progettista abilitato in scala 1:50 nel quale con le caratteristiche della struttura siano opportunamente evidenziati tutti i riferimenti allo stato di fatto dell'area interessata e delle strade adiacenti nonché l'indicazione della disciplina di sosta o divieto ovvero l'eventuale presenza di fermate del mezzo pubblico, di passaggi pedonali ed accessi diversi. Dovranno inoltre indicarsi i riferimenti urbanistici per l'individuazione esatta dell'area. Il progetto deve indicare anche la tipologia, dimensioni, colori, distanze da immobili circostanti, alberature, strade.
2. Foto a colori del luogo oggetto dell'intervento con simulazione fotorealistica dell'inserimento della struttura nell'area di intervento.
3. Relazione redatta da tecnico abilitato recante la dichiarazione di responsabilità in ordine all'idoneità igienico-sanitaria della struttura ed alla sua conformità alla normativa in materia di sicurezza nonché all'assenza di divieti o vincoli in ordine alla collocazione della struttura.
4. Dichiarazione che gli eventuali impianti elettrici e/o apparecchi di riscaldamento saranno realizzati ai sensi delle normative vigenti. Mentre la conformità degli impianti stessi dovrà essere comprovata agli atti, a cura e spese dell'interessato, a mezzo di specifica perizia redatta da tecnico professionista abilitato.
5. Atto di impegno, nelle forme dell'accordo di cui all'articolo 11 L. 241/90 e s.m.i., ad osservare nella realizzazione della struttura la completa aderenza al progetto approvato ed alle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione, in conformità alle disposizioni del presente regolamento.

REGOLAMENTO EDILIZIO

6. Ulteriore documentazione potrà essere altresì richiesta ai fini istruttori e ai fini dell'espressione dei pareri interni ed esterni necessari per l'adozione del provvedimento.

9 - Autorizzazioni stagionali di occupazione di suolo pubblico mediante la collocazione di pedane

- a) Non sono soggette alla procedura stabilita per la realizzazione e la collocazione di strutture precarie ed amovibili le autorizzazioni per la collocazione delle pedane finalizzate all'ampliamento temporaneo e stagionale, mediante allocazione di tavolini, sedie ed ombrelloni, della superficie di somministrazione di pubblici esercizi autorizzati ai sensi delle norme vigenti a condizione che:
1. la pedana sia adiacente o prospiciente al locale o, alternativamente, sia adiacente o prospiciente al marciapiede su cui si affaccia direttamente il locale medesimo e comunque sempre nel rispetto della viabilità stradale e pedonale;
 2. la pedana non rappresenti essa stessa o per gli elementi di arredo di cui sia eventualmente dotata, ostacolo o pericolo alla viabilità ed al traffico;
 3. la pedana sia realizzata in modo da non costituire una barriera architettonica;
 4. l'occupazione del suolo pubblico con pedane sia limitata al periodo intercorrente dal 1° maggio al 30 settembre di ciascun anno. E' fatta salva la possibilità di autorizzare la collocazione di pedane per periodi di maggiore durata nelle zone pedonali o a traffico limitato escluse le zone pedonali o a traffico limitato istituite con previsione di fasce orarie;
 5. è consentita l'installazione di pedane a livello in caso di eccessiva pendenza come riportato nei precedenti articoli;
 6. sia sempre consentita l'immediata rimozione, a cura e spesa dell'esercente, ove questa sia necessaria per ragioni di sicurezza, salute ed igiene pubblica, interesse pubblico.
- b) Tali requisiti, da autocertificare all'atto della richiesta di autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico, sono oggetto di accertamento preventivo al rilascio da parte dell'Ufficio competente e, per quanto attiene la sicurezza per la circolazione stradale e per la viabilità pedonale al parere vincolante da richiedersi all'Ufficio preposto al traffico e alla viabilità o al Comando P.M.
- c) La pedana deve essere altresì conforme nei materiali di costruzione e nel suo utilizzo alla normativa igienico-sanitaria. Tale requisito, anch'esso oggetto di autocertificazione è oggetto di accertamento anche successivo al rilascio.
- d) La non conformità alle disposizioni predette, determina la revoca dell'autorizzazione all'occupazione del suolo.
- e) Al di fuori delle condizioni sovra espresse e quando comportino provvedimenti/accertamenti edilizi di qualunque natura le pedane sono sottoposte alla medesima procedura prevista per la collocazione di strutture precarie ed amovibili.

