



COMUNE DI SILIQUA

PIANO URBANISTICO COMUNALE



REGOLAMENTO EDILIZIO

VARIANTE URBANISTICA N° 3

I PROGETTISTI

Il Sindaco

Ing. Stefania Cau

Geom. Mauro Cuccu

Il Responsabile

Dott. Paolo Meloni

Servizio Urbanistica Edilizia Privata

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO PRIMO NORME PRELIMINARI

Art. 1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione da costruire nel territorio comunale sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e nella cartografia e nelle norme degli strumenti urbanistici vigenti.

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai Regolamenti Edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

CAPO SECONDO COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 2

Attribuzioni della C.E.

"La C.E. è un organo consultivo che deve necessariamente essere sentito dal Responsabile del servizio ai fini del rilascio di Concessione.

La C.E. dà pareri al Responsabile del servizio:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all'art. 5
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 16
- b) sui progetti delle opere soggette a concessioni ed autorizzazioni aventi rilevanza Paesaggistico – Ambientale e comunque nelle fattispecie di cui alla L.R. 28/98 E D.Lgvo 42/2004
- d) c) sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza.

Art. 3

Composizione della C.E.

La Commissione Edilizia è composta:

- a) dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata dell'area Tecnica che presiederà la commissione;
- b) da cinque esperti in materia di urbanistica ed edilizia di cui uno almeno deve essere in possesso del diploma di Laurea in Ingegneria o in Architettura ed almeno uno del diploma di Geometra o Perito edile. Tra questi uno deve essere esperto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ai fini della verifica della conformità dei progetti alle norme specifiche, uno con specifiche competenze nella tutela paesistico ambientale. Gli esperti devono essere designati dalla Giunta Comunale sulla base di terne proposte dai singoli Ordini ed Albi Professionali. Gli esperti devono essere designati dalla Giunta Comunale su proposta del responsabile del servizio. Le funzioni di segretario, che non avrà diritto di voto, saranno espletate da un tecnico comunale o da impiegato all'uopo individuato

Il Comune può nominare un componente della Commissione Edilizia avente specifica competenza in materia di Termotecnica e certificazione energetica

La commissione può inoltre essere integrata, a seconda dei problemi da trattare e nei casi in cui l'Amministrazione lo riterrà necessario, da un esperto che può essere un esperto in materie le cui figure professionali non risultino già presenti nella Commissione, che comunque sono senza diritto di voto.

I commissari durano in carica quattro anni, sono rieleggibili, e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Ai sensi dell'articolo 11 della Legge Regionale 32/91, per l'esame di opere di particolare complessità, il Responsabile del servizio può invitare a presenziare alle sedute della C.E. un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche scelto in una terna di nominativi designati dalle associazioni dei disabili. Ai sensi dell'articolo 11 del DL 115/1974, convertito in legge e modificato con la legge 27 Giugno 1974, numero 257, per i pareri sui progetti di edilizia residenziale a totale carico dello Stato o della Regione, o comunque fruente di contributo statale o regionale, la Commissione Edilizia è integrata dai competenti sovrintendenti ai monumenti ed alle antichità, o da loro rappresentanti, nei casi in cui le norme prescrivano il loro parere, nonché dal competente comandante dei Vigili del fuoco o da un suo rappresentante. Il parere della Commissione così integrata sostituisce tutti i pareri ed i nulla osta richiesti ai fini del rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione.

Art. 4 Funzionamento della C. E.

La Commissione si riunisce di norma una volta al mese, su convocazione del Responsabile del servizio o di un suo delegato, Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari.

I pareri saranno espressi a maggioranza assoluta dei voti. In caso di parità, prevale il voto del Presidente.

I progetti saranno accompagnati da apposita istruttoria redatta dall'Ufficio Tecnico. I componenti della C.E. non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, ai sensi art. 77 e 78 del T.U. n.267/00, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione dev'essere annotata nel verbale.

Le funzioni di Segretario della C.E. saranno quelle di redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente e dai commissari. Il Segretario verbalizzante provvederà inoltre ad annotare nella domanda il parere espresso dalla Commissione riguardo ai progetti esaminati e ad apporre sul relativo progetto e sulla domanda la dicitura "Esaminato con parere Favorevole/Negativo/sospensivo dalla Commissione Edilizia nella seduta del", completata dalla data, e deve inoltre provvedere a far vistare gli elaborati esaminati da tutti i componenti la commissione edilizia.

CAPO TERZO CONCESSIONE

Art. 5 Opere soggette a concessione

A) Opere soggette a concessione, con corresponsione di contributo.

Sono soggette a concessione con corresponsione di un contributo le opere appresso indicate:

- 1) opere di ristrutturazione edilizia in edifici non residenziali;
- 2) opere di nuova costruzione;
- 3) programmi integrati ai sensi dell'art. 16 della L.179/92

B) Opere soggette a concessione gratuita.

Sono soggette a concessione senza corresponsione di un contributo le opere appresso indicate:

- 1) le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
- 2) gli interventi di ristrutturazione senza aumento di superfici utili di calpestio e mutamento di destinazione d'uso, con convenzione ai sensi dell'art. 17 D.P.R. n°380 del 6 Giugno 2001(ex 9 della L. 10/77), fermo restando che gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione, secondo l'articolo 13 della L.R. 23/85;
- 3) le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- 4) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

5) i nuovi impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio di energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela storica, artistica e ambientale, ai sensi dell'art. 26 della L.10/91

6) gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore a 20%, di edifici unifamiliari, ai sensi dell'art. 9 lett. d) L. 10/77.

Art. 6 Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Responsabile del servizio e di presentarne sollecitamente la domanda di concessione per le opere di cui all'art. 5 e di autorizzazione per le opere di cui all'art. 16.

Art. 7 Domanda di concessione

La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui all'art. 5 dev'essere indirizzata al Responsabile del servizio Urbanistica Edilizia Privata, redatta in carta legale e firmata dal proprietario, o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, iscritto ad apposito Albo professionale.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) le generalità complete, compreso il codice fiscale, sia del richiedente che del progettista;
- b) l'impegno da parte del proprietario di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio e le leggi vigenti;
- c) l'impegno da parte del proprietario di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nominativo del Direttore dei lavori e del costruttore, e di denunciare entro i dieci giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena della decadenza d'ufficio della concessione in caso di inadempienza. Progettista e Direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge, devono essere iscritti in Albi professionali della Repubblica;

Art. 8 Documentazione a corredo della domanda di concessione

A) Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 7, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- 1) Estratto autentico di mappa in originale e certificato catastale di attualità, pure in originale, relativo ai mappali interessati, rilasciati dall' Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari in data non anteriore a tre mesi;
- 2) Certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data non anteriore a tre mesi, dal quale risulti la piena disponibilità dell'immobile, o documento comprovante il titolo per richiedere la concessione (entrambi anche in fotocopia purchè copia conforme all'originale);
- 3) planimetria della località stralciata dallo strumento urbanistico vigente, in scala 1:2000 per interventi ricompresi nell'area urbana ovvero all'interno delle zone omogenee "A"- "B"- "C"- "D1"- "S" e "G"- estesa per un raggio di almeno mt. 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, la zona dello strumento urbanistico, gli estremi catastali degli immobili, lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e l'indicazione dei proprietari confinanti;
- 3bis) planimetria della località stralciata dallo strumento urbanistico vigente, in scala 1:10.000 per interventi ricadenti nell'area extraurbana ovvero nelle zone omogenee "E"- "F" e "H" , estesa per un raggio di almeno mt. 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade pubbliche adiacenti, gli estremi catastali degli immobili, lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e l'indicazione dei proprietari confinanti ;
- 4) una planimetria, in scala 1:500 oppure 1:200, indicante la lunghezza dei lati e della superficie del terreno che si intende vincolare per l'edificio progettato, le distanze di questo dai confini del terreno e dalle costruzioni finitime, di cui deve essere riportata l'altezza, ed inoltre il volume realizzabile e quello complessivo in progetto, distinguendo quello esistente, eventuale, e quello nuovo da realizzare. In tale planimetria sono riportati anche le larghezze delle strade o degli spazi liberi, i cortili e i cavedi di ragione di terzi e gli eventuali spazi privati soggetti a servitù di pubblico passaggio esistenti lungo i confini del terreno interessato;

5) una planimetria del lotto, in scala 1:200, da cui risulti la sistemazione prevista per le opere di giardinaggio, le recinzioni, le aree di parcheggio e le eventuali rampe di accesso a locali seminterrati, con indicazione dettagliata, in scala 1:20, dei particolari costruttivi. In tale planimetria sono anche indicati, distinti con numeri e con lettere, i riferimenti fissi prescritti all'art. 19;

6) schemi in scala 1:200 delle opere da realizzare, con il computo relativo delle superfici coperte, dei volumi e delle superfici interne utili di ciascuna unità immobiliare, completi di tutte le piante e le sezioni quotate occorrenti per la dimostrazione esauriente dei conteggi e per il controllo rapido dell'elaborato, e accompagnati dalle tabelle per la determinazione del costo di costruzione allegate al DM 10/5/77;

7) piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici); le sezioni verticali dell'edificio necessarie per il calcolo del volume da edificare, quotate nelle direzioni delle linee di massima pendenza, riferite ad un determinato punto fisso, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100; almeno un particolare costruttivo della recinzione a filo strada in scala non inferiore a 1:50;

8) prospetti delle facciate libere con indicazione parziale della sagoma delle costruzioni adiacenti nel caso di edifici in aderenza; per fabbricati a tipologia isolata devono essere riportati i prospetti laterali di cui esso è costituito; ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenza fra quote e dimensioni grafiche faranno fede le quote numeriche;

9) relazione geotecnica.;

10) Relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, nonché del grado di accessibilità e delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio, come disposto dall'articolo 10, comma 2 del DMLP 236/89 e nell'articolo 24, commi 1 e 2 della Legge 104/92. La relazione deve essere accompagnata, come prescritto nell'articolo 1, comma 4, della Legge 13/89, dalla dichiarazione di conformità degli elaborati progettuali alle disposizioni di detta legge. Nel caso di opere pubbliche si applicano le disposizioni contenute all'articolo 24, commi 4 e 5 della Legge 104/92, così come confermate all'articolo 21, commi 1 e 2, del D.P.R. n° 503/96;

11) documentazione fotografica

12) tabelle metriche e parametriche;

13) modelli di rilevamento ISTAT, completamente compilati.

14) Sia per realizzazione di nuovi edifici, che per ristrutturazioni e/o riqualificazioni energetiche o per nuovi impianti deve essere inoltre prodotta la seguente documentazione:

Relazione tecnica di cui all'Art 28 della Legge 09 gennaio 1991 n°10 e conforme all'Allegato "E" del D.Lgs n°192/2005 e s.m.i..

Elaborati grafici in opportuna scala che evidenzino le piante di ciascun piano dell'edificio con orientamento e indicazione d'uso prevalente dei singoli locali;

Elaborati grafici in opportuna scala che evidenzino i prospetti e sezioni degli edifici con evidenziazione dei sistemi di protezione solare;

Elaborati grafici in opportuna scala relativi ai sistemi solari passivi specificatamente progettati per favorire lo sfruttamento degli apporti solari;

Schemi funzionali degli impianti

Tabelle con indicazione delle caratteristiche termiche, termoigrometriche e massa efficace dei componenti opachi (verticali, orizzontali e/o inclinati) dell'involucro edilizio;

Tabelle con indicazione delle caratteristiche termiche dei componenti finestrati dell'involucro edilizio e loro permeabilità all'aria.

L'Amministrazione si riserva la facoltà, fin dal momento dell'istruzione della pratica, di richiedere altri particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e luride.

I disegni e gli allegati del progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di mm. 210*297.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere e i rinterrati.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati. Negli elaborati di variante dovrà essere riportata la soluzione tecnica

B) Concessioni Edilizie per la realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria nei Piani di Lottizzazione .

Negli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, la stipula della convenzione costituisce anche autorizzazione al frazionamento. Il frazionamento, riportato a termini di legge sulle mappe, catastali deve essere allegato alla convenzione che, in sua assenza, non avrà luogo.

A corredo della domanda di concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, che deve essere presentata solo dopo la stipula, la registrazione e la trascrizione della convenzione, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati:

1) un estratto mappale del luogo, in scala 1:2000 oppure 1:1000, esteso ad una zona di almeno 100 metri in tutte le direzioni attorno ai confini del comparto di intervento. Nell'estratto, completo di orientamento e di indicazione della località, sono indicate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché l'opera progettata, quest'ultima con un colore distintivo;

2) una planimetria, estesa come l'estratto, con lo stralcio dello strumento urbanistico;

3) una planimetria del terreno, in scala 1:2000 oppure 1:1000, con l'indicazione delle lunghezze dei lati e della superficie del terreno e con una completa ed esauriente rappresentazione dello stato di fatto e dell'altimetria. Nella planimetria sono indicati gli edifici e le opere esistenti con le condizioni di manutenzione, gli elementi naturali di valore paesistico o ambientale, gli alberi d'alto fusto, in specie quelli tipici della flora mediterranea, gli ulivi, ed ogni altro elemento di interesse in relazione all'opera progettata;

4) una planimetria dell'opera, in scala 1:2000, quotata compiutamente, così da consentire verifiche immediate, completa di tabelle di computo con le quantità parziali e totali, di distinte relative ai prezzi speciali e alle opere d'arte previsti, così da fornire informazioni immediate sulla consistenza dell'opera;

5) profili longitudinali quotati, in scala opportuna, completi delle sezioni necessarie a illustrare esaurientemente l'opera;

6) particolari costruttivi delle opere d'arte, in scala 1:10, con l'indicazione dettagliata di materiali e finiture;

7) relazioni sui materiali e sui procedimenti costruttivi utilizzati, contenenti anche gli usuali ed esaurienti calcoli di ingegneria;

8) relazione geotecnica.

Art. 9

Nomina del responsabile del procedimento e istruttoria preliminare dei progetti

Entro cinque giorni dalla data di ricevimento di qualsiasi istanza il Responsabile del servizio nomina il responsabile del procedimento il cui nominativo deve essere comunicato al richiedente con raccomandata con ricevuta di ritorno.

L'esame delle domande di autorizzazione o concessione si svolge rigorosamente secondo l'ordine di presentazione.

Entro 60 (sessanta) giorni il responsabile del procedimento:

- cura l'istruttoria;
- entro 15 (quindici) giorni dalla data di presentazione della domanda invia una copia del progetto al Servizio di Igiene Pubblica della A.S.L. di competenza oppure potrà acquisire il parere anche successivamente all'esame in C.E.C. ;
- nei primi 15 (quindici) giorni dalla presentazione della domanda può richiedere integrazioni documentali. In questo caso il termine di 60 giorni decorre nuovamente per intero dal giorno della presentazione della documentazione integrativa;
- redige una dettagliata relazione;
- convoca eventualmente una conferenza di servizio, qualora occorra l'approvazione di più enti pubblici;
- richiede il parere della Commissione Edilizia;
- entro dieci (dieci) giorni dalla scadenza del termine formula motivata proposta. Qualora la C.E non si esprima entro 50 (cinquanta) giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta e relaziona al Responsabile del servizio i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. Entro 15 (quindici) giorni dalla scadenza del termine l'autorizzazione o la concessione edilizia devono essere rilasciate. Se ciò non avviene entro i termini suddetti, l'interessato può diffidare l'Amministrazione Comunale ad adempiere entro 15 (quindici) giorni. Decorso tale termine si può richiedere al Presidente della Giunta Regionale la nomina di un commissario ad acta. Entro 30 (trenta) giorni il commissario adotta il provvedimento sostitutivo.

Il parere della Commissione Edilizia non è richiesto nei seguenti interventi: "Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie ad esclusione degli interventi aventi rilevanza Paesaggistica – Ambientale e comunque nelle fattispecie di cui alla L.R. 28/98 E D.Lgvo 42/2004, CD (senza modifiche interne o esterne delle unità immobiliari), DM, SR, PG, MT, AU, OC così come specificati al successivo articolo 16.

Art. 10 Concessione

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliamenti, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita concessione al Responsabile del servizio.

Per le opere da eseguire su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione dei Lavori Pubblici, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del presente Regolamento Edilizio.

Per le opere da costruirsi da privati su aree demaniali deve essere richiesta sempre la concessione del Responsabile del servizio previo N.O. della stessa autorità demaniale eventualmente titolare di vincolo. Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

Il rilascio della concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo quanto stabilito dai regolamenti e dalle norme legislative nazionali e regionali in vigore.

Il Responsabile del servizio, sentito il parere della C.E., e secondo la motivata proposta del responsabile del procedimento, dichiara approvata o respinta la domanda dandone comunicazione all'interessato e motivando l'eventuale diniego. Se il progetto è approvato può condizionare l'esecuzione all'osservanza di particolari modalità. L'eventuale dissenso del Responsabile del servizio dal parere della C.E. o dalla proposta del responsabile del procedimento, deve essere motivato. Nel caso in cui la concessione, o l'autorizzazione, sia rilasciata, sulla concessione o sull'autorizzazione è annotato il parere contrario della Commissione Edilizia o del responsabile del procedimento. Un progetto respinto può essere ripresentato e riesaminato solo nel caso di varianti sostanziali o di adeguamento al precedente parere.

Dell'avvenuta approvazione della pratica in C.E.C. e prima del rilascio della C.E. e successivamente del rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione dev'essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i tempi per l'impugnativa. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o del Regolamento Edilizio o con le prescrizioni dei Piani Particolareggiati di esecuzione.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati.

Ai sensi dell'Art 1 comma 288 Legge 24 dicembre 2007 n° 244 il rilascio della concessione è subordinato alla positiva valutazione del progetto energetico dell'edificio, così come previsto dall'articolo 6 del citato decreto legislativo n. 192 del 2005, nonché delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche.

Art. 11 Ritiro della concessione

Per il ritiro della concessione l'interessato dovrà presentare i documenti che seguono:

- 1) tutti i visti, pareri e nulla osta occorrenti;
- 2) l'eventuale atto di impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- 3) l'atto di vincolo alla non edificazione ed al rispetto delle previsioni di progetto dell'area di pertinenza dell'edificio, per il rispetto delle prescrizioni dello strumento urbanistico.
- 4) il documento attestante il titolo di proprietà dell'area o titolo equipollente, e, in caso di utilizzo di aree non coerenti, un atto di asservimento trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- 5) le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento, totale o parziale, delle quote di contributi di cui agli articoli all'art.16 del D.P.R. n° 380 del 6 Giugno 2001 (ex artt. 5 e 6 della L. 10/1977)
- 6) l'atto di cessione delle aree necessarie alla viabilità.

Art. 12 Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione

La concessione ha la durata di tre anni dalla data del rilascio; e potrà essere dichiarata decaduta, quando le opere cui si riferisce non risultino iniziate entro un anno dalla data del rilascio.

Prima della scadenza dei termini suddetti potrà essere richiesto, una tantum, il rinnovo della concessione nel caso in cui i lavori non siano stati ultimati per fatti estranei alla volontà del concessionario.

Il Responsabile del servizio, con parere motivato, potrà concedere la proroga massima di un anno, anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio, semprechè la concessione di cui si richiede il rinnovo non contravvenga alla disciplina urbanistica del momento della rinnovazione, sentito il parere del Responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata.

La concessione potrà essere revocata, con motivata ordinanza del Responsabile del servizio:

1) quando risulti che il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data la prescritta comunicazione al Comune;

2) quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;

3) quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuto nuova concessione.

Art. 13

Validità della concessione

La concessione è sempre concessa con riserva dei diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività per cui è rilasciata la concessione stessa.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per il titolare al quale è intestata.

In caso di trasferimento dell'immobile gli aventi causa devono chiedere la voltura dell'intestazione al Comune, che provvederà a segnare sulla concessione l'annotazione con l'indicazione dei nuovi intestatari.

Alla domanda di voltura della concessione, redatta in bollo, dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- titolo di proprietà;
- concessione originaria.

Art. 14

Responsabilità

Il committente titolare della concessione, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione.

Art 15

Deroghe

Il Responsabile del servizio, sentita la C.E., previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare concessioni in deroga limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico previo i pareri, se del caso, delle autorità preposte ai vincoli ambientali e/o monumentali e comunque nei casi specifici in cui la legge lo consente .

CAPO QUARTO AUTORIZZAZIONE

Art. 16

Opere ed usi soggetti a denuncia d'inizio attività - Opere ed usi soggetti ad autorizzazione

Sono subordinati alla denuncia di inizio attività in luogo degli ordinari strumenti concessori o autorizzatori le opere e gli usi appresso indicati comunque così come normati dalla L.R. n°5 del 16.05.2003 art 2 :

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifica della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla staticità dell'immobile;
- f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

L'esecuzione di opere mediante d.i.a. (denuncia inizio attività) è però impedita se gli immobili interessati:

- siano sottoposti alla legge D.Lgs n°42/2004 ;
- siano sottoposti alla legge 394/91;
- siano sottoposti alla legge regionale n° 31/89;
- siano sottoposti a disposizioni immediatamente operative dei Piano Territoriali Paesistici;
- siano sottoposti alla legge 183/89;
- siano compresi nelle zone territoriali omogenee "A" (centri storici);
- siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistico-ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti urbanistici di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate siano in contrasto con strumenti urbanistici adottati.

Quando il Comune riscontra l'assenza delle condizioni prescritte per la fattibilità di opere mediante la denuncia di inizio di attività, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le progettate trasformazioni.

Sono soggetti ad autorizzazione le opere e gli usi appresso indicati:

- 1) le lottizzazioni di terreni a scopo edilizio;
- 2) gli interventi di manutenzione straordinaria, qualora non eseguibili mediante d.i.a.;
- 3) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, qualora non eseguibili mediante d.i.a.;
- 4) le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici già esistenti;
- 5) le occupazioni di suolo pubblico;
- 6) le opere di demolizione, i rinterrati e gli scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o di torbiere, necessarie per lo svolgimento di attività edilizie;
- 7) le recinzioni di terreni, qualora non eseguibili mediante d.i.a.;
- 8) l'installazione di coperture pressostatiche a carattere stagionale;
- 9) le costruzioni funerarie;
- 10) la costruzione di vasche per l'approvvigionamento idrico, di pozzi, di forni all'aperto, di opere precarie e temporanee;
- 11) l'occupazione di suolo mediante esposizione di merce a cielo libero.
- 12) il collocamento, la rimozione o modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, monumenti, lapidi o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi;

- 13) il cambio di destinazione d'uso;
 - 14) l' allacciamento alle reti dei pubblici servizi tecnologici.
- e comunque le opere normate dalla L.R. n°5/2003 e L.R. n°23/1985

Art. 17

Opere ed usi esenti da concessione o da autorizzazione

Sono esenti da concessione o da autorizzazione, ma sottoposte a semplice comunicazione o d.i.a., le opere e gli usi appresso indicati. L'inizio delle opere interne di cui al punto B.4 è regolato dall'art. 19, del presente Regolamento Edilizio.

A) Sono opere di manutenzione ordinaria:

- 1) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- 2) coloriture e decorazioni interne o, in genere, opere di manutenzione interna che non comportino variazione alcuna della disposizione dei locali;

- 3) spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche e biologiche esistenti, impianti elettrici;

- 4) risanamento o ripristino di manti di copertura esistenti, senza modifiche strutturali o di volume.

- 5) gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedono l'installazione di singoli generatori eolici, impianti solari termici, o fotovoltaici così come prescritto dall'art. 11 comma 3 del D.Lgs. 30.05.2008 n° 115.

B) Sono opere che non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio:

- 1) le opere per l'adattamento e l'arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti;

- 2) l'apposizione di tende su superfici esistenti;

- 3) i manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri;

- 4) le opere interne;

- 5) il rifacimento di manti stradali.

Art. 18

Allegati alla domanda di autorizzazione

Le richieste di autorizzazione devono essere redatte con le stesse forme e modalità della domanda di concessione di cui all'art. 7 del presente R.E.C..

Alla richiesta di autorizzazione per le lottizzazioni devono essere allegati gli elaborati appresso indicati:

- 1) relazione generale, illustrante i criteri di progettazione urbanistica, con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente, i calcoli degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione, i dati tecnici relativi alle reti e agli impianti, le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura e di copertura, alle recinzioni ecc.
- 2) stralcio dello strumento urbanistico generale vigente, con l'indicazione dell'area da lottizzare e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate, e con le norme di attuazione del comparto;
- 3) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte ad individuare la località e l'estensione;
- 4) planimetria dello stato di fatto, nella stessa scala della precedente, indicante: le proprietà confinanti; l'altimetria generale, con equidistanza di un metro; le quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti; alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc.; tutti i dati, anche sulla superficie effettiva, necessari per rappresentare compiutamente lo stato di fatto. Nella planimetria sono riportate tutte le relative differenze dalla situazione risultante nell'estratto di mappa. Sono anche riportati tutti i lotti previsti, come risultanti dall'elaborato di cui al punto 5;
- 5) planimetria complessiva, in scala 1:1000, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con edifici, strade, ecc. (o, se necessario, più planimetrie accompagnate da un quadro d'unione), indicante:
 - i lotti destinati agli edifici privati, d'uso pubblico o pubblici, con le estensioni dei lotti e con le caratteristiche planovolumetriche dei fabbricati relativi;
 - le aree destinate agli spazi pubblici attrezzati e al parcheggio, con il relativo computo, e con i particolari degli impianti e degli elementi di arredo;
 - la rete stradale pedonale e veicolare, con assi stradali, raggi di curvatura, dettagli dei cigli, dei marciapiedi e delle pavimentazioni, delle recinzioni dei lotti e simili, e con il computo delle superfici stradali e delle armature illuminanti;
- 6) le tipologie edilizie;

- 7) planimetria generale, in scala 1:1000, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con le reti e gli impianti simili, indicante gli schemi delle reti idrica, di fognatura delle acque bianche e delle acque nere, di distribuzione dell'energia elettrica e dell'impianto di illuminazione, con il visto ed il parere degli enti e degli uffici competenti, con le dimensioni e i computi relativi. Tale planimetria comprenderà anche lo schema delle reti tecnologiche.
- 8) norme tecniche di attuazione degli interventi edilizi, con particolari precisazioni ed integrazioni dello strumento urbanistico generale e delle norme relative, e con gli obblighi da osservare, da parte di privati e di enti pubblici, nella esecuzione di recinzioni, impianti, sistemazioni esterne, e di quante altre misure si vogliano adottare;
- 9) schema di convenzione, ai sensi della Legge 1150/1942, con le successive modificazioni e integrazioni;
- 10) relazione geologica e geotecnica;
- 11) analisi prezzi e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, quadro economico completo.

I disegni, la relazione e lo schema di convenzione hanno le dimensioni UNI A4 di mm 210*297.

I progetti di lottizzazione e i relativi elaborati dovranno essere redatti da architetti o ingegneri iscritti ai relativi Ordini professionali.

In conformità a quanto prescritto dalle leggi vigenti il Responsabile del servizio ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro il termine di sei mesi un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, si provvede alla compilazione d'ufficio.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo su edifici esistenti, alla richiesta di autorizzazione si allegano di norma tutti i documenti di cui all'art. 8 del presente R.E.C.; è ammessa l'omissione di alcuni elaborati se non attinenti alle opere da assentire. Tuttavia tali elaborati sono tassativi se le opere sono da eseguire su parti di pregio architettonico o storico o anche su edifici di pregio architettonico, storico, ambientale. Per l'esecuzione di opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti, per le recinzioni dei terreni, per l'installazione di coperture pressostatiche a carattere stagionale, per la costruzione di vasche per l'approvvigionamento idrico, di pozzi, di forni all'aperto, di opere precarie e temporanee, alla richiesta di autorizzazione si allegano gli elaborati di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) del primo comma dell'art. 8 del presente R.E.C..

Per l'occupazione di suolo pubblico e per l'occupazione del suolo mediante esposizione di merce a cielo libero, è sufficiente precisare nella domanda l'uso, la localizzazione del terreno, su planimetria aerofotogrammetrica in scala non superiore al 2.000, la superficie occupata e la durata presumibile dell'occupazione.

Per le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi per lo svolgimento di attività edilizie alla richiesta di autorizzazione è necessario allegare i documenti di cui ai punti 1), 2) e 3) del primo comma dell'art. 8 del presente R.E.C., ed una relazione che specifichi la durata dei lavori, le modalità di smaltimento o di uso dei materiali scavati o di demolizione, i provvedimenti e le cure previste per sistemare i luoghi prima dell'ultimazione dei lavori.

Per le costruzioni funerarie, per il collocamento, la rimozione o modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, monumenti, lapidi o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, e per il collocamento di chioschi, alla richiesta di autorizzazione è necessario allegare una pianta in scala 1:20 indicante l'ubicazione, la sistemazione prevista, completa di quote planimetriche ed altimetriche e della indicazione di tutti i materiali utilizzati, nonché tutti i prospetti completi di quote e delle indicazioni di tutti i materiali utilizzati.

Per l'allacciamento alle reti pubbliche dei servizi tecnologici, alla richiesta di autorizzazione si allegano:

- una planimetria generale, in scala non superiore a 1:2000, indicante la posizione del terreno interessato ed il tracciato delle reti pubbliche;

- una pianta, in scala 1:200, del terreno e dello scantinato, se esistente, con l'indicazione delle reti, delle quote e dei diametri dei tubi e delle relative pendenze, dei materiali, delle bocche e dei pozzetti di ispezione, dei sifoni e dei particolari costruttivi, fino all'attacco stradale.

Per i mutamenti di destinazione d'uso, alla richiesta di autorizzazione è necessario allegare tutti i documenti previsti ai punti 1), 2), 3), 4) per l'esauriente illustrazione dello stato di fatto e, in particolare delle pertinenze a servizio dell'immobile e degli eventuali spazi da asservire, nonché tutti i documenti prescritti per la domanda all'abitabilità o all'agibilità per dimostrare l'idoneità edilizia al nuovo uso. Qualora la richiesta di mutamento di destinazione comporti l'esecuzione di opere per l'adeguamento edilizio con adattamenti interni o con modifiche esterne, anche alle architetture, i lavori relativi sono assentiti come previsto dalle leggi vigenti e dal presente R.E.C.. In tali casi, resta fermo l'obbligo della richiesta finale di abitabilità o di agibilità. Resta fermo l'obbligo di dimostrare l'idoneità urbanistica ed edilizia dell'immobile al nuovo uso.

Per il ritiro delle autorizzazioni valgono le prescrizioni contenute all'art. 11 del presente R.E.C..

CAPO QUINTO ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 19 Inizio dei lavori

Dopo l'espletamento degli adempimenti appresso indicati, possono avere inizio i lavori oggetto della concessione o dell'autorizzazione. Prima dell'inizio dei lavori deve esserne data comunicazione all'Amministrazione Comunale, con lettera raccomandata, a cura del titolare della concessione o dell'autorizzazione, del costruttore e del direttore dei lavori. Tale formalità deve essere rispettata anche per l'inizio dei lavori di frazionamento relativi a lottizzazioni autorizzate.

Nel cantiere dovrà essere affissa, in posizione visibile a tutti, una tabella, delle dimensioni di 125*80 cm., nella quale siano indicati l'oggetto delle opere, il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il progettista, il direttore dei lavori, il tipo di provvedimento abilitativo (concessione o autorizzazione) con data e numero.

Dal giorno di inizio sono conservati nel cantiere la concessione o autorizzazione, anche in fotocopia, gli atti indicati nel terzo e quarto comma della L. 1086/71, il progetto degli impianti redatto ai sensi della legge 46/90 e del regolamento di attuazione DPR 447/91 e ai sensi della legge regionale 17/89 e del relativo regolamento, nonché il progetto delle opere di cui agli artt. 25 e 26 della legge 10/91, tutti firmati dal proprietario, dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori. Tali atti dovranno essere esibiti in qualsiasi momento ai funzionari ed agenti comunali addetti al controllo, a semplice richiesta degli stessi.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il titolare della concessione, o autorizzazione, deve provvedere a propria cura e spese a tutte le opere necessarie a prevenire qualsiasi danno a cose o a persone e ad evitare deturpamenti dell'ambiente urbano. In caso di inadempienza, il Responsabile del servizio ordina l'esecuzione d'ufficio delle opere che riterrà necessarie, previa diffida, a spese dell'interessato. Entro quarantotto ore dall'interruzione dei lavori, deve essere dato avviso al Responsabile del servizio.

Le opere assentite, anche nel caso di silenzio assenso, non possono avere inizio se non dopo che siano stati osservati gli adempimenti appresso specificati. Tutti i documenti richiesti sono firmati dal committente e dal progettista, a ciò abilitato secondo le leggi vigenti.

1) denuncia delle eventuali opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o con struttura metallica, all'ufficio del Genio Civile competente per territorio;

2) autorizzazione all'allaccio delle reti pubbliche (elettrica, idrica, fognaria, telefonica, del gas, ecc..);

3) in relazione all'installazione di un nuovo impianto termico o alla modifica di un impianto esistente, deposito presso gli uffici comunali competenti del progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di acqua calda;

4) nei casi di costruzione di nuovi edifici e di ristrutturazione di edifici esistenti, deposito presso il competente ufficio comunale della documentazione inerente l'isolamento termico;

5) quando l'edificio, o parte di esso, ovvero opere ad esso pertinenti, quali ad esempio la recinzione, o i fabbricati accessori, ecc., deve sorgere in confine con la sede di una strada, aperta o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, oppure quando si devono eseguire opere di frazionamento per lottizzazioni autorizzate in aree confinanti con strade, aperte o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, il proprietario deve chiedere al Responsabile del servizio, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali attenersi senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo. Il tracciamento e le quote delle opere si atterranno agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro quindici giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori, in apposito verbale che dovrà essere redatto in duplice copia e firmato dal tecnico comunale, dal proprietario e dal direttore dei lavori. Tutti i vertici dei frazionamenti dei terreni da lottizzare e gli allineamenti saranno contraddistinti con lettere e numeri. Il titolare della Concessione o dell'Autorizzazione è responsabile della loro conservazione e della loro permanenza nei punti stabiliti.

Al verbale sarà allegata una planimetria che indichi la posizione dei riferimenti fissi planoaltimetrici, riportati con le loro lettere e numeri distintivi, nonché, nel caso di costruzione di edifici, la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio dell'impianto di fognatura privata.

Per la consegna dei punti fissi il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi necessari, e prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati municipali.

Art. 20 Vigilanza sull'esecuzione dei lavori

Il Responsabile del servizio esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, ai sensi dell'art.20 della L.R.n°23/85 e dell'art.27 e 28 del D.P.R. n°380/2001, per assicurare la rispondenza delle opere alle norme del presente Regolamento e delle leggi vigenti, alle norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale vigente, e alle modalità esecutive fissate nella concessione.

Il Responsabile del servizio si varrà per tale vigilanza dei tecnici ed Agenti di Polizia Municipale e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo. La concessione ed i relativi elaborati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari in cantiere fino a che l'opera non sia ultimata.

Non è consentita l'esecuzione di opere difformi da quelle assentite. Per realizzare variazioni essenziali rispetto al progetto approvato il titolare della Concessione o dell'Autorizzazione deve prima presentare al Responsabile del servizio una nuova domanda, soggetta alle stesse procedure di approvazione e di rilascio prescritte al capo quarto, e ritirare il provvedimento abilitativo rinnovato.

Qualora sia constatata l'inosservanza delle dette norme, prescrizioni e modalità esecutive, il Responsabile del servizio ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro 90 giorni dalla notificazione di esso il Responsabile del servizio non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Nel caso di lavori iniziati senza concessione o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il Responsabile del servizio può, previa diffida, ordinare la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali.

E' data facoltà al titolare della Concessione o dell'Autorizzazione di chiedere al Responsabile del servizio che le verifiche ed i collaudi previsti dalle leggi vigenti siano eseguiti non appena ultimate le opere e gli impianti relativi, essendo ancora in corso le altre opere assentite.

Art. 21 Ultimazione dei lavori

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori il titolare della Concessione o dell'Autorizzazione invia al Responsabile del servizio la dichiarazione di fine lavori, a firma propria e del Direttore dei Lavori, precisandone la data, e chiede il rilascio del certificato di ultimazione dei lavori e dell'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità (ai sensi della L.R. 23/85 e Artt. 24-25-del D.PR.380/2001). Nel caso di opere per le quali non è prescritta l'autorizzazione all'abitabilità, è fatto obbligo di dichiarare la fine dei lavori e di chiedere il rilascio del certificato di ultimazione.

Il direttore dei lavori ha l'obbligo di presentare, allegato alla domanda per il certificato di ultimazione lavori e/o per l'autorizzazione all'abitabilità o agibilità, copia autentica della dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile redatta ai sensi dell'art. 52 della legge 47/85e succ. modificazioni e integrazioni, **nonché la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti, ed alla relazione tecnica di cui di cui all'Art 28 della Legge 09 gennaio 1991 n°10 e conforme all'Allegato "E" del D.Lgs n°192/2005 e s.m.i., nonché la certificazione energetica. La certificazione energetica per i nuovi edifici dovrà avvenire ad opera di professionista abilitato, che non sia coinvolto direttamente o indirettamente nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali o dei componenti in esso incorporati, in possesso dei requisiti di cui all'allegato IIII articolo 2 commi 2 e 3 di cui la D.Lgs. 30 maggio 2008 n. 115.**

Il Responsabile del servizio entro 30 giorni dalla data della domanda, fissa l'ora e il giorno della visita del tecnico comunale dandone comunicazione scritta al proprietario, che ha diritto di intervenire e di farsi rappresentare, e al direttore dei lavori.

A seguito dell'esito positivo del sopralluogo, il Responsabile del servizio rilascia, entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il certificato di ultimazione lavori.

Non può essere rilasciato il certificato di ultimazione dei lavori per le opere di urbanizzazione ed i frazionamenti relativi a lottizzazioni che non siano state sottoposte a collaudo, con esito positivo, da parte del Comune.

Art. 22

Dichiarazione di abitabilità o agibilità (L. R. 23/85 e art. 24-25 D.P.R. n°380/2001)

Affinchè gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del RD 1265/34 e successive modifiche e integrazioni, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario, o l'avente titolo, richieda il certificato di abitabilità o agibilità al Responsabile del servizio, allegando alla richiesta la seguente documentazione:

- copia conforme del il certificato di collaudo statico con attestazione di avvenuto deposito, rilasciata dal Genio Civile o, per i fabbricati in muratura, del Certificato di regolare esecuzione,
- Certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando provinciale dei vigili del Fuoco
- Copia conforma della dichiarazione, presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione
- Dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- La dichiarazione di conformità, o il certificato di collaudo degli impianti installati, se prescritto per legge, come disposto dalla L.46/90 nel D.P.R. 447/91, D.P.C.M. 01/03/1995, nella L.R. 17/89 e relativi regolamento di attuazione, e nell'art. 29 della L.10/1991.
- **il certificato energetico dell'edificio, per le nuove costruzioni che rientrano fra gli edifici di cui al D. Lgs. 192/2005.**
- Dichiarazione resa in forma di perizia giurata da parte di tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 11 del D.M.L.P. 236/89 e 24 comma 4, L. 104/92, attestante che le opere sono state realizzate nel rispetto della L. 13/89 della L.R. 32/91 e del D.M.L.P. 236/89 sulla accessibilità, adattabilità e visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata;
- Le ricevute attestanti il conferimento di eventuali materiali di risulta delle discariche autorizzate;
- ricevute di versamento dei diritti sanitari, diritti di sopralluogo e di segreteria secondo gli importi stabiliti;
- Prospetto riassuntivo dati dell'edificio;

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile del servizio rilascia il certificato di abitabilità o agibilità; entro questo termine può disporre un'ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità o agibilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi 180 giorni, può disporre l'ispezione, di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità o agibilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine fissato al comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di 30 giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

TITOLO SECONDO

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO UNICO

INTERVENTI, DEFINIZIONI, INDICI E NORME DI FABBRICAZIONE

Art. 23

Interventi

L'attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia di cui all'art. 1 del presente Regolamento è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di attuazione del P.T.P. n° 1, alla normativa tecnica di attuazione del P.U.C., oltre che alla disciplina del presente Regolamento.

Gli interventi normati dal presente Regolamento sono i seguenti:

1. Manutenzione ordinaria (MO);
2. Manutenzione straordinaria (MS);
3. Restauro e risanamento conservativo (RC);
4. Ristrutturazione edilizia (RE);
5. Ristrutturazione urbanistica (RU);
6. Cambio della destinazione d'uso (CD);
7. Nuova costruzione (NC);
8. Depositi di materiale a cielo aperto (DM);
9. Scavi e rinterri (SR);
10. Demolizioni ed opere di demolizione (OD);
11. Interventi relativi al verde, ai parchi ed ai giardini (PG);
12. Interventi per manufatti temporanei e stagionali (MT);
13. Interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari (AU);
14. Interventi urgenti (IU);
15. Opere comunali (OC);
16. Varianti in corso d'opera (VC);
17. Lottizzazioni e frazionamenti a scopo edificatorio (LF);
18. Varianti agli strumenti di attuazione del P.U.C. (VL);
19. Interventi di urbanizzazione (OU).

1. Manutenzione Ordinaria (MO):

Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria" quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono da considerarsi, ad esempio, manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

Opere interne:

a) Riparazione, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie.

Opere esterne:

a) Pulitura, ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;

b) Pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini) senza alterazione dei tipi esistenti e della forma;

c) Rifacimento parziale di rivestimenti esterni;

d) Installazione di canali di gronda e pluviali;

e) Riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali;

f) Spurgo, sostituzione e restauro di doccionate, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche e biologiche esistenti, impianti di depurazione;

g) L'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda, ai sensi dell'articolo 26 della Legge 10/91.

Sono assimilabili a interventi di manutenzione ordinaria la messa in opera di doppi infissi e le impermeabilizzazioni (guaine, lastre ondulate, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro ecc..).

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono assoggettati ad alcuna autorizzazione o concessione edilizia.

Qualora le opere di manutenzione ordinaria insistano su edifici vincolati ai sensi delle leggi statali e regionali esse devono ottenere preventivamente il nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo e del Responsabile del servizio.

In mancanza di tali nulla osta si applicano le sanzioni previste dalle leggi vigenti.

2. Manutenzione straordinaria (MS):

Si definiscono "Interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non creino aumenti di Superficie Utile.

Sono da considerarsi, ad esempio, manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

Opere interne:

- a) Apertura e chiusura di porte;
- b) Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale o spessore;
- c) Creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari;
- d) Rifacimento totale o parziale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda;
- e) Demolizione, sostituzione dei solai;
- f) Adeguamento allo spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- g) Opere per realizzare ed integrare i locali per i servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- h) Creazione di trapiani e soppalchi che non determinino aumento di superficie utile;
- i) Sottomurazioni ed interventi nel sottosuolo.

Tutte le opere eseguite su edifici industriali e loro aree di pertinenza, così come definite dalla circolare ministeriale del 16.1.1977 n° 1918, con esclusione delle opere che per le norme tecniche generano aumento di Su (esempio le tettoie), rientrano tra quelle asseverabili ai sensi dell'art 26 della Legge 47/85 e dell'art. 15 della Legge Regionale 23/85 e sono pertanto considerabili di manutenzione straordinaria.

Gli interventi di cui sopra sono assoggettati ad asseverazione per opere interne.

Per quanto riguarda l'intervento sulle coperture, dovrà essere allegata documentazione grafica attestante le quote di gronda e di colmo esistenti.

Opere esterne:

- a) Rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con o senza modificazione di materiali e colori;
- b) Rifacimento totale di intonaci;
- c) Rifacimento o sostituzione delle coperture quando non rientranti negli interventi non considerati come opere interne (come sopra definiti);
- d) Sostituzione di elementi architettonici;
- e) Consolidamento e rifacimento parziale di murature;
- f) Installazione di cancelli, cancelletti e inferriate;
- g) Installazione di antenne trasmettenti di grande dimensione;
- h) Collocazione di fittoni e catenelle, prospicienti o insistenti su suolo pubblico;
- i) Realizzazione di muri di sostegno e contenimento (con esclusione degli interventi in zona j)
- j) Rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e della forma;
- k) Costruzione di balconi;
- l) Costruzione di pensiline su edifici esistenti;
- m) Apertura e chiusura di porte e finestre esterne;
- n) Installazione e sostituzione di vetrine, con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
- o) Costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne degli edifici;
- p) Realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, di impianti elettrici, ecc....con eccezione dei singoli impianti relativi all'unità immobiliare;
- q) Costruzione di opere di allacciamento fognario, idrico, elettrico, telefonico, del gas;

Le opere di cui sopra sono assoggettate ad autorizzazione gratuita.

Le opere che interferiscono con beni soggetti a vincolo di cui alle Leggi 1089/39 e 1497/39 non fruiscono di silenzio-assenso.

L'autorizzazione comunale di allacciamento fognario, idrico, elettrico, telefonico, del gas equivale, a tutti gli effetti, anche ad autorizzazione edilizia per la sua realizzazione.

Restauro e Risanamento Conservativo (RC):

Si definiscono “interventi di restauro e risanamento conservativo” quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono:

- a) il consolidamento;
- b) il rinnovo ed il ripristino degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- c) l'adeguamento igienico-funzionale;
- d) l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali interventi possono prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari, della loro superficie o prevedere la creazione di superfici accessorie (Sa).

Sono da considerarsi inoltre opere di restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi:

- a) Ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue;
- b) Suddivisione di unità immobiliari;
- c) Accorpamento di unità immobiliari;
- d) Realizzazione di scale esterne di servizio.

Gli interventi di cui alle lettere a) e c) del comma precedente sono assoggettati ad asseverazione, nei limiti stabiliti dall'art. 26 della Legge 47/85, anche se interni agli edifici ricadenti in zone vincolate ai sensi del D. Lgs. N°42/2004 del 22 Gennaio 2004 (ex L.1497/39).

Gli interventi di cui alle lettere a) e c) del precedente comma sono assoggettati ad asseverazione, nei limiti stabiliti dall'art. 26 della Legge 47/85, anche se interni agli edifici ricadenti in zone vincolate ai sensi del D. Lgs. N°42/2004 del 22 Gennaio 2004 (ex L.1497/39).

Gli interventi di cui al presente articolo, ai sensi dell'art. 7 della Legge 94/82, sono assoggettati ad autorizzazione gratuita o asseverazione per opere interne se finalizzate al recupero, risanamento e adeguamento delle abitazioni (e relativi accessori); qualora siano finalizzati a destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, sono assoggettati a concessione onerosa solamente nel caso di aumento delle unità immobiliari.

Gli interventi sopra citati, qualora eseguiti su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. N°42/2004 del 22 Gennaio 2004 (ex L.1497/39), non fruiscono del silenzio-assenso.

4. Ristrutturazione Edilizia (RE):

Si definiscono “interventi di ristrutturazione edilizia” quelli volti 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, con o senza aumento o recupero di superficie utile (recupero di soffitte, creazione di soppalchi, spostamenti di solai, ecc...) e secondo la Definizione della Circolare Ministeriale n°4174 del 07.08.2003.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

L'intervento di ristrutturazione non può portare, di norma, ad una sagoma fondamentale dell'edificio eccedente la sagoma preesistente.

L'intervento di ristrutturazione può però prevedere, al di fuori della sagoma fondamentale, variazioni dell'andamento delle coperture, a partire sia dalla gronda che dal colmo, purchè tale operazione non comporti modifiche nell'altezza dell'edificio, previa verifica degli altri indici e parametri.

Sono pertanto da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia quelli che prevedono:

- a) La modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
- b) la creazione di nuova superficie utile (Su), ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai (per la parte oggetto dell'intervento);
- c) la trasformazione di superficie accessoria (Sa) in superficie utile (Su) (per la parte oggetto dell'intervento);
- d) Il cambio di destinazione fra le categorie d'uso definite nel P.U.C. vigente, qualora associato ad opere soggette ad autorizzazione o concessione.

Gli interventi su edifici soggetti a vincolo storico-artistico-architettonico imposto dalle leggi vigenti che comportino:

- aumento della Su,
- recupero della Sa rifunzionalizzandola in Su,
- cambio di destinazione d'uso,

ricadono fra gli interventi di ristrutturazione e sono pertanto assoggettati a concessione onerosa, pur rimanendo ferme le modalità di intervento richieste dalla normativa specifica di vincolo (limitatamente alla parte interessata).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a concessione edilizia.

Ai fini del presente regolamento si definisce “ristrutturazione globale” la ristrutturazione interessante un intero edificio, “ristrutturazione parziale” in ogni altro caso.

5 Ristrutturazione Urbanistica (RU):

Si definiscono “interventi di ristrutturazione urbanistica” quelli rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La ristrutturazione urbanistica è un complesso organico di opere in cui la condizione necessaria è la sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio, mentre la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale è una condizione eventuale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preliminare approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata (art. 21 della Legge Regionale 45/89) che li devono specificamente individuare e contenere.

In base alle diverse tipologie di opere previste nel progetto di ristrutturazione urbanistica si applicano o non si applicano i regimi concessorio e autorizzativo .

6. Cambio della destinazione d'uso (CD):

Si definisce “cambio della destinazione d'uso” (con o senza l'esecuzione di opere) delle singole unità immobiliari la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dal P.U.C. o dai Piani Urbanistici Attuativi.

Le singole norme di zona del P.U.C. o la normativa tecnica di attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi provvedono a definire l'ammissibilità dei cambi di destinazione d'uso, associati o meno a opere edilizie.

Il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie né aumento di volume o di Su è assoggettato ad autorizzazione gratuita, in tutti gli altri casi segue il regime autorizzativo o concessorio delle opere previste.

Con autorizzazione del Responsabile del servizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale, sono comunque possibili i cambi di destinazione d'uso che, per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati: in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'Amministrazione Comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

Si considerano come legittimamente esistenti tutti gli usi in essere alla data di entrata in vigore della Legge 10 del 28.01.1977., come risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, documentazione catastale o da altri atti aventi data certa e anteriore. Restano legittimamente assentiti tutti gli usi attualmente in essere anche se esistenti dopo la data del 28.01.1977, ma per questi ultimi, cessata la loro funzione, si considerano legittime tutte le destinazioni esplicitate negli elaborati di progetto allegati alla concessione e/o autorizzazione edilizia ed in nessun caso potrà far fede la destinazione d'uso catastale.

L'attività in essere non dovrà contrastare comunque con le norme specifiche di igiene ed in particolare dell'igiene e sicurezza del lavoro, per cui sono fatti salvi gli atti propri delle autorità preposte alla vigilanza in materia.

Non è ammessa la modifica della destinazione d'uso, prima che siano decorsi vent'anni dall'ultimazione dei lavori, degli immobili destinati alle comunità alloggio ed ai centri socio-riabilitativi, quando l'approvazione dei relativi progetti abbia costituito variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 10 della Legge 104/92.

Non è assentibile il cambio di destinazione d'uso di locali o spazi costituenti pertinenze obbligatorie di edifici esistenti o alla realizzazione dei quali sia stato subordinato il rilascio di un precedente atto d'assenso, e neppure di edifici, o di loro parti, edificati ricorrendo a procedura di deroga. Non è parimenti assentibile il cambio di destinazione d'uso di fabbricati o porzioni di essi sanati in base alle Leggi 47/85 e 724/94 e successive modificazioni e integrazioni.

7 Nuova Costruzione (NC):

Si definiscono “nuova costruzione” le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti, sia fuori che entro terra.

Sono inoltre da comprendere nella categoria nuova costruzione:

- a) Gli interventi di nuova costruzione previa la demolizione degli edifici esistenti;
- b) Gli interventi di ristrutturazione che eccedono i parametri di demolizione e ricostruzione di cui alla definizione di ristrutturazione edilizia;
- c) gli ampliamenti su edifici esistenti che eccedono la sagoma fondamentale dell'edificio.

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti al rilascio di concessione, onerosa nei casi previsti dalla legge.

Sono altresì da considerarsi di nuova costruzione le opere costituenti pertinenze e impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti in relazione all'applicazione dell'art. 7 della Legge 94/82.

Si considerano pertinenze: le cantine, le autorimesse, i porticati, i loggiati, le sale comuni, le tettoie, le lavanderie, le legnaie, le pensiline degli impianti di distribuzione dei carburanti.

Si considerano impianti tecnologici: le centrali termiche, gli ascensori, le cabine elettriche, le cabine gas-acqua, i volumi tecnici per il condizionamento, gli impianti per l'utilizzazione dell'energia alternativa.

Gli interventi relativi a pertinenze ed impianti tecnologici, se eseguiti al servizio di edifici esistenti, sono sottoposti ad autorizzazione gratuita, con esclusione delle zone ed edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. N°42/2004 del 22 Gennaio 2004, assoggettati a concessione gratuita.

8. Depositi di materiali a cielo aperto (DM):

Si definiscono "depositi di materiali a cielo aperto" gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita.

Non sono sottoposte al presente articolo le discariche normate dalla specifica normativa (D.P.R.

915/82 - depositi di carcasse d'auto, ferrivecchi, ecc..).

Non è assentibile l'occupazione di suoli costituenti pertinenza di costruzioni esistenti, o comunque asserviti a queste, o già impegnate con il rilascio di un precedente atto d'assenso.

Gli interventi di cui al primo comma sono sottoposti ad autorizzazione gratuita, con esclusione delle zone vincolate ai sensi del D. Lgs. N°42/2004 del 22 Gennaio 2004, assoggettati a concessione gratuita.

9. Scavi e rinterri (SR):

Si definiscono "scavi e rinterri" quegli interventi sul territorio che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultime strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione degli spazi verdi.

Gli interventi di cui al primo comma sono sottoposti ad autorizzazione gratuita, con esclusione delle zone vincolate ai sensi del D. Lgs. N°42/2004 del 22 Gennaio 2004, assoggettate a provvedimento abilitativo espresso, e non fruiscono del silenzio-assenso.

10. Demolizioni ed opere di demolizione (OD):

Si definisce "demolizione" un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte manufatti preesistenti.

Gli interventi di demolizione sono sottoposti ad autorizzazione gratuita; nel caso che tali interventi interessino zone vincolate ai sensi del D. Lgs. N°42/2004 del 22 Gennaio 2004 l'autorizzazione non fruisce del silenzio-assenso.

11. Interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini (PG):

Gli interventi relativi al verde, ai parchi ed ai giardini, quando costituiscono intervento autonomo e non comportano una modificazione al disegno ed alla struttura dell'impianto tipologico, sono soggetti ad autorizzazione gratuita.

Quando tali interventi costituiscono, invece, parte integrante di una più complessa opera edilizia ne seguono l'iter.

12. Interventi per manufatti temporanei e stagionali (MT):

Si definiscono "interventi per manufatti temporanei e stagionali" quelli volti ad installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte ad esigenze temporanee **che non modificano permanentemente lo stato dei luoghi e che permangono sul territorio per un periodo limitato. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo ecc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.**

Gli interventi di cui sopra sono ammessi in tutte le zone del P.U.C., ad eccezione della zona "A", a condizione che, nelle aree già di fatto sistemate a verde, sia pubblico che di uso pubblico, non avvengano sostanziali modificazioni dei luoghi.

I manufatti che permangono installati per un periodo superiore a un anno sono da considerarsi a tutti gli effetti "nuova costruzione" e, conseguentemente, debbono rispettare le previsioni e la normativa del P.U.C. e del presente regolamento, nonché l'obbligo di munirsi di concessione edilizia.

Sono escluse da tale termine di un anno le costruzioni temporanee funzionali a lavori in corso soggetti a concessione o autorizzazione; in questo caso le costruzioni temporanee sono ammesse per tutta la durata dei lavori.

Tutti gli interventi relativi ai manufatti temporanei e stagionali sono soggetti a preventivo nulla osta del Responsabile del servizio; in difetto o inottemperando alle prescrizioni di cui al terzo comma del presente articolo, si applicano le sanzioni previste dal Dal D.P.R. N°380/2001 ed al Capo I° della Legge Regionale 23/85.

E' fatto obbligo agli intestatari del nulla osta di cui sopra di ripristinare l'area di sedime del manufatto entro il periodo di tempo stabilito nell'atto autorizzativo.

Il nulla osta equivale alle autorizzazioni di polizia amministrativa e/o all'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico.

La copertura mediante palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti e autorizzati non è soggetta a nulla osta.

I manufatti temporanei e stagionali debbono essere installati a non meno di 3 metri dal confine di proprietà; in difetto, deve essere acquisito il consenso del confinante.

12.bis Interventi per manufatti temporanei e stagionali ricadenti in zone agricole montane

E' consentito negli areali individuati nell'apposito elaborato grafico (allegato 6 alla relazione), per l'esercizio di attività temporanee e/o stagionali per lo svolgimento dell'attività della stagione venatoria, o per la fruizione dell'ambiente naturale previa richiesta di autorizzazione/concessione Edilizia all'autorità competente comunale da richiedersi ai sensi dell'art. 8 e/o 18 del Regolamento Edilizio Vigente, l'installazione di strutture precarie e trasferibili quali :

a - Deposito di materiale su aree scoperte, attrezzature di servizio e simili;

b - Realizzazione di Manufatti precari così come descritti successivamente, da utilizzarsi in montagna nel periodo venatorio;

1. L'Autorizzazione è rilasciata a tempo determinato e comunque per un periodo non superiore a mesi 6 (diconsi sei), sentito il parere del Responsabile del competente servizio tecnico e della Commissione Edilizia Comunale, semprechè dette strutture ed attività non arrechino pregiudizio alcuno, né alla circolazione stradale, né alla quiete pubblica;
2. Il Responsabile dell'Area Tecnica Servizi Urbanistica Edilizia Privata dovrà subordinare il rilascio dell'autorizzazione temporanea alla presentazione, da parte del soggetto richiedente, di opportune garanzie (Convenzione o atto d'obbligo e cauzione o fidejussione) atte ad assicurare la rimozione del manufatto e la rimessa in pristino del sito ;
3. I manufatti temporanei e stagionali così come sopra descritti, sono ammessi in tutto il territorio comunale limitatamente al periodo previsto e la loro esecuzione è soggetta ad autorizzazione temporanea rilasciata a titolo gratuito, salvo diverse disposizioni in materia tributaria;
4. La mancata rimozione delle opere nei termini stabiliti nell'atto autorizzativo, previa verifica da parte delle autorità di vigilanza edilizia ed ambientale, comporta automaticamente da parte dell'Amministrazione Comunale l'incameramento della garanzia prestata e la rimozione coatta dei manufatti,.
5. Gli interventi autorizzabili ai sensi del presente regolamento sono a carattere temporaneo e non modificano permanentemente lo stato dei Luoghi , non distruggono né introducono modificazioni che recano pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione ai sensi del D.Lgs 42/2004, pertanto gli stessi non sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Tuttavia ritenendo opportuno dover esercitare un controllo sugli interventi in dette aree ancorchè a carattere temporaneo, gli stessi saranno sottoposti prima del rilascio dell'autorizzazione al parere della Commissione Edilizia ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n°28/98 e alla successiva comunicazione alla stazione del Corpo Forestale di Vigilanza Ambientale per l'esercizio dei controlli di competenza;
6. Qualora trattasi di areali nella quale siano ricompresi diverse tipologie di vincolo Il responsabile del Servizio convoca una conferenza dei servizi cui scaturirà una decisione che sarà resa esplicita con un documento unitario dai partecipanti e costituirà il relativo N.O. all'esecuzione delle opere.

I manufatti precari da utilizzarsi in campagna e in montagna nel periodo venatorio dovranno se ricadenti nelle aree vincolate di cui al D.lgs 42/2004 essere realizzati in legno e/o pietra che si inseriscano armoniosamente nel contesto ambientale, non dovranno avere una superficie coperta superiore a mq.48,00 e non dovranno in alcun modo essere ancorate al suolo in modo fisso e la copertura dovrà essere in struttura lignea con sovrastante manto di copertura in coppo sardo e o similare e comunque inserirsi armoniosamente nell'ambiente. Le misure massime in lunghezza varieranno da ml. 5,00 a ml. 8 ,00 mentre la larghezza non dovrà superare i ml. 4,00-6,00 . L'altezza massima computata al filo gronda non dovrà superare i ml. 2,40. Saranno ammesse solo le coperture a due falde. E ' escluso l'utilizzo di

materiali riciclati e derivanti da smantellamenti di altre costruzioni e varie. I lavori dovranno essere eseguiti a regola d'arte, perché la costruzione sia igienica e decorosa, ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati, quanto per il sistema costruttivo adottato.

13. Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori soggette a procedure particolari (AU):

Si definiscono "interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori soggette a procedure particolari" i seguenti interventi:

1. Opere di arredo urbano:
 - b) cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
 - c) vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
 - d) lapidi e cippi commemorativi;
 - e) cabine di pubblici servizi;
 - f) manufatti esterni al servizio delle reti;
 - g) altre opere aventi rilevanza nell'ambiente urbano;
2. Edicole funerarie, monumenti ed altre opere cimiteriali;
3. Vasche per l'approvvigionamento idrico, pozzi, forni all'aperto.
4. Parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 9, commi 1 e 5, della Legge 122/89;
5. Recinzioni di terreni.

Gli interventi relativi al gruppo di opere 1. Sono soggetti a nulla osta del Responsabile del servizio; tutti gli altri gruppi di opere sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, del Decreto Legge 275/93 tutti i pozzi esistenti, a qualunque uso adibiti, ancorché inutilizzati, sono denunciati dai proprietari, possessori o utilizzatori alla Regione e alla Provincia, affinché l'ufficio competente ne disponga l'iscrizione nell'elenco delle acque pubbliche quando l'acqua abbia i requisiti stabiliti dalla legge.

I parcheggi di cui al gruppo 4 del 1° comma del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo di pertinenza. I relativi atti di cessione sono nulli.

14. Interventi Urgenti (IU):

Gli interventi soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la personale responsabilità del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo di dare immediata segnalazione dei lavori al Responsabile del servizio e di presentare, entro trenta giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di autorizzazione o concessione; tali autorizzazioni o concessioni verranno rilasciate a sanatoria a titolo gratuito.

Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente. Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia al Responsabile del servizio.

15. Opere Comunali (OC):

Per le opere comunali, l'atto di approvazione comunale del progetto e/o della relativa spesa tiene luogo delle autorizzazioni e/o concessioni edilizie ad ogni effetto (amministrativo, civile e penale).

Tale atto conterrà, al pari della concessione/autorizzazione, la menzione dei pareri obbligatori acquisiti sul progetto.

16. Varianti in corso d'opera (VC):

Sono ammesse, senza preventiva autorizzazione, le varianti di cui all'art. 15 della Legge 47/85, con le limitazioni e gli obblighi in esso contenuti.

Le varianti, di cui alla norma succitata si considerano "non essenziali".

Si definiscono "varianti essenziali" quegli interventi risultanti dal combinato disposto dell'art.32 del D.P.R. n°380/2001 dell'art. 5 della Legge Regionale 23/85, con le limitazioni e gli obblighi in essi contenuti.

Qualora, in corso d'opera, si renda necessaria una variante essenziale del progetto approvato, il direttore dei lavori intima la sospensione dei lavori alla ditta esecutrice, dandone, nel contempo, immediata comunicazione al Responsabile del servizio, e fa predisporre o predispone un nuovo progetto che allegherà ad una nuova istanza indirizzata al Responsabile del servizio per le approvazioni di rito.

La ditta esecutrice non potrà riprendere i lavori prima del rilascio della nuova autorizzazione/concessione a seguito dell'approvazione della variante.

La non osservanza delle suddette procedure comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal D.P.R. n°380/2001 ed al Capo I° della Legge Regionale 23/85.

17. Lottizzazioni e frazionamenti a scopo edificatorio (LF):

Gli interventi di lottizzazione consistono nelle procedure ed opere occorrenti per l'utilizzazione edilizia di aree non ancora, o non compiutamente, urbanizzate.

Tali interventi si attuano solo previa predisposizione ed approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di appositi Strumenti di Attuazione del P.U.C. (art. 21 della Legge Regionale 45/89) o di Programmi Integrati ai sensi dell'art. 16 della Legge 179/92 e della Legge Regionale 16/94.

Gli interventi di lottizzazione possono essere di iniziativa privata, e sono soggetti a convenzione, oppure possono essere d'ufficio, cioè promossi direttamente dall'Amministrazione Comunale.

I Piani di Lottizzazione devono riguardare un insieme di aree di estensione non inferiore al minimo prescritto nelle norme di attuazione del P.U.C..

E' tuttavia fatta salva la facoltà di procedere per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, in base ad un Piano esteso all'intero insieme di aree, secondo le disposizioni dell'art. 3, punto 3, della Legge Regionale 20/91.

In alternativa, o laddove le norme di attuazione del P.U.C. lo prevedono, il Comune potrà procedere alla formazione dei comparti ai sensi dell'art. 23 della Legge 1150/42.

Gli interventi di lottizzazione sono assoggettati ad autorizzazione edilizia che potrà essere rilasciata solo dopo la stipula della convenzione.

Gli interventi di frazionamento a scopo edificatorio, oltre a quelli conseguenti agli interventi di lottizzazione, riguardano la suddivisione di lotti esistenti, liberi o edificati; tali interventi sono assoggettati ad autorizzazione edilizia.

L'apertura di strade private che non siano di uso pubblico sono assimilate agli interventi di frazionamento.

18. Varianti agli strumenti di attuazione del P.U.C. (VL):

Si definiscono "varianti agli strumenti di attuazione del P.U.C." quell'insieme di interventi che modificano, in tutto o in parte la zonizzazione, la destinazione d'uso dei lotti, le cessioni, la dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, il disegno planovolumetrico, il disegno tipologico, le urbanizzazioni primarie e secondarie nonché le norme di attuazione di uno strumento di attuazione del P.U.C. approvato.

Si definiscono "varianti non essenziali" quelle che non incidono sul dimensionamento globale dello strumento di attuazione e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico o costituiscono adeguamento dello strumento di attuazione ai limiti ed ai rapporti di cui all'art.17 della Legge 765/67. Sono altresì varianti non essenziali quelle derivanti da un ridisegno dello strumento di attuazione in base alla non corrispondenza tra le basi cartografiche ed il rilievo reale del terreno.

Le varianti non essenziali sono approvate dal Consiglio Comunale e non comportano la procedura di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 20 della Legge Regionale 45/89.

Qualora si ravvisasse la necessità di una variante in corso d'opera il direttore dei lavori intima alla ditta esecutrice delle opere di sospendere i lavori in quelle parti oggetto della variante, fino al momento in cui sia resa esecutiva la delibera di approvazione del Consiglio Comunale e si sia provveduto alla stipula di una eventuale nuova convenzione o atto aggiuntivo.

19. Interventi di urbanizzazione (OU):

Si definiscono "interventi di urbanizzazione" quell'insieme di opere volte a mantenere o a dotare le aree degli assetti civili necessari alla normale funzionalità delle attività insediate o di futuro insediamento.

Sono interventi di urbanizzazione le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli allacciamenti, di iniziativa pubblica o privata elencate all'art. 4 della Legge 847/64 e agli artt. 41 e 44 della Legge 865/71.

Gli interventi suddetti sono soggetti a concessione edilizia anche se previsti in strumenti di attuazione del P.U.C. approvati.

I servizi a rete (elettrorodotti, linee telegrafiche e telefoniche), le antenne di telecomunicazione ed impianti analoghi sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

Art. 24
Uso edilizio del terreno.

L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione, consentita dal Piano Urbanistico Comunale, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e parametri definiti nel successivo articolo, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Art. 25
Definizioni

St - SUPERFICIE TERRITORIALE
Sf - SUPERFICIE FONDIARIA
It - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE
If - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA
Sm - SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO
Ic - INDICE DI COPERTURA
Su - SUPERFICIE UTILE
V - VOLUME COSTRUIBILE
H - ALTEZZA DEGLI EDIFICI
Dc - DISTACCO DAI CONFINI
De - DISTACCO DAGLI EDIFICI
Dp - DISTACCO TRA PARETI FINESTRATE

SUPERFICIE TERRITORIALE. Superficie complessiva di un comparto di intervento, utilizzabile per la produzione di volume edilizio, da suddividere come appresso:

- 1) superficie della porzione di comparto destinata alla viabilità pubblica;
- 2) superficie delle porzioni di comparto destinate all'istruzione, alle attrezzature di interesse comune, agli spazi pubblici attrezzati, al gioco, allo sport, ai parcheggi;
- 3) superficie delle porzioni di comparto, costituenti nel loro complesso la superficie fondiaria, nelle quali è localizzato, o localizzabile, il volume edilizio costruibile.

SUPERFICIE FONDIARIA. Superficie di quella parte di comparto nella quale è localizzabile, o localizzato, il volume edilizio costruibile. Tale parte può essere identificata in un unico lotto di terreno, oppure essere frazionata in più lotti, la cui estensione complessiva determina comunque la superficie fondiaria. Nel caso di frazionamento della superficie fondiaria in due o più lotti, il volume costruibile può essere ripartito fra i lotti in quote, sia proporzionali alla loro estensione e sia liberamente determinate. In quest'ultimo caso, la ripartizione della cubatura deve essere stabilita in una convenzione fra l'interessato e il Comune, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura dell'interessato stesso, e modificabile con Autorizzazione comunale. La superficie fondiaria comprende le superfici indicate appresso:

- 1) le superfici destinate alle vie ed ai parcheggi privati;
- 2) le superfici destinate a verde privato e ad attrezzature private;
- 3) le superfici occupate dal volume costruibile o costruito.

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE. E' il rapporto, espresso in mc/mq, fra il volume realizzabile in una zona di insediamento e la superficie territoriale, come sopra definita, della zona stessa. Si applica soltanto in sede di elaborazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA. E' il rapporto, espresso in mc/mq, fra il volume realizzabile e la superficie fondiaria, come sopra definita.

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO. E' la superficie del lotto di cui all'indice di edificabilità fondiaria, nonché la superficie minima di intervento a cui riferire gli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.

INDICE DI COPERTURA. E' il rapporto percentuale fra la superficie copribile da fabbricati e l'area edificabile del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggior estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e pensiline. Sono esclusi dal computo dell'area coperta i vani accessori interrati per almeno $\frac{3}{4}$ della loro altezza lorda, e i piani caricatori in zona industriale.

VOLUME COSTRUIBILE. E' il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile (lotto), calcolato in base all'indice di fabbricabilità fondiaria ammesso, rispettando tutti gli altri indici di edificazione.

Il volume costruibile comprende:

- la parte fuori terra delle costruzioni realizzate e/o realizzande sul lotto;
- la parte interrata delle stesse, se destinata a residenze, uffici o attività produttive;

- i fabbricati accessori, per le porzioni fuori terra. Si escludono i volumi porticati se destinati ad uso collettivo. Si escludono inoltre i cosiddetti "volumi tecnici", cioè i volumi esterni alla copertura (piana, a falde o mista) dell'edificio, strettamente necessari a contenere il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, nonché i vespai.

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

a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione Comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche;

b) il punto di intersezione fra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie interna della parete.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri tradizionali, ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dagli strumenti urbanistici.

In caso però di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte sia a valle. Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempreché le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Uguualmente non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati e/o seminterrati sottostanti al sopradescritto punto a), sempre che siano adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili; qualora detti locali siano invece adibiti ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI. L'altezza di un edificio non può superare il limite fissato per le singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione di quella per volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili per la funzionalità e costituiscano una soluzione architettonica compiuta, e di altri volumi, purché contenuti, in ogni sezione normale alla linea di terra, entro la sagoma limite costituita dalla verticale passante per la linea di terra e dalla retta inclinata del 35% sulla orizzontale passante all'altezza massima prescritta.

Per gli edifici d'angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima riferita alla strada di maggior larghezza può essere concessa anche per la parete sulla strada di minor larghezza, per una estensione pari alla larghezza della strada minore.

Si intende per parete esterna, sulla quale deve essere misurata l'altezza dell'edificio, ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale, misurata dalla linea di terra o alla linea del parapetto pieno, nel caso di copertura a terrazzo, o alla linea di gronda del tetto, in corrispondenza dell'intradosso della falda. Se il tetto ha pendenza superiore al 35%, occorre comprendere nel conteggio dell'altezza anche la differenza di quota rispetto al profilo della pendenza del 35%. Se invece ha pendenza superiore al 100%, il tetto si considera come parete e quindi occorre comprendere nel conteggio tutta la proiezione verticale.

Quando la linea di terra e la linea di copertura, o di gronda, non sono parallele, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei, e, per ogni elemento, si considera la media delle altezze. La maggiore delle altezze di ciascuno degli elementi di cui sopra non potrà però superare di più del 20%, con un massimo assoluto di due metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano contenente la parete interseca, in corrispondenza delle pareti esterne dell'edificio, i piani orizzontali di sistemazione esterna, sia pubblica che privata.

Nel caso di fabbricazione a gradoni, l'altezza è misurata per ciascun corpo di fabbrica.

DESTINAZIONE D'USO. E' il complesso di funzioni o di usi stabiliti dallo strumento urbanistico per una determinata zona o edificio. Non possono essere consentite destinazioni in deroga a quelle stabilite dallo strumento urbanistico.

Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare o secondaria la o le destinazioni che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

EDIFICI IN ADERENZA. Si ha quando l'edificazione si estende senza soluzione di continuità. Si ha, più in particolare, cortina edilizia quando l'edificazione si allinea, senza soluzione di continuità, lungo il ciglio di una strada, o lungo la linea di confine di uno spazio pubblico o lungo una qualsiasi linea di edificazione interna al lotto o a più lotti contigui.

DISTACCO. E' la minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici e opere preesistenti, da pareti finestrate o dal confine. La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi chiusi, le verande, i cornicioni e le gronde.

EDIFICAZIONE. E' un qualsiasi manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali usati (muratura, legno, ferro,

ecc.) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione, ecc.). Si considerano dunque edifici anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni.

Si ha edificazione aperta quando gli edifici sono isolati, cioè non sorgono in considerevole contiguità, né sul confine di proprietà.

OPERE INTERNE. Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'art. 2 del Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 Aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" dal decreto assessoriale di cui all'art. 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n.17, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive (Art. 15 LR 23/85, comma 2).

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.

a) **PATIO.** Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 4,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 3,50.

b) **CHIOSTRINA.** Si intende per chiostrina uno spazio interno circondato da edifici, porticati o non, con dimensioni minime di mt. 3,00*3,00.

TITOLO TERZO DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO PRIMO DECORO DEGLI EDIFICI E ARREDO URBANO

Art. 26 Campionatura

E' facoltà del Responsabile del servizio richiedere, in sede di esame di progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

Art. 27 Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici, pubblici e 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.

Nelle nuove costruzioni e nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutti gli elementi ad esse attinenti (finestre, parapetti, grondaie, inferriate, ecc.) devono essere realizzati con materiali e cura dei dettagli tali da garantire la buona conservazione degli stessi nel tempo.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere qualsiasi parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente; ha inoltre l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le pareti di un fabbricato si presentino degradate nei rivestimenti, o comunque alterate, o contravvengano in alcuna maniera alle regole del decoro e dell'estetica, il Responsabile del servizio, sentita la C.E., ordina al proprietario di eseguire i lavori necessari, di cui al comma precedente, entro un termine massimo di tre mesi, trascorso il quale senza che il proprietario vi abbia provveduto, i lavori verranno eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 28 Aggetti e sporgenze

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di mt. 2,20 dal piano di sistemazione del suolo pubblico o di uso pubblico;
- b) aggetti e sporgenze superiori a cm. 60, comunque in misura non superiore alla larghezza del marciapiede sottostante, fino all'altezza di mt. 3.00 dal piano di sistemazione del suolo pubblico o di uso pubblico;
- c) aggetti superiori ad 1/10 della larghezza stradale e comunque superiori a 60 cm.;
- d) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt. 2,20 dal piano stradale definito.

Lo zoccolo, gli avancorpi, i pilastri o altre parti sporgenti non possono occupare nessuna parte del suolo pubblico.

Art. 29 Arredo urbano

L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico, di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio comunale ad autorizzazione del Responsabile del servizio. Gli interessati dovranno farne domanda presentando un elaborato 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 paesaggistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o l'iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica o alteri elementi architettonici.

L'installazione dovrà essere fatta in ogni caso in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione. In ogni caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a totale loro spesa e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Responsabile del servizio potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

Il proprietario di fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe è tenuto al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti a lui imputabili; è tenuto inoltre 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 essere installate più antenne radio o televisive, il Responsabile del servizio ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

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, dalla Sovrintendenza ai Monumenti.

CAPO SECONDO NORME IGIENICHE

Art. 30 Spazi interni agli edifici

Nel patio possono affacciare ambienti di qualunque destinazione. Il patio può essere sistemato a giardino, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante pendenze e fognoli sifonati.

Nelle chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni, locali igienici e cucine. Le chiostrine dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando un adeguato smaltimento delle acque mediante pendenze e fognoli sifonati.

Art. 31 Cortili

Nei cortili delle zone residenziali sono consentite esclusivamente tettoie; non sono consentite costruzioni accessorie per il ricovero di animali o per fienili.

Art. 32 Convogliamento acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fognatura perdenti.

Nella richiesta di concessione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, con sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati e successivo pozzo di raccolta dei liquami a tenuta, ove la fognatura non esista. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento o depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Art. 33 Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a mt. 1,20 per le scale che servano più di due unità immobiliari; a mt. 0,90 per le scale che servano abitazioni monofamiliari. Alla fine di ogni rampa dovrà essere previsto un pianerottolo di riposo. Alle scale di accesso ai sottotetti, luoghi di sgombero e terrazze non praticabili non si applicano i limiti di larghezza.

Art. 34

Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.

Il Nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 22 del presente Regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, **oppure impianti di riscaldamento centralizzato la cui potenza termica al focolare sia uguale o superiore o superiore a 116 kW, salvo che il funzionamento sia completamente elettrico. Qualora l'impianto termico abbia potenza termica al focolare compresa fra $35 \leq P_f \leq 115$ kW dovrà essere conforme, in funzione del combustibile, al Decreto Ministeriale 12 aprile 1996 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi" o al Decreto Ministeriale 28 aprile 2005 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili liquidi". Conformità che dovrà essere dimostrata dalle Dichiarazioni, complete di tutti gli allegati, secondo le disposizioni del Decreto Ministeriale n°37 del 07 aprile 2008.**

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento quanto quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, termocamini e caminetti a focolare aperto, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra della linea di colmo del tetto o del parapetto della terrazza di copertura, o qualunque altro ostacolo distante meno di 10 metri.

Le canne fumarie devono costituire una soddisfacente soluzione architettonica. I camini degli impianti artigianali o industriali debbono essere muniti di apparecchiature conformi a quanto disposto dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n°152, idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

~~a 30000 kcal/h, salvo che con funzionamento completamente elettrico. Gli impianti di riscaldamento devono inoltre ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.~~

~~Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento quanto quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra della linea di colmo del tetto o del parapetto della terrazza di copertura.~~

~~Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica. I camini degli impianti artigianali o industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.~~

Art. 35

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione ultimata, 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 persone, ma possono essere adibiti ad autorimesse, a magazzini e a locali di sgombero in genere. Per i locali da adibire ad autorimesse e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque che, a giudizio del tecnico comunale, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria tramite canne di ventilazione e simili.

I piani interrati adibiti a locali di sgombero o ad autorimessa per uso familiare debbono avere altezza utile minima netta di mt. 2,20.

Art. 36

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici ecc., soltanto se, in nessun punto, il pavimento del locale si trova ad una quota inferiore di un metro rispetto alla quota della più elevata delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di 2,70 metri, salvo le maggiori, o minori, altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. In tali casi, tuttavia, non meno della metà del perimetro dell'intero piano seminterrato deve essere sopraelevato di almeno 50 centimetri, ridotti a 25 nel caso di vespai aereati, sul piano del terreno circostante.

Tali piani seminterrati, sempre se adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., e se privi di sottostante piano interrato, devono avere il pavimento impermeabilizzato con materiali riconosciuti idonei ed isolato dal terreno con apposite camere d'aria ventilate o con vespaio. Anche le chiusure verticali devono essere impermeabilizzate accuratamente per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo. Inoltre le pareti

contro terra devono essere impermeabilizzate con cura ed aerate da intercapedini vuote e continue, della larghezza di almeno 50 cm, aventi il fondo disposto a quota non superiore a quella più bassa del terreno sistemato esterno, e munito di apposite canalette e pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque.

Infine, se adibiti ad abitazioni, uffici ecc., i seminterrati devono soddisfare a tutte le norme ambientali e tecnologiche connesse con la destinazione d'uso, di cui al presente capo secondo e a quello seguente. Il Responsabile del servizio ordinerà, previa diffida e senza pregiudizio per le azioni penali, lo sgombero dei seminterrati non idonei che venissero utilizzati come abitazioni, anche temporanee, uffici ecc.

Art. 37 Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano interrato o intercapedine ventilata, debbono essere rialzati di minimo cm 25 e non più di cm 35 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione ultimata ed avere il pavimento isolato con idonei materiali.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione e uffici è fissata in mt. 2,70, riducibile a mt. 2,40 per corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli.

I piani terreni adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a mt. 3,00 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti a locali di sgombero o ad autorimessa per uso familiare debbono avere altezza utile minima di mt. 2,20.

Art. 38 Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione, o uffici, se l'altezza utile media è di almeno mt. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2,00, e se l'isolamento della copertura è realizzato con camera d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità è perciò condizionata al rilievo della temperatura da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Nei tetti delle costruzioni ricadenti nell'area urbana è vietato l'impiego di lastre di cemento amianto.

Art. 39 Norme comuni a tutti i piani abitabili

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

Per ciascun locale di abitazione, la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, eccettuati gli edifici storico-tradizionali, che potranno essere recuperati e ristrutturati conservando le aperture originarie e le loro dimensioni..

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica; in questo caso è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno dev'essere dotata dei seguenti apparecchi igienico- anitari:

vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Le pareti della stanza da bagno e quella del posto di cottura debbono essere rivestite per un'altezza minima di mt. 1,50 mediante materiali lavabili (piastrelle smaltate, pitture a olio ecc.).

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone, da detti vani l'accesso al bagno non ha bisogno di disimpegno.

Ogni alloggio dev'essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14; le cucine debbono avere una superficie non inferiore a mq 7. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e dev'essere adeguatamente munito di impianti di aspirazione forzata sui fornelli.

I muri esterni delle stanze vere e proprie debbono assicurare un perfetto grado di isolamento termico ed acustico. Se realizzati con murature tradizionali debbono avere uno spessore minimo di cm. 25. I monolocali (ambienti multiusi più bagno) dovranno rispettare i seguenti parametri minimi: per un utente mq 21, per due utenti mq 33, per tre utenti mq 45.

Art. 40 Fabbricati in zona rurale

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

In ogni caso i pozzi debbono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, insieme con le concimaie e i ricoveri degli animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri degli animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. La distanza minima delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori e dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle e simili è di mt. 10.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario, o dai Vigili del Fuoco.

CAPO TERZO NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 41 Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione e 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.

Sono vietate le concimaie nelle aree interne alla perimetrazione urbana. Il Responsabile del servizio potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario inadempiente, a norma dell'art. 33, n. 11, della Legge Urbanistica 1150/42.

Art. 42 Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art.16. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro, e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Responsabile del servizio potrà promuovere i procedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO QUARTO NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 43 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni I proprietari hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione dei propri edifici in modo che tutte le loro parti mantengano i requisiti di stabilità e sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

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

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

Art. 43 bis Comportamento acustico degli edifici

Tutti gli edifici, fatte salve specifiche norme di particolare destinazione, devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti.

In particolare dovranno essere rispettati i limiti massimi di accettabilità di emissione sonora nell'ambiente esterno ed abitativo di cui al D.M. 01/03/1991 e successive modifiche e integrazioni.

Dovranno inoltre essere rispettati i dettami del piano di classificazione acustica approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 30.10.2008.

CAPO QUINTO USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 44 Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Responsabile del servizio, il quale può accordarla, sentito il parere dell'Ufficio tecnico e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro del paese e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo senza specifica autorizzazione del Responsabile del servizio, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

A garanzia della regolare esecuzione, il Comune, prima del rilascio dell'autorizzazione, farà pagare al richiedente la relativa tassa e potrà richiedergli il versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria comunale, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il tempo stabilito dall'autorizzazione l'interessato deve presentare in tempo utile una nuova domanda, indicando la presumibile data dell'ulteriore occupazione.

Nel caso di interruzione dei lavori di durata superiore a due mesi, non dovuta a documentate cause di forza maggiore, il Responsabile del servizio ha la facoltà di far cessare l'occupazione di suolo pubblico.

Il Responsabile del servizio potrà inoltre concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con canalizzazioni idriche, fognarie, elettriche o telefoniche. Il titolare dell'autorizzazione, in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti.

Art. 45 Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo della denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il Direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile del servizio i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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 il Responsabile del servizio ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 46 Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Responsabile del servizio, sentiti gli Uffici competenti.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico comunale e comunque in modo tale da non determinare cavità o simili che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciali Nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO SESTO GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 47 Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori

Ogni cantiere dovrà essere recintato con cura dell'ordine e del decoro urbano e dotato di latrina provvisoria razionale. 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 del lavoro.

Il Responsabile del servizio potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature di prospetti, di brevi opere di restauro esterne, di ripuliture di tetti;
- d) 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 mt. 2,50 dal suolo, misurata dal punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo tale da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 48 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 dall'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.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il Tecnico comunale, il Responsabile del servizio potrà ordinare l'immediato sgombero del ponteggio o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 49 Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio quanto dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le

strade interne dell'abitato, salvo speciali autorizzazioni del Responsabile del servizio e qualora non intralci il pubblico transito. Qualora si verifichi intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 50

Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e il responsabile del cantiere debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi, provvedimenti ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi natura che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Responsabile del servizio potrà far controllare, da funzionari ed 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.

Art. 51

Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione degli impalcati, barriere o recinzioni posti per il servizio degli stessi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento. In ogni caso, trascorso un mese dalla ultimazione delle opere deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponteggi o puntellature.

In caso di inadempienza il Responsabile del servizio potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salvo le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO QUARTO SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 52 Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del Presente Regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi o regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia di edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Responsabile del Servizio comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti o i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello stato quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Responsabile del servizio comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In caso di inadempienza il Responsabile del servizio può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore e può deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

Art. 53 Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Responsabile del servizio, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la C.E. e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante al proprietario a compenso del terreno ceduto a suolo pubblico.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente e indifferibile, in occasione di sistemazione delle pubbliche strade, o in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Art. 54 Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso contenute.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle presenti norme in quanto applicabili.

TITOLO QUINTO

REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E AL RISPARMIO ENERGETICO

Art. 55 Prestazioni dell'involucro.

A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

Per gli edifici nuovi classificati E.1(1) secondo quanto disposto dall'Art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993 n°412 e per i relativi ampliamenti degli stessi, (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dal D.Lgs n°192/2005 e s.m.i.), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare i seguenti valori massimi di indice di prestazione energetica invernale "i" (kWh/m² anno) in funzione della zona climatica zona **C** gradi giorno **1030**, e del rapporto di forma s/v:

Rapporto di forma dell'edificio s/v	Zona C GG 1030
≤ 0,2	15,0
≥ 0,9	53,2

Per tutti gli altri edifici nuovi esclusi E.1(1) secondo quanto disposto dall'Art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993 n°412 e per i relativi ampliamenti degli stessi, (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dal D.Lgs n°192/2005 e s.m.i.), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare i seguenti valori massimi di indice di prestazione energetica invernale "i" (kWh/m³ anno) in funzione della zona climatica zona **C** gradi giorno **1030**, e del rapporto di forma s/v:

Rapporto di forma dell'edificio s/v	Zona C GG 1030
≤ 0,2	4,2
≥ 0,9	14,0

Per gli edifici nuovi e per i relativi ampliamenti, nonché in caso di intervento di manutenzione straordinaria totale (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dal D.Lgs n°192/2005 e s.m.i.), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U in funzione della zona climatica:

Strutture verticali opache esterne:	U= 0,40 W/m² K
Coperture (piane e/o falda):	U= 0,38 W/m² K
Pavimenti su esterno e/o locali non riscaldati	U= 0,42 W/m² K
Pareti e solette verso altre unità	U= 0,80 W/m² K

Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente. I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere

comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

Ai sensi dell'Art.11 comma 1 del Decreto Legislativo 30 maggio 2008 n°115, per tutti gli edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n°192 e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti si deroga, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Ai sensi dell'Art.11 comma 2 del Decreto Legislativo 30 maggio 2008 n°115 nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n°192 e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggior spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Nelle nuove costruzioni, nonché in caso di intervento di manutenzione straordinaria totale o di riqualificazione energetica, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore ai valori in tabella. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sotto indicati. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta.

Infisso complessivo

U= 2,60 W/m² K

vetro

U= 2,10 W/m² K

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici

Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM 5.12.97 (o successive modifiche), per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, è prescritta l'adozione di soluzioni migliorative, che si ottengono garantendo limiti superiori del 5% rispetto ai valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto. Per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, soluzioni migliorative si ottengono garantendo livelli di rumore inferiori del 5% rispetto ai valori prescritti dal decreto

Per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), devono essere orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico.

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegno) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal regolamento locale d'igiene

Per gli edifici nuovi e per quelli oggetto di ristrutturazione globale in cui è previsto l'installazione un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,25 vol/h per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica EN 10779.

Per tutti gli Edifici di nuova costruzione con data di Concessione Edilizia successiva al 16 febbraio 2007 data di entrata in vigore del D.Lgs n°311 del 22 dicembre 2006, dovranno essere dotati, a cura del COSTRUTTORE, di un ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA; Tale Attestato di Certificazione energetica dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'Art.18 comma 6 del Decreto Legislativo 30 maggio 2008 Allegato III;

Art. 56 Efficienza energetica degli impianti.

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

Nel caso in cui l'edificio sia collegato ad una rete di aria propanata e/o g.p.l., i nuovi generatori di calore dovranno avere i rendimenti prescritti dal D.P.R. 20 novembre 1996 n°660 e non inferiori a quanto disposto dal D.Lgs 19 agosto 2005 allegato "I" Art.4 comma "a" e s.m.i.;

Nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio, i nuovi generatori di calore dovranno avere i rendimenti prescritti dal D.P.R. 20 novembre 1996 n°660 e non inferiori a quanto disposto dal D.Lgs 19 agosto 2005 allegato "I" Art.4 comma "a" e s.m.i.;

Le installazioni di nuove pompe di calore dovranno avere i rendimenti non inferiori a quanto disposto dal D.Lgs 19 agosto 2005 allegato "I" Art.4 comma "b" e s.m.i.;

Negli edifici di nuova costruzione con più di quattro(*) unità abitative, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati. L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi

È resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche a bassa inerzia, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

1. interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti;
2. rifacimento della rete di distribuzione del calore

Per il riscaldamento invernale è prescritto l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare). Qualora vengano adottate altre soluzioni dovranno essere giustificate dal Tecnico in sede di Relazione;

Negli edifici nuovi e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, che consentano una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica

Art. 57 Fonti energetiche rinnovabili

Per gli edifici di nuova costruzione, secondo il disposto dell'Allegato I punto 12 d.lgs 192/05 è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.

Per determinare il fabbisogno di acqua calda sanitaria nel settore residenziale, si devono seguire le disposizioni contenute nella Raccomandazione UNI-CTI R3/03 SC6(*).

<i>(*) Fabbisogni termici per la produzione di acqua calda in funzione della superficie dell'abitazione (Fonte: Raccomandazione UNI-CTI R 3/03 SC6)</i>	
Superficie lorda dell'abitazione [m²]	Fabbisogno specifico [MJ/ m²giorno]
S < 50 m ²	0,314
50 ≤ S < 120 m ²	0,262
120 ≤ S < 200 m ²	0,21
S ≥ 200 m ²	0,157

I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli

Nel caso di nuovi edifici è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici e i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti. La predisposizione riferita agli impianti solari fotovoltaici è obbligatoria anche per gli edifici nuovi ai sensi di quanto disposto dal D.Lgs 19 agosto 2005 allegato "I" Art.12-13 e s.m.i..

Ai sensi del comma 1 bis dell'art. 4 del DPR 380/01, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti è obbligatoria, compatibilmente con il Piano Paesistico Regionale (P.P.R.), la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici e i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti.

Art. 58

Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.

Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.

Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Art. 59

Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.

Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.

Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire:

- l'intasamento di cassette e tubature
- la diffusione di odori e agenti patogeni

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione.

Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione.

L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene.

Il requisito è soddisfatto se: per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici; sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASL) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne; sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il W.C.) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se: il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

Art. 60

Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva). Tale obbligo viene meno se l'approvvigionamento per gli usi di cui sopra avviene attraverso utilizzo di acque sotterranee (pozzi).

Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 m², devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 m³ per ogni 30 m² di superficie lorda complessiva degli stessi.

La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

INDICE

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO PRIMO NORME PRELIMINARI	1
Art. 1 Contenuto e limiti del regolamento edilizio.....	1
CAPO SECONDO COMMISSIONE EDILIZIA	1
Art. 2 Attribuzioni della C.E.	1
Art. 3 Composizione della C.E.	1
Art. 4 Funzionamento della C. E.....	2
CAPO TERZO CONCESSIONE.....	2
Art. 5 Opere soggette a concessione	2
Art. 6 Lavori eseguibili d’urgenza	3
Art. 7 Domanda di concessione	3
Art. 8 Documentazione a corredo della domanda di concessione.....	3
Art. 9 Nomina del responsabile del procedimento e istruttoria preliminare dei progetti	5
Art. 10 Concessione	6
Art. 11 Ritiro della concessione	6
Art. 12 Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione	6
Art. 13 Validità della concessione.....	7
Art. 14 Responsabilità.....	7
Art 15 Deroghe	7
CAPO QUARTO AUTORIZZAZIONE.....	8
Art. 16 Opere ed usi soggetti a denuncia d’inizio attività - Opere ed usi soggetti ad autorizzazione	8
Art. 17 Opere ed usi esenti da concessione o da autorizzazione	9
Art. 18 Allegati alla domanda di autorizzazione	9
CAPO QUINTO ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE.....	11
Art. 19 Inizio dei lavori.....	11
Art. 20 Vigilanza sull’esecuzione dei lavori	12
Art. 21 Ultimazione dei lavori	12
Art. 22 Dichiarazione di abitabilità o agibilità (L. R. 23/85 e art. 24-25 D.P.R. n°380/2001).....	13
TITOLO SECONDO DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE	14
CAPO UNICO INTERVENTI, DEFINIZIONI, INDICI E NORME DI FABBRICAZIONE.....	14
Art. 23 Interventi.....	14
Art. 24 Uso edilizio del terreno.....	22
Art. 25 Definizioni	22
TITOLO TERZO DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE	25
CAPO PRIMO DECORO DEGLI EDIFICI E ARREDO URBANO	25
Art. 26 Campionatura.....	25
Art. 27 Aspetto e manutenzione degli edifici.....	25
Art. 28 Aggetti e sporgenze	25
Art. 29 Arredo urbano	25
CAPO SECONDO NORME IGIENICHE.....	26

Art. 30 Spazi interni agli edifici.....	26
Art. 31 Cortili.....	26
Art. 32 Convogliamento acque luride	26
Art. 33 Scale.....	26
Art. 34 Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.	27
Art. 35 Piani interrati	27
Art. 36 Piani seminterrati	27
Art. 37 Piani terreni.....	28
Art. 38 Piani sottotetto	28
Art. 39 Norme comuni a tutti i piani abitabili	28
Art. 40 Fabbricati in zona rurale	29
CAPO TERZO NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE.....	29
Art. 41 Manutenzione delle aree	29
Art. 42 Depositi su aree scoperte	29
CAPO QUARTO NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....	29
Art. 43 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	29
Art. 43 bis Comportamento acustico degli edifici.....	30
CAPO QUINTO USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI.....	30
Art. 44 Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	30
Art. 45 Rinvenimenti e scoperte.....	30
Art. 46 Uso di scarichi e di acque pubbliche.....	31
CAPO SESTO GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'	31
Art. 47 Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori.....	31
Art. 48 Ponti e scale di servizio	31
Art. 49 Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.	31
Art. 50 Responsabilità degli esecutori di opere.....	32
Art. 51 Rimozione delle recinzioni	32
TITOLO QUARTO SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	33
Art. 52 Sanzioni	33
Art. 53 Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.....	33
Art. 54 Disposizioni transitorie	33
TITOLO QUINTO REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E AL RISPARMIO ENERGETICO	34
Art. 55 Prestazioni dell'involucro.....	34
Art. 56 Efficienza energetica degli impianti.	36
Art. 57 Fonti energetiche rinnovabili	36
Art. 58 Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico	37
Art. 59 Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie	37
Art. 60 Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche	38

Note:
■ modifiche apportate con variante n. 3