

COMUNE DI TULA

Provincia di Sassari



PIANO URBANISTICO COMUNALE

Allegato alla Delibera di C.C. n° 28 del 12.07.2005

ELABORATO:

REGOLAMENTO EDILIZIO

SCALA

TAVOLA

5

DATA

Ottobre 2004

AGG.

19.07.2005

COORDINAMENTO E PROGETTO:
Ing. Cicio Morittu

IL SINDACO
Tomaso Cordoni



CONSULENTI:

Dott. Geol. Piera Franca Spano
Dott. Agr. Luigi Lotto

COLLABORATORI:

Angelo Morittu, Giuseppe Canu, Marco Marmotti

Indice

TITOLO I.....	5
Disposizioni generali. Opere, attività ed interventi soggetti a Permesso di Costruire o subordinati ad Autorizzazione e Denuncia di Inizio Attività.....	5
Art. 1 Contenuti del regolamento edilizio.....	5
Art. 2 Richiamo a disposizioni generali di legge.....	5
Art. 3 Opere e attività soggette a Concessione Edilizia (Permesso di Costruire).....	5
Art. 4 Interventi subordinati ad Autorizzazione edilizia o Denuncia di Inizio Attività.....	6
Art. 5 Altri interventi ed opere soggetti a Denuncia di Inizio Attività.....	7
Art. 6 Opere non soggette ad alcun atto abilitativo. Attività edilizia libera.....	7
Art. 7 Permessi di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici.....	8
TITOLO II.....	10
Commissione edilizia comunale.....	10
Art. 8 Competenze istruttorie dell'Ufficio Tecnico Comunale.....	10
Art. 9 Parere sanitario dell'A.U.S.L.	10
Art. 10 Funzioni della Commissione edilizia comunale.....	10
Art. 11 Composizione della Commissione edilizia.....	11
Art. 12 Funzionamento della Commissione edilizia.....	11
TITOLO III.....	13
Istanza di Permesso di Costruire e relativa istruttoria.....	13
Art. 13 Soggetti legittimati alla domanda di Permesso di Costruire.....	13
Art. 14 Domanda di Permesso di Costruire.....	13
Art. 15 Documentazione a corredo della domanda di Permesso di Costruire.....	13
Art. 16 Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di Permesso di Costruire.....	13
Art. 17 Atti autorizzativi generali.....	14
Art. 18 Autorizzazioni in materia di bellezze naturali.....	15
Art. 19 Esame della domanda di Permesso di Costruire.....	15
Art. 20 Progetti di massima.....	15
TITOLO IV.....	16
Rilascio del Permesso di Costruire.....	16
Art. 21 Procedure per il rilascio del Permesso di Costruire.....	16
Art. 22 Decisioni sulla domanda di Permesso di Costruire.....	16
Art. 23 Certificato di destinazione d'uso del suolo.....	16
Art. 24 Contributo di costruzione.....	16
Art. 25 Titolarità del Permesso di Costruire.....	17
Art. 26 Validità del Permesso di Costruire.....	17
Art. 27 Annullamento del Permesso di Costruire.....	17
Art. 28 Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera.....	18
Art. 29 Accertamento di conformità.....	18
TITOLO V.....	19
Esecuzione dei lavori.....	19
Art. 30 Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività.....	19
Art. 31 Inizio lavori.....	19
Art. 32 Vigilanza sulla esecuzione dei lavori. Interruzione lavori.....	20
Art. 33 Cantieri di lavoro.....	20
Art. 34 Ponti e scale di servizio.....	20
Art. 35 Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.....	21
Art. 36 Rimozione delle recinzioni.....	21
Art. 37 Prevenzione degli infortuni.....	21
Art. 38 Ultimazione dei lavori.....	21
TITOLO VI.....	22
Agibilità degli edifici.....	22
Art. 39 Domanda relativa all'abitabilità o all'agibilità.....	22
Art. 40 Rilascio dell'autorizzazione di agibilità.....	22
Art. 41 Utilizzazione abusiva di costruzioni.....	23
TITOLO VII.....	23
Disciplina della Denuncia di Inizio Attività.....	24
Art. 42 Istanza di Denuncia di Inizio attività.....	24

Art. 43 Condizioni e validità della Denuncia di Inizio Attività	24
TITOLO VIII.....	24
Piani di lottizzazione ed interventi edilizi diretti	25
Art. 44 Piani attuativi.....	25
Art. 45 Richiesta di parere preliminare	25
Art. 46 Approvazione dei piani di lottizzazione.....	25
Art. 47 Compilazione d’ufficio di progetti di lottizzazione	25
Art. 48 Intervento edilizio diretto.....	26
TITOLO IX.....	27
Vigilanza sull’attività urbanistica ed edilizia.....	27
Art. 49 Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni	27
Art. 50 Esecuzione d’ufficio.....	27
Art. 51 Garanzie	28
TITOLO X	29
Aree pertinenti - zone di rispetto e vincoli particolari.....	29
Art. 52 Area pertinente	29
Art. 53 Zone di rispetto cimiteriali e stradali.....	29
Art. 54 Realizzazione di cabine ENEL e TELECOM	29
Art. 55 Opere realizzate dall’amministrazione comunale ed edifici a carattere collettivo-sociale.....	29
TITOLO XI.....	30
Decoro e arredo urbano	30
Art. 56 Arredo urbano.....	30
Art. 57 Antenne radio televisive.....	30
Art. 58 Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico.....	31
Art. 59 Muri di prospetto e recinzioni	31
Art. 60 Servitù pubbliche	31
Art. 61 Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.....	32
Art. 62 Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati.....	33
Art. 63 I colori degli edifici.....	33
Art. 64 Uscite dalle autorimesse. Rampe per il transito dei veicoli.....	33
Art. 65 Energia elettrica ed acqua	33
TITOLO XII.....	34
Requisiti generali degli edifici.....	34
Art. 66 Salubrità del terreno.....	35
Art. 67 Requisiti relativi all’impermeabilità e all’isolamento dall’umidità.....	35
Art. 68 Requisiti di carattere termico.....	35
Art. 69 Requisiti di carattere acustico.....	36
Art. 70 Requisiti illuminotecnici	36
Art. 71 Requisiti relativi all’areazione e al dimensionamento dei locali.....	37
Art. 72 Cortili e chiostrine	37
Art. 73 Stabilità e sicurezza dei fabbricati	38
Art. 74 Abbattimento delle barriere architettoniche.....	38
TITOLO XIII.....	40
Requisiti specifici degli impianti	40
Art. 75 Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque.....	40
Art. 76 Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.....	40
Art. 77 Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili.....	40
Art. 78 Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi.....	42
Art. 79 Impianto di smaltimento delle acque piovane.....	42
Art. 80 Impianti di smaltimento delle acque luride.....	42
Art. 81 Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione acque luride	43
Art. 82 Concimaie.....	44
Art. 83 Impianti igienici	44
Art. 84 Impianti d’areazione.....	44
Art. 85 Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi	44
Art. 86 Norme antincendio per edifici speciali	45
Art. 87 Impianti di gas per uso domestico	45
Art. 88 Impianti di spegnimento	45
Art. 89 Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.....	45