REGOLAMENTO EDILIZIO

- f) Per motivi di pubblica utilità ed in occasione di manifestazioni pubbliche ricadenti nell'area autorizzata, potrà essere disposta la revoca o sospensione dell'autorizzazione.
- g) Compatibilmente con le esigenze della conformità igienico sanitaria, della sicurezza stradale sia veicolare che pedonale e degli interessi degli esercizi commerciali adiacenti, l'ottenimento dell'autorizzazione per collocare le pedane da parte di un pubblico esercizio non impedisce allo stesso di richiedere anche l'autorizzazione per occupare suolo pubblico con tavolini e sedie. Le autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico di cui al presente articolo e di cui al precedente articolo 5 non possono in alcun caso essere considerate permanenti anche se rilasciate per periodi superiori all'anno.

10 - Disposizioni transitorie e finali

- a) Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli interventi effettuati dalla data di esecutività dello stesso, fatto salvo quanto espresso al successivo comma.
- b) Le concessioni ed autorizzazioni esistenti resteranno in vigore sino alla loro scadenza naturale. Il loro rinnovo è invece soggetto all'adeguamento della struttura, entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, alle disposizioni in esso previste. E' fatta sempre salva, anche per strutture esistenti, la possibilità di revocare il provvedimento prima della sua naturale scadenza per esigenze di interesse pubblico e/o se le stesse strutture comportino problemi alla circolazione (per esigenze di mutato traffico veicolare), alla sicurezza, al passaggio pedonale con particolare riguardo al passaggio dei diversamente abili o, ancora, contrastino con le esigenze di decoro urbano ed ambientale e i predetti problemi o contrasti non possano essere risolti o sanati mediante modifiche alla struttura.
- c) Per quanto non espressamente previsto si richiamano le norme vigenti in materia edilizia, commerciale, di igiene, sanità e sicurezza pubblica nonché quelle per la sicurezza stradale.
- d) Si richiamano altresì, e sono applicabili alle ipotesi previste nel presente regolamento, le norme vigenti in materia tributaria, e in particolare le norme che prevedono l'assoggettabilità alla TARSU.
- e) Le disposizioni del presente regolamento si intendono implicitamente abrogate in caso di entrata in vigore di successive norme in contrasto con le disposizioni regolamentari.

11 – Sanzioni

- a) Fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste per le violazioni alla normativa urbanistico - edilizia, sanitaria, commerciale vigente per le quali si richiamano integralmente le disposizioni di legge, la mancata ottemperanza agli ordini di demolizione, rimessa in pristino, conformizzazione secondo quanto disposto nel presente atto possono comportare l'applicazione dell'art. 650 c.p..

REGOLAMENTO EDILIZIO

- b) La violazione delle disposizioni del presente regolamento sono punite con la sanzione amministrativa pecuniaria da € 100 a € 500 ai sensi e per gli effetti di cui all'art.7 bis del T.U. E.L. n° 267/00 e s.m.i.

Art. 70**Rinvenimenti e scoperte**

1. Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alla autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storicoartistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente all'Amministrazione Comunale i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.
2. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane. Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che l'Amministrazione Comunale ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 71**Uso di acque pubbliche**

1. È vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi, per i lavori, dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonchè deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPITOLO IV**GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ****Art. 72****Segnalazione, recinzione ed illuminazione dell'area dei lavori**

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:
 - a) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, l'Amministrazione pubblica interessata ai lavori;
 - b) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
 - c) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
 - d) nome, cognome e qualifica dell'eventuale assistente di cantiere;
 - e) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

REGOLAMENTO EDILIZIO

- f) gli estremi di concessione o autorizzazione edilizia e l'oggetto.
2. Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per un'altezza non inferiore a m.2,50 e dotato di razionale latrina provvisoria. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.
3. Il Funzionario responsabile 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.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, 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 m 2.50 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.

Art. 73**Ponti e scale di servizio**

- I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.
- Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.
- È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.
- In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Funzionario responsabile 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.

Art. 74**Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

3. Il trasporto dei materiali di rifiuto alla pubblica discarica dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Funzionario responsabile e qualora non intralci il pubblico transito.
4. Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali della parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 75**Responsabilità degli esecutori di opere**

1. L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la propria responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere sia a terzi che a coloro che sono addetti ai lavori.
2. Il Funzionario responsabile 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.
3. Nei casi previsti dalla legge dovrà essere redatto un apposito piano della sicurezza del cantiere, redatto da un tecnico abilitato.

Art. 76**Rimozione delle recinzioni**

1. Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.
2. In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione del suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.
3. In caso di inadempienza il Funzionario responsabile potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO V

PRESCRIZIONI DECRETO VAS

Art. 77

Contenimento inquinamento luminoso e incremento risparmio energetico

1. E' fatto divieto di installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdano la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare verso la volta celeste, ed in particolare di fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo.
2. La accensione e lo spegnimento degli apparecchi di illuminazione degli edifici commerciali dovrà sottostare ad adeguata regolamentazione oraria
3. Tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità e alla individuazione di impianti di distribuzione self service dovranno sottostare ad adeguata regolamentazione per la accensione e lo spegnimento.
4. La illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria dovrà essere realizzata dall'alto verso il basso

Art. 78

Inserimento ambientale e paesaggistico

1. Gli interventi sull'arredo urbano dovranno essere finalizzati alla salvaguardia, al recupero ed al ripristino degli elementi originari. I nuovi elementi che si rendono necessari (panchine, cestini portarifiuti, insegne luminose, etc), realizzati in serie e con tecnologie moderne, sono ammissibili purché giustificati da precise esigenze di funzionalità e dotati di caratteristiche forme che ne assicurano un corretto inserimento nell'ambiente.
2. Le aree computate come standard urbanistici o standard privati di uso collettivo dovranno essere:
 - a) accessibili, fruibili, caratterizzate da economicità di gestione;
 - b) attrezzate con arredo e strutture adatte sia per scopi ricreativi che ludici, sia alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani;
 - c) equipaggiate con nuclei di vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano;
 - d) raccordati con il sistema della rete ecologica locale e che contribuiscono positivamente alla loro realizzazione.
3. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in modo da evitare qualsiasi inquinamento della falda acquifera. A tale proposito, dovranno essere adottate tutte le soluzioni necessarie ad evitare la dispersione sul suolo e nel sottosuolo di fanghi e acque reflue, anche se depurate.

REGOLAMENTO EDILIZIO

4. Le aree a parcheggio saranno realizzate riducendo le pavimentazioni impermeabili esterne alle effettive necessità di transito di pedoni e veicoli, migliorando la permeabilità delle stesse tramite l'impiego di biofiltri puntuali alberati, aiuole concave, prevedendo un'adeguata dotazione di presenze arboree ed arbustive, atte ad ombreggiare i veicoli in sosta e schermare visivamente le aree a parcheggio dal contesto circostante.
5. Nelle zone produttive la sistemazione delle aree pertinenziali dei fabbricati dovrà prevedere:
 - a) la dotazione delle aree verdi con nuclei di vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano;
 - b) la mitigazione visiva dell'insediamento;
 - c) la progettazione del verde, nelle aree attigue agli edifici, sarà realizzata con lo scopo di contribuire al benessere abitativo e al comfort termo igrometrico.

Art. 79**Contenimento inquinamento acustico**

1. Si dovrà privilegiare l'impiego di idonei dispositivi atti alla insonorizzazione e all'isolamento acustico in relazione all'impatto acustico verso l'esterno.

Art. 80**Inquinamento elettromagnetico**

1. Si dovrà porre attenzione alle fonti che generano campi elettromagnetici ed in particolare a quelle in prossimità di strutture sanitarie ed ove presenti attrezzature elettromedicali.
2. Analoga attenzione si dovrà avere in casi di prossimità di asili nido, scuole di ogni ordine e grado e strutture sanitarie di ricovero e cure.

TITOLO VI

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 81

Sanzioni

1. Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà nell'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica e del T.U. delle leggi sanitarie.
2. Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Funzionario responsabile comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.
3. Se la violazione consiste nella materiale esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Funzionario responsabile comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.
4. In ogni caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale, ferma restando l'applicazione delle sanzioni previste dalle leggi, può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

Art. 82

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

1. L'Amministrazione Comunale, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentito l'Ufficio tecnico e secondo le procedure stabilite dalle leggi, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali, adottando la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni.
2. La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 83**Disposizioni transitorie**

1. I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni o concessioni ottenute in base a precedenti strumenti urbanistici e regolamentari possono essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti.
2. 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.

Art. 84**Norme in contrasto**

1. Dal momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano le stesse materie e sono con esso incompatibili, nonché il precedente Regolamento Edilizio.
2. Le nuove disposizioni in materia urbanistica, edilizia e igienico-sanitaria contenute in leggi regionali o nazionali emanate dopo l'approvazione del presente Regolamento si intendono recepite automaticamente e integrano o modificano le norme del presente Regolamento eventualmente contrastanti.