TITOLO XIV	47
Rinvio a Leggi Speciali	47
Art. 90 Normative particolari	47
TITOLO XV	48
Uso di suolo, spazi e servizi pubblici	48
Art. 91 Occupazione del suolo.....	48
Art. 92 Rinvenimenti e scoperte	49
Art. 93 Tende aggettanti sullo spazio pubblico	49
Art. 94 Sanzioni.....	49
Art. 95 Entrata in vigore del regolamento edilizio.....	49
ALLEGATO A.....	50
Documentazione a corredo della domanda di Concessione Edilizia	50
(Permesso di Costruire).....	50
Art. 96 Stato di fatto:	50
Art. 97 Progetto:	50

TITOLO I

Disposizioni generali. Opere, attività ed interventi soggetti a Permesso di Costruire o subordinati ad Autorizzazione e Denuncia di Inizio Attività

Art. 1 Contenuti del regolamento edilizio

1. Il presente regolamento edilizio (R.E.) insieme al Piano urbanistico comunale (P.U.C.) disciplina gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale e precisamente: l'attività costruttiva edilizia e le altre attività ad essa connesse; le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale; le lottizzazioni di aree ed ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale.
2. Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica del suolo o sottosuolo nell'ambito del territorio del Comune deve chiedere apposito atto abilitativo al Dirigente o Responsabile dell'Area o del Servizio tecnico che nel seguito verrà indicato, per brevità, come "Responsabile del Servizio".
3. Il rilascio della Concessione Edilizia (Permesso di Costruire) comporta di norma la corresponsione all'Amministrazione Comunale di un contributo in relazione alle spese di urbanizzazione e in relazione al costo della costruzione come previsto dalle norme vigenti. (art.3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10; art. 16 D.P.R. n° 380 del 2001).

Art. 2 Richiamo a disposizioni generali di legge

1. Sono norme *sovraordinate* al presente regolamento:
 - L.17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche e integrazioni;
 - L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche e integrazioni;
 - L. 8 giugno 1990, n.142 e successive modifiche e integrazioni;
 - L. 7 agosto 1990, n.241 e successive modifiche e integrazioni;
 - L. 15 maggio 1997, n. 127 e successive modifiche e integrazioni;
 - D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e successive modifiche e integrazioni;
 - DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42;**
 - L.R. 22 dicembre 1989, n.45 e successive modifiche e integrazioni;
 - L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 e successive modifiche e integrazioni;
 - L.R. 16 maggio 2003 n° 5;
 tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia e l'urbanistica;
2. Sono norme *integrative* del presente regolamento:
 - il Piano Urbanistico Comunale;
 - i Piani attuativi vigenti.
3. L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente regolamento comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.

Art. 3 Opere e attività soggette a Concessione Edilizia (Permesso di Costruire)

1. Sono soggette a Permesso di Costruire le seguenti opere realizzate da soggetti privati o pubblici:

- a) interventi di nuova costruzione;
 - b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) interventi di ristrutturazione edilizia con conseguente aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A", comportino mutamenti della destinazione d'uso;
2. Sono definiti "Interventi di nuova costruzione", quelli che comportano trasformazione edilizia e urbanistica del territorio e che non rientrano nelle categorie della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e della ristrutturazione edilizia. Sono comunque da considerarsi tali:
- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
 - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del P.U.C., in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
3. Sono definiti "Interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 4 Interventi subordinati ad Autorizzazione edilizia o Denuncia di Inizio Attività

1. Sono soggetti ad Autorizzazione edilizia i seguenti interventi:
- Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza ampliamenti di volume;
 - Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - Muri di cinta e cancellate;
 - Aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
 - Le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile;
 - Installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici e realizzazione di volumi tecnici;
 - Varianti a Concessioni Edilizie (Permesso di Costruire) già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e non alterino la sagoma dell'edificio;
 - La realizzazione di parcheggi di cui all'articolo 9 della legge 22 marzo 1989, n. 122 ;

- Le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardano le coltivazioni di cave e torbiere.
 - I pozzi trivellati e le vasche di approvvigionamento idrico;
 - Le opere oggettivamente precarie e temporanee;
 - I pergolati e i grigliati;
 - Le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto.
2. Sono comunque realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività:
- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, relativamente ai soli immobili vincolati ai sensi del **DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio**;
 - b) gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - d) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo per il recupero abitativo di edifici preesistenti, senza ampliamenti di volume.
3. La realizzazione degli interventi sopracitati che riguardano immobili sottoposti a tutela storico – artistica o paesaggistica – ambientale, è sempre subordinata a preventivo rilascio del parere o della autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

Art. 5 Altri interventi ed opere soggetti a Denuncia di Inizio Attività

1. Sono soggette a Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell’art. 22 del D.P.R. n° 380 del 2001 e della L.R. n° 5 del 2003, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti:
 - a) Le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
 - b) La realizzazione di parcheggi di cui all’articolo 9 della legge 22 marzo 1989, n. 122 ;
 - c) Gli interventi su edifici esistenti riguardanti nuovi impianti, lavori, opere, installazioni, relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio di energia.
 - d) Le opere edilizie previste dall’articolo 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 qualora consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma
 - e) Perforazione di pozzi ed opere annesse per la estrazione idrica e mineraria;
 - f) Apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico, collocazioni di insegne, bacheche, mostre, vetrine, tabelle o cartelli, cartelloni o altri oggetti a scopo di pubblicità.
 - g) Qualsiasi opera a carattere non permanente, ma occasionale, temporanea e stagionale, quali chioschi, cabine e simili, copertura di impianti sportivi, ricreativi o di ristori;
2. Sono altresì sottoposte a Denuncia di Inizio Attività le varianti a Concessioni Edilizie (Permessi di Costruire) che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d’uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell’edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire.
3. La realizzazione degli interventi sopracitati che riguardano immobili sottoposti a tutela storico – artistica o paesaggistica – ambientale, è sempre subordinata a preventivo rilascio del parere o della autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

Art. 6 Opere non soggette ad alcun atto abilitativo. Attività edilizia libera

1. Non sono soggette ad alcun atto abilitativo:
 - a) le opere di manutenzione ordinaria, purché non interessino edifici vincolati secondo quanto specificato al precedente articolo 4, comma 2, lettera a;
 - b) le opere interne alle costruzioni, escluse quelle interessanti edifici vincolati ai sensi del **DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio**, che non siano in contrasto con le prescrizioni del P.U.C. o di Piani attuativi vigenti e 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. Ai fini dell'applicazione della disposizione contenuta nella presente lettera, non è considerato aumento delle superfici utili, l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Con riferimento alle prescrizioni della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, negli immobili comprese nelle zone classificate "A" dal P.U.C. gli interventi devono rispettare le originarie caratteristiche costruttive. Nei casi di cui al presente comma, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'immobile deve presentare al Responsabile del Servizio una relazione, a firma di professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto di tutte le norme vigenti in materia.

c) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, eseguite su ordinanza del Responsabile del Servizio, emanate per la tutela della pubblica incolumità. In mancanza dell'ordinanza del Responsabile del Servizio, possono tuttavia essere eseguite, senza preventiva istanza da parte dell'interessato, quelle opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili ad evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo di darne successiva ed immediata comunicazione al Responsabile del Servizio e di presentare sollecitamente la domanda di Concessione Edilizia (Permesso di Costruire), Autorizzazione, oppure apposita Denuncia di Inizio Attività, secondo quanto previsto dal presente regolamento;

d) demolizione di opere abusive ordinata dal Responsabile del Servizio in applicazione della legislazione vigente;

e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato, ai sensi dell'articolo 7, comma 4, del decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito (con modificazioni) nella legge 25 marzo 1982, n. 94; Nel caso in cui le indagini geognostiche rientrino, ovvero siano finalizzate alla ricerca mineraria ed all'attività di cava, necessitano dell'apposita deliberazione del Consiglio Comunale ai termini dell'art. 8 della L.R. 15/2002 e successive modifiche ed integrazioni.

f) opere e installazione per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;

g) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive; fermo restando che dette opere sono soggette ad Autorizzazione, quando richiedono opere murarie, scavi e rinterri;

h) opere di sistemazione degli spazi esterni; fermo restando che dette opere sono soggette a Autorizzazione Edilizia, quando comportino opere murarie, rimodellamenti del terreno oppure ricadano sotto la disciplina del **DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio**;

h) le opere edilizie di cui all'articolo 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;

Art. 7 Permessi di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Nei limiti delle norme stabilite dall'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, previa deliberazione del Consiglio Comunale, possono essere concesse deroghe alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli Strumenti Urbanistici per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel **DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio** e delle altre normative di Servizio aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il

rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

TITOLO II

Commissione edilizia comunale

Art. 8 Competenze istruttorie dell'Ufficio Tecnico Comunale

1. Spettano al Responsabile del Servizio, cui compete l'istruttoria delle domande inerenti Permessi di Costruire o di agibilità, il rilascio di tutti gli atti di gestione ivi compresi: Permessi di Costruire, autorizzazioni di agibilità e ogni altro atto o provvedimento amministrativo per il cui rilascio sia necessaria una istruttoria basata su criteri predeterminati e anche una valutazione di natura discrezionale tecnica.
2. Il Responsabile del Servizio (ovvero il responsabile dell'ufficio) deve nominare un *responsabile del procedimento* istruttorio delle richieste di Permesso di Costruire e/o di agibilità che deve esperire l'istruttoria affidatagli in piena autonomia e responsabilità nel rispetto delle norme di legge, del presente regolamento e delle eventuali direttive formali impartite dal Responsabile del Servizio.
3. Il responsabile del procedimento esperisce l'istruttoria demandatagli anche attraverso l'istituto della *conferenza di servizi*.
4. Spettano al Sindaco i poteri inerenti attività di indirizzo e controllo dell'attività degli uffici dipendenti da esercitarsi anche con atti formali e di cui va data idonea pubblicità.
5. Le domande inerenti il rilascio di qualsiasi atto abilitativo in materia edilizia vanno indirizzati al Responsabile del Servizio.

Art. 9 Parere sanitario dell'A.U.S.L.

1. Le domande di Permesso di Costruire, successivamente all'eventuale parere favorevole della Commissione edilizia di cui al successivo art. 10, sono trasmesse a cura del Comune al Servizio di Igiene Pubblica della competente A.U.S.L. ai fini dell'acquisizione del parere prescritto dall'art. 220 T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27-7-1934, n. 1265. Il parere suddetto viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto.
2. Il suddetto parere può anche essere acquisito dal richiedente il Permesso di Costruire e allegato alla richiesta di Permesso di Costruire unitamente ai documenti di cui al successivo art. 17.
3. Detto parere ha in ogni caso natura obbligatoria e vincolante.

Art. 10 Funzioni della Commissione edilizia comunale

1. La Commissione edilizia è l'organo con funzioni consultive della Amministrazione comunale in materia urbanistica ed edilizia.
2. Essa fornisce pareri:
 - a) sulle opere o attività di particolare importanza soggette a Permesso di Costruire;
 - b) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica delle norme del regolamento edilizio, nonché sull'interpretazione degli strumenti urbanistici e relative varianti;
 Il Sindaco ha comunque facoltà di richiedere il parere della commissione edilizia su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale.
3. La Commissione edilizia, in particolare, esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sul decoro e sull'ambientazione dei manufatti da realizzare, al fine del miglioramento funzionale e

formale dell'abitato.

Art. 11 Composizione della Commissione edilizia

1. La commissione edilizia, salve le integrazioni di cui al successivo articolo 12, è composta:
 - a) da un Presidente con competenze in materia tecnica e/o amministrativa, designato dal Consiglio Comunale e nominato dalla Giunta Municipale. In caso di assenza o di incompatibilità del Presidente, ne assume le funzioni il più anziano di età tra i quattro esperti componenti la commissione.
 - b) dal medico designato dalla A.U.S.L.;
 - c) da quattro esperti (membri elettivi) in materia urbanistica ed edilizia designati dal Consiglio Comunale e nominati dalla Giunta Municipale nel modo seguente:
 - 1) un ingegnere civile o architetto;
 - 2) un geometra;
 - 3) un dottore in agraria o un geologo;
 - 4) un esperto in materia di tutela del paesaggio
2. Esercita le funzioni di segretario, senza diritto di voto, un rappresentante dell'Ufficio tecnico comunale o, in sua assenza o impedimento, un funzionario designato dal Responsabile del Servizio.
3. Per i componenti della Commissione edilizia valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali. I membri elettivi della Commissione edilizia non possono essere funzionari di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo o successivo sulla attività urbanistico-edilizia del comune.
4. I membri elettivi durano in carica 5 anni. Sono considerati dimissionari i membri assenti per quattro riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Art. 12 Funzionamento della Commissione edilizia

1. La Commissione edilizia si riunisce tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno.
2. La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.
3. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei presenti;
4. Le deliberazioni sono prese con voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del Presidente.
5. Quando la Commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una competenza specifica, il Presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto o richiederne la consulenza scritta. Il Presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame.
6. I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo se siano stati istruiti dall'Ufficio tecnico comunale e dall'ufficio sanitario circa la loro conformità alle norme urbanistiche, edilizie, a quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità. Il Responsabile del Servizio o il funzionario istruttore dell'Ufficio Tecnico Comunale illustra obbligatoriamente prima della deliberazione della Commissione, il parere dell'Ufficio su ciascun progetto.
7. Il componente della Commissione Edilizia non può essere presente durante l'esame ed il giudizio su argomenti o progetti al quale sia interessato: in particolare, nei casi risulti proprietario dell'area, di aree appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento della riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

8. I processi verbali delle riunioni sono iscritti in apposito verbale tenuto a cura del Segretario e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, nonché riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda.
9. I processi verbali vengono firmati dal Segretario e dal Presidente.
10. Il Segretario riporta sommariamente il parere della Commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione edilizia..." completando con la data e la firma del Presidente.
11. L'interessato alla domanda di Permesso di Costruire e qualsiasi controinteressato hanno facoltà di avere conoscenza del verbale della Commissione edilizia.

TITOLO III

Istanza di Permesso di Costruire e relativa istruttoria

Art. 13 Soggetti legittimati alla domanda di Permesso di Costruire

1. E' legittimato a richiedere il Permesso di Costruire il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.
2. Il Permesso di Costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

Art. 14 Domanda di Permesso di Costruire

1. La domanda diretta ad ottenere il rilascio del Permesso di Costruire è rivolta al Responsabile del Servizio ed è sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista.
2. La domanda deve contenere:
 - a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
 - b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista, che deve essere un tecnico abilitato nei limiti delle competenze stabilite per legge e iscritto all'albo professionale.
 - c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore lavori, che deve essere un tecnico in possesso dell'abilitazione ad esercitare la professione e dei requisiti prescritti;
 - d) nel caso di lavori da eseguire in "diretta economia" o, comunque, senza un'impresa costruttrice, la precisazione della persona che assume la responsabilità del cantiere.
3. Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente l'attestazione che il richiedente il Permesso di Costruire rientra tra gli aventi titoli legittimati ai sensi del precedente articolo 15.
4. Ove il soggetto legittimato al Permesso di Costruire sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.

Art. 15 Documentazione a corredo della domanda di Permesso di Costruire

1. Alla domanda di Permesso di Costruire è allegata, di regola, la seguente documentazione:
 - a) stato di fatto dell'area o dell'immobile oggetto della richiesta e loro adiacenze;
 - b) titolo di proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile;
 - c) relazione illustrativa e progetto degli interventi sull'area o sull'immobile, illustrato dagli elaborati elencati nell'Allegato A al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante;
 - d) l'ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti per il particolare tipo d'intervento;
 - f) la bozza di convenzione, eventualmente necessaria.

Art. 16 Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di Permesso di Costruire

1. Per gli interventi convenzionati, deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione e lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta ai sensi della legislazione vigente, previo accordo con l'Amministrazione comunale. Tale atto deve essere, prima del rilascio del Permesso di Costruire, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del richiedente.
2. Deve essere inoltre allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente in tutto o in parte le opere di urbanizzazione, la relativa domanda deve essere presentata insieme con la domanda di Permesso di Costruire, previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Art. 17 Atti autorizzativi generali

1. I progetti delle opere da eseguire in edifici dichiarati di preminente interesse storico ed artistico ai sensi del **DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio**, debbono conseguire la preventiva approvazione dei competenti Uffici.
2. I progetti relativi all'accesso e all'allaccio in pubbliche strade, di competenza del compartimento ANAS o dell'Amministrazione Provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti enti.
3. I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086.
4. Tutti i fabbricati in cui verranno installati impianti di riscaldamento o impianti di produzione acqua calda e comunque tutti quelli indicati dalla legge 10 gennaio 1991, n. 10 e sue modifiche ed integrazioni, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla stessa legge.
5. Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti dei fabbricati devono essere sottoposti al nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco e comunque, in particolare:
 - a) i progetti degli edifici di altezza superiore a m. 20;
 - b) i progetti degli edifici aventi particolare destinazione (alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi, ecc.);
 - c) i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazione, ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, autorimesse ed a laboratori o depositi, nei quali vengano manipolate o conservate sostanze che presentino pericolo d'incendio;
 - d) i progetti degli edifici che, pur essendo destinati unicamente ad abitazione, non presentano prospetti su piazze o pubbliche vie o comprendono appartamenti prospettanti soltanto su cortili interni.
6. Qualora negli edifici, i cui progetti non devono essere sottoposti all'esame del comando provinciale dei vigili del fuoco ma sia prevista l'installazione di impianti di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti con combustibili liquidi o gassosi, deve essere sottoposto all'esame del Comando dei Vigili del fuoco il solo progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito combustibile, qualora, per la potenzialità dell'impianto, venga prescritto dalla normativa vigente. Tale progetto, pur limitato ai locali innanzi specificati, deve comunque contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione nei confronti di altri locali adiacenti o sovrastanti, nonché delle vie di comunicazione in verticale (gabbie di scale, ascensori, montacarichi) con i piani dell'edificio.
7. Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di leggi vigenti.

Art. 18 Autorizzazioni in materia di bellezze naturali

1. Ferma restando la disciplina per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 82, comma 9. del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, così come integrato dall'articolo 1 del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito (con modificazioni) nella legge 8 agosto 1985, n. 431, non è richiesta l'autorizzazione di cui all'articolo 146 del **DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio**, per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti l'alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività e opere che non alterino l'assetto idrogeologico e naturalistico del territorio.

Art. 19 Esame della domanda di Permesso di Costruire

1. L'esame delle domande di Permesso di Costruire avviene seguendo il numero progressivo di presentazione.
2. Tutti i progetti per i quali è richiesta il Permesso di Costruire devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza, ai sensi delle norme vigenti, dei seguenti uffici, servizi o organi:
 - a) servizi sanitari della A.U.S.L.;
 - b) uffici tecnici comunali per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione, per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o di altri sistemi di scolo per la verifica di idoneità delle opere di urbanizzazione o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione delle opere oggetto di Permesso di Costruire;

Art. 20 Progetti di massima

1. E' consentito, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di rilevante dimensione e interesse, sottoporre preliminarmente al parere della Commissione edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche o integrazioni.

TITOLO IV

Rilascio del Permesso di Costruire

Art. 21 Procedure per il rilascio del Permesso di Costruire

1. Le procedure per il rilascio del Permesso di Costruire sono quelle indicate all'articolo 20 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380, con particolare riguardo alle funzioni del responsabile del procedimento e agli obblighi degli uffici coinvolti in ordine ai tempi indicati nella suddetta legge.

Art. 22 Decisioni sulla domanda di Permesso di Costruire

1. Il Responsabile del Servizio, sentita eventualmente la Commissione edilizia, comunica al richiedente le proprie determinazioni sulla domanda di Permesso di Costruire entro i termini prescritti dalle disposizioni di legge.
2. Il richiedente, a seguito del ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto di Permesso di Costruire.
3. Al Permesso di Costruire è allegata una copia del progetto con l'attestazione della avvenuta approvazione e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il comune nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento.
4. Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire viene data pubblicità mediante affissione all'albo pretorio per un periodo di quindici giorni.
5. Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali del Permesso di Costruire e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio del Permesso di Costruire stesso in quanto in contrasto con le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
6. In caso di diniego della domanda di Permesso di Costruire, il Responsabile del Servizio deve comunicare al richiedente le proprie determinazioni motivate.

Art. 23 Certificato di destinazione d'uso del suolo

1. Il Responsabile del Servizio è tenuto a rilasciare, a domanda di chi abbia titolo al Permesso di Costruire, un certificato in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili interessati.
2. L'istanza tendente ad ottenere il certificato d'uso del suolo deve essere corredata da tutte le notizie atte ad identificare l'area oggetto dell'istanza medesima.
3. Il certificato indica la destinazione dell'area, il volume massimo edificabile, le altezze massime e minime, i distacchi dagli altri edifici, dagli spazi pubblici e dai confini, le prescrizioni relative alla destinazione d'uso delle unità immobiliari ed ogni altra prescrizione derivante da leggi o norme regolamentari.
4. Il certificato deve essere rilasciato entro trenta giorni dalla presentazione della domanda e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 24 Contributo di costruzione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal Comune e corrisposti dal concessionario mediante versamento alla tesoreria comunale in base a titolo di incasso rilasciato dal comune medesimo.
2. La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio all'atto del rilascio del Permesso di Costruire.
3. La quota del contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio del Permesso di Costruire con le modalità di pagamento e le garanzie dovute al concessionario.

Art. 25 Titolarità del Permesso di Costruire

1. Il Permesso di Costruire è sempre rilasciato fatti salvi i diritti dei terzi ed è condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia. Il Permesso di Costruire è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica al quale è intestato. Nel caso di trasferimento del Permesso di Costruire nel corso dei lavori, il nuovo titolare ha l'obbligo di richiedere con urgenza al Responsabile del Servizio il cambiamento di intestazione.
2. Eredi e aventi causa possono chiedere la variazione dell'intestazione che, non soggetta a contributo concessorio, non modifica i termini fissati per il Permesso di Costruire originario.
3. Il Permesso di Costruire non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti.

Art. 26 Validità del Permesso di Costruire

1. Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Il rinnovo è consentito purché non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di legge o di regolamento.
2. La realizzazione dell'a parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Art. 27 Annullamento del Permesso di Costruire

1. Il Permesso di Costruire è annullato:
 - a) quando risulta in contrasto con leggi o altre norme di diritto in materia urbanistica ed edilizia;
 - b) quando sussistono vizi nel procedimento amministrativo o nei contenuti dell'atto.
2. Accertati i motivi che danno luogo all'annullamento, il Responsabile del Servizio fa notificare all'interessato il provvedimento nel quale vengono specificati:
 - a) la contestazione del fatto e le motivazioni che hanno dato luogo al provvedimento;
 - b) la notizia che il Permesso di Costruire, a suo tempo rilasciato, è stato annullato;
 - c) l'ordine di sospendere i lavori ove è necessario.

3. Qualora l'intestatario del Permesso di Costruire intenda riprendere i lavori, dovrà rimuovere le cause che hanno dato luogo all'annullamento, e provvedere a richiedere al Responsabile del Servizio il rilascio di un nuovo Permesso di Costruire per la ripresa dei lavori.

Art. 28 Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare istanza per l'approvazione dei relativi progetti, che sono soggetti alla stessa procedura seguita per il progetto originario.
2. L'approvazione della variante, ai sensi dell'articolo 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e della legge regionale 11 ottobre 1985 n.23, può essere richiesta in corso d'opera e comunque prima della dichiarazione di ultimazione lavori, per le varianti che siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi **del DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio**.
3. Le varianti di cui al comma 2 non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Art. 29 Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di Denuncia di Inizio Attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 così modificato dal D.lgs. n. 301 del 2002, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 così modificato dal D.lgs. n. 301 del 2002, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 . Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Qualora entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di sanatoria, il Responsabile del Servizio non si sia pronunciato, l'istanza si intende respinta.

TITOLO V

Esecuzione dei lavori

Art. 30 Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività

1. Agli effetti dell'articolo 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come sostituito dall'articolo 5 bis del decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, convertito, (con modificazioni) nella legge 21 giugno 1985, n. 298, il titolare del Permesso di Costruire, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quelle del Permesso di Costruire e alle modalità esecutive stabilite da quest'ultimo.
2. Le eventuali sostituzioni del costruttore e del direttore dei lavori devono essere tempestivamente denunciate all'Amministrazione comunale dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di Permesso di Costruire e gli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto. In caso di sostituzione del direttore dei lavori o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino alle suddette sottoscrizioni dei subentranti.
3. Il direttore dei lavori non è responsabile, qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del Permesso di Costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 15 della legge 28 febbraio 1985, n.47, fornendo al Responsabile del Servizio contemporanea e motivata comunicazione della variazione stessa. Nei casi di totale difformità o variazione essenziale rispetto al Permesso di Costruire, il direttore lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Responsabile del Servizio. In caso contrario il Responsabile del Servizio segnala al Consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore lavori, a norma dell'articolo 6, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n.47.
4. Il progettista nell'ambito della propria specifica competenza, ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi vigenti e degli strumenti urbanistici.
5. Il direttore dei lavori e il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.
6. Il direttore dei lavori, il costruttore e l'assistente ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti o accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione dei lavori.

Art. 31 Inizio lavori

1. Il titolare del Permesso di Costruire, prima dell'inizio lavori, deve darne comunicazione al Responsabile del Servizio, con deposito presso l'Ufficio Tecnico Comunale, delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e contenenti l'indicazione della loro residenza o domicilio.
2. Ai fini della validità dei Permessi di Costruire, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti, generali ed attuativi, i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere, che non si limitano all'impianto di cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni, in tutto o in parte, e nell'inizio delle opere in elevazione.

3. Comunque non possono considerarsi validi i Permessi di Costruire per i quali l'inizio dei lavori non sia stato comunicato almeno trenta giorni prima della scadenza del Permesso di Costruire stesso.

Art. 32 Vigilanza sulla esecuzione dei lavori. Interruzione lavori

1. Il Permesso di Costruire ed il relativo progetto approvato ed ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei dipendenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.
2. Il titolare di Permesso di Costruire che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'Autorità comunale, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per la incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

Art. 33 Cantieri di lavoro

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:
 - a) nome e cognome del titolare del Permesso di Costruire ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
 - b) nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
 - c) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
 - d) nome, cognome e qualifica del direttore di cantiere.
 - e) indicazione del numero e della data del rilascio del Permesso di Costruire.
 - f) qualora previsti in base al decreto legislativo 14 agosto 1996, n.494, il nome, cognome e titolo professionale del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori.
2. Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombre diurne e notturne, dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, messe in opera e gestite dal costruttore che ne è responsabile.
3. Il cantiere deve avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci, che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Art. 34 Ponti e scale di servizio

1. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.
2. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali devono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.
3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza specifica autorizzazione comunale.

Art. 35 Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

1. E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.
2. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportate agli scarichi pubblici indicati.
3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
4. Il responsabile di cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
5. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 36 Rimozione delle recinzioni

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

Art. 37 Prevenzione degli infortuni

1. Per quanto concerne l'adozione da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le prescrizioni e disposizioni delle leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori e in particolare del R.D. 14 aprile 1927 n. 530, del D.P.R. 27 aprile 1995 n.547, del D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164, del decreto legislativo 19 settembre 1994, n.626 e 14 agosto 1996, n.494 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 38 Ultimazione dei lavori

1. I lavori s'intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo effettivamente abitabile ed agibile.
2. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal titolare del Permesso di Costruire e dal direttore lavori, i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria piena responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto del Permesso di Costruire o di ogni altra autorizzazione o prescrizione degli altri enti o autorità, mediante certificato del direttore dei lavori, sottoscritto dal titolare del Permesso di Costruire.
3. Dell'effettuazioni delle eventuali visite di controllo sarà dato avviso al titolare del Permesso di Costruire, per iscritto, con indicazione del giorno e dell'ora.

TITOLO VI

Agibilità degli edifici

Art. 39 Domanda relativa all'abitabilità o all'agibilità

1. Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio, prima di essere dichiarata agibile da parte del Responsabile del Servizio.
2. La domanda di autorizzazione di agibilità deve essere presentata dal titolare del Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività entro quindici giorni dal momento in cui i lavori risultino ultimati.
3. La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al Responsabile del Servizio, deve contenere i seguenti elementi:
 - a) generalità e firma del titolare del Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio attività sulla cui scorta è stata realizzata l'opera;
 - b) estremi del suddetto atto abilitativo.
4. Alla domanda vanno inoltre allegati i seguenti documenti:
 - a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge 5 novembre 1971, n. 1086, con l'attestazione, da parte del servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo competente per territorio, dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli articoli 7 e 8 della citata legge 1086/1971;
 - b) copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle relative planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
 - c) certificato di prevenzione incendi da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici, qualora prescritti;
 - d) certificato del direttore dei lavori attestante il rispetto delle norme vigenti in materia d'igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dell'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale certificazione del direttore dei lavori dovrà essere accompagnato da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti.

Art. 40 Rilascio dell'autorizzazione di agibilità

1. Per il rilascio dell'autorizzazione di agibilità, il previsto controllo dell'opera viene effettuato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla data di ricevimento della domanda.
2. Il titolare del Permesso di Costruire, il direttore dei lavori e il costruttore devono essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e possono essere presenti al controllo.
3. Il Responsabile del Servizio rilascia l'autorizzazione di agibilità soltanto quando sia accertata la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato, l'osservanza delle norme di igiene e l'assenza di cause d'insalubrità.
4. Il Responsabile del Servizio, nel caso in cui ritenga di non poter concedere l'autorizzazione di agibilità, deve comunicare al titolare del Permesso di Costruire il diniego motivato, con la descrizione dei lavori che devono essere eseguiti entro un termine prefissato, perché possa essere rilasciata l'autorizzazione, salva applicazione delle sanzioni nei casi previsti dalla legge.

Art. 41 Utilizzazione abusiva di costruzioni

1. I proprietari non possono abitare o consentire, a titolo gratuito o a titolo oneroso, che altri utilizzino una o più unità immobiliari prive dell'autorizzazione di agibilità.
2. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione, l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti per ottenere l'autorizzazione di agibilità, il Responsabile del Servizio fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente questo termine, il Responsabile del Servizio provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.
3. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, il Responsabile del Servizio può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

TITOLO VII

Disciplina della Denuncia di Inizio Attività

Art. 42 Istanza di Denuncia di Inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo deve presentare la Denuncia di Inizio Attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, all'Ufficio Tecnico Comunale, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
2. A corredo della Denuncia di Inizio Attività deve essere sempre allegata la documentazione richiesta dall'ufficio istruttore tra quella elencata nell'Allegato A al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante.
3. Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici atti autorizzativi.
4. La Denuncia di Inizio Attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare all'ufficio Tecnico Comunale la data di ultimazione dei lavori.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
6. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Art. 43 Condizioni e validità della Denuncia di Inizio Attività

1. La sussistenza del titolo è provata con la copia della Denuncia di Inizio Attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
2. Il Responsabile del Servizio ove entro il termine indicato al comma 1 del precedente articolo sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la Denuncia di Inizio Attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
3. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato all'ufficio Tecnico Comunale, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la Denuncia di Inizio Attività.

TITOLO VIII

Piani di lottizzazione ed interventi edilizi diretti

Art. 44 Piani attuativi

1. L'attuazione del P.U.C. avviene mediante l'approvazione dei piani particolareggiati o altri piani attuativi che consentono successivi interventi edilizi diretti. I privati possono presentare progetti di piani di lottizzazione da convenzionarsi ai sensi di legge.
2. Le norme tecniche di attuazione del P.U.C stabiliscono i casi nei quali il rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione convenzionata deve precedere il rilascio delle concessioni.
3. L'approvazione del piano di lottizzazione è subordinata alla stipula tra il comune e i proprietari interessati di una convenzione avente i contenuti di cui alle disposizioni di legge vigenti al momento della stipula dell'atto.
4. Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle prescrizioni emanate dall'autorità comunale.
5. Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 45 Richiesta di parere preliminare

Il lottizzante può chiedere di sottoporre all'esame della commissione edilizia un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati richiesti. Il parere espresso dalla commissione edilizia non costituisce presunzione di approvazione del piano.

Art. 46 Approvazione dei piani di lottizzazione

1. I piani di lottizzazione convenzionata sono approvati con deliberazione del Consiglio comunale, previo parere della Commissione edilizia e comunque secondo quanto disposto dalla legge urbanistica regionale.
2. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, deve essere richiesta al Responsabile del Servizio il Permesso di Costruire a norma del presente regolamento.
3. Per la domanda ed il rilascio dei Permessi di Costruire per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si applicano le norme di cui all'articolo 15 e seguenti del presente regolamento.
4. Il contributo di costruzione di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è determinato dal conguaglio, ai sensi dell'articolo 11 della stessa legge.
5. La validità del piano di lottizzazione convenzionata non può essere superiore a dieci anni.

Art. 47 Compilazione d'ufficio di progetti di lottizzazione

1. Il Responsabile del Servizio ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine il progetto di lottizzazione delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale.
2. Decorso inutilmente detto termine, il Responsabile del Servizio provvede per la compilazione d'ufficio.
3. Il progetto di lottizzazione d'ufficio, approvato dal Consiglio comunale, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiararne, entro trenta giorni

dalla notificazione, prorogabili a domanda degli interessati, l'accettazione e l'intenzione ad attuarlo.

4. Qualora i proprietari intendano attuare il progetto compilato d'ufficio, il comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione, tenendo conto delle eventuali richieste degli interessati e della loro compatibilità con gli obiettivi del progetto stesso. In caso contrario, il comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.
5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

Art. 48 Intervento edilizio diretto

1. Fermo restando l'obbligo di versamento del contributo afferente alla costruzione di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nei casi d'intervento edilizio diretto previsto dallo strumento urbanistico generale, Il Permesso di Costruire è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Il concessionario può assumere l'obbligo della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomuto totale o parziale della quota di contributo dovuta.
3. In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere relative alle urbanizzazioni primarie ed a prestare congrue garanzie finanziarie.
4. Per le opere di urbanizzazione primaria devono essere redatti progetti esecutivi in conformità alle norme e alle prescrizioni emanate dal comune al fine del rilascio del Permesso di Costruire.
5. Le opere sono eseguite sotto la sorveglianza dell'Ufficio tecnico comunale.

TITOLO IX

Vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia

Art. 49 Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni

1. Il Responsabile del Servizio esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica-edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme degli strumenti urbanistici e alle prescrizioni stabilite nel Permesso di Costruire, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei vigili urbani.
2. Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di seguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.
3. Ferme restando le ipotesi di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, il Responsabile del Servizio ordina la sospensione dei lavori quando:
 - a) siano violate le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici;
 - b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nel Permesso di Costruire e nei progetti allegati;
 - c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata al Responsabile del Servizio la sua sostituzione;
 - d) Il Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività risulti ottenuta in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero;
 - e) accerti l'effettuazione di lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, ai sensi dell'articolo 18, comma 7, della legge 28 febbraio 1985, n. 47. In tal caso, il provvedimento comporta anche il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse, con atti tra vivi, qualora sia trascritto nei registri immobiliari.
4. L'ordine di sospensione ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da assumere e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione.
5. Qualora il Responsabile del Servizio sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emanazione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.

Art. 50 Esecuzione d'ufficio

1. Il Responsabile del Servizio ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:
 - a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire, ovvero, in totale o parziale difformità dello stesso, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
 - b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego dell'autorizzazione di agibilità;
 - c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'autorizzazione di agibilità;
 - d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzione dei lavori;
 - e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
 - f) della riproduzione del numero civico;
 - g) della rimozione di insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende, posti senza autorizzazione senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
 - h) della coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con

l'ambiente;

i) della demolizione di uffici dichiarati antigienici;

l) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.

2. Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Responsabile del Servizio diffida il contravventore e provvedervi direttamente, assegnandoli un congruo termine.
3. Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Responsabile del Servizio procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di leggi in materia.

Art. 51 Garanzie

1. Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento, è prescritta la prestazione di garanzia, queste possono essere date mediante fideiussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.
2. Il Responsabile del Servizio determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia è prestata.
3. Il deposito cauzionale può essere prestato a mezzo libretto bancario fruttifero intestato al concessionario e vincolato a favore dell'Amministrazione comunale.
4. In caso d'esecuzione d'ufficio delle opere, l'amministrazione comunale può disporre del deposito cauzionale o della fideiussione, osservate le disposizioni di legge o di regolamento.
5. Qualora le opere vengano riconosciute conformi alle prescrizioni di legge, di regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire, o, anche difformi, tacitamente o espressamente accettate, la cauzione viene restituita o viene dato consenso alla liberazione della fideiussione contestualmente al rilascio dell'autorizzazione di agibilità.

TITOLO X

Aree pertinenti - zone di rispetto e vincoli particolari

Art. 52 Area pertinente

1. Per area pertinente si intende la superficie di terreno disponibile per l'edificazione secondo le previsioni dello strumento urbanistico.
2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dallo strumento urbanistico generale ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria.
3. L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altre concessioni quando ciò risulti in contrasto con gli indici o le caratteristiche urbanistiche di zona.
4. Il Responsabile del Servizio può subordinare il rilascio del Permesso di Costruire alla trascrizione sui registri immobiliari, a cura del Comune e a spese del richiedente, di un atto di vincolo di inedificabilità dell'area di pertinenza.

Art. 53 Zone di rispetto cimiteriali e stradali

1. Non è consentito, ai sensi dell'articolo 33 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo adibiti, entro la fascia di rispetto stabilita nella cartografia del P.U.C.
2. E' ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'amministrazione comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.
3. Per l'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e per gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale, vanno osservate relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale le disposizioni di legge in vigore.

Art. 54 Realizzazione di cabine ENEL e TELECOM

1. Di norma le cabine ENEL e TELECOM devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati.
2. In ogni caso tali opere devono preventivamente essere autorizzate dal comune.
3. Le cabine ENEL e TELECOM realizzate all'esterno degli edifici e fuori terra debbono rispettare le distanze sia dai confini che dai fabbricati, come qualsiasi altra costruzione

Art. 55 Opere realizzate dall'amministrazione comunale ed edifici a carattere collettivo-sociale.

1. Le opere realizzate dall'Amministrazione comunale devono essere conformi allo strumento urbanistico generale ed attenersi alle prescrizioni grafiche della cartografia del P.U.C. e alle Norme tecniche di attuazione.

TITOLO XI

Decoro e arredo urbano

Art. 56 Arredo urbano

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e un coerente inserimento nell'ambiente circostante.
3. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canna di ventilazione, o canalizzazioni in genere, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico originario ed adeguatamente rivestite.
4. Le tubazioni dell'acqua e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un'ideale soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.
5. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno, i proprietari devono prevedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal Responsabile del Servizio, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.
6. Nella rimozione degli abusi, il Responsabile del Servizio, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.
7. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie, turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di buon ordine e di decoro.
8. Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare ambienti architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico, il diritto di veduta dei vicini.

Art. 57 Antenne radio televisive

1. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.
2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, oppure ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'ideale soluzione architettonica.

3. Il Responsabile del Servizio ha facoltà di richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Art. 58 Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico

1. Le finestre di nuovi edifici prospicienti su spazi pubblici e le chiusure di accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto o ingombro rispetto al filo del fabbricato.
2. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a m. 3.00, se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a m. 4.50 se altrimenti.
3. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di m. 2.80 non possono superare più di 12 cm. il filo del fabbricato. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i 5 cm.
4. Al di sopra di 3.50 m. dal piano del marciapiede o di m. 4.50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita solo per le nuove edificazioni la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i m. 1.40.
5. Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione in strade con larghezza inferiore a m.8.
6. In casi eccezionali, per edifici pubblici sono consentite sporgenze maggiori per strutture in oggetto.
7. Sono vietati in ogni caso la costruzione di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo stradale.
8. Indicazioni diverse, contenute nelle Norme di Attuazione del Piano con riferimento a specifiche zone omogenee o a parti di esse nonché a Norme di piani attuativi vigenti, sono prevalenti su quanto previsto dal presente articolo.

Art. 59 Muri di prospetto e recinzioni

1. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a m. 0.30 dal piano del marciapiede o di m. 0.50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.
2. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia a vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.
3. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo di ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.
4. Nelle recinzioni deve comunque prevalere su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura.
5. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.
6. Tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.

Art. 60 Servitù pubbliche

1. L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sui fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
 - a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
 - b) cartelle indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
 - c) numeri civici;
 - d) piastrine o capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento, idranti;
 - e) mensole, ganci, tubi per gli impianti d'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori;
 - f) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
 - g) quant'altro di pubblica utilità.
2. I proprietari dell'immobile sul cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.
3. Nel caso in cui l'apposizione di un'insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite all'amministrazione comunale.
4. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile, secondo le precise note impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre indicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.
5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Responsabile del Servizio il quale prescriverà i provvedimenti opportuni.
6. In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, né fosse necessaria la rimozione.

Art. 61 Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari

1. L'apposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata all'autorizzazione del Responsabile del Servizio.
2. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie a loro cura e spese.
3. Qualora non ottemperino, il Responsabile del Servizio può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.
4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal Responsabile del Servizio per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.
5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:
 - a) disegni nel rapporto non inferiore di 1:20;
 - b) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
 - c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.
6. L'apposizione d'insegna a bandiera è consentita soltanto se non in contrasto con prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi.

Art. 62 Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati

1. In coerenza con quanto disposto dalle N.T.A. del P.U.C., il restauro e le coloriture dei fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.
2. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.
3. Il Responsabile del Servizio può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedono esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.
4. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se è il caso, senza il consenso della competente Soprintendenza.
5. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile del Servizio può prescrivere che gli oggetti di cui al comma 4, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio in luoghi prossimi o conservate in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

Art. 63 I colori degli edifici

1. In tutte le zone e sottozone, per tutti gli interventi consentiti e relativi ai prospetti degli edifici, ferme restando le prescrizioni del P.P. vigenti, è fatto obbligo di completare le facciate utilizzando i colori previsti nella allegata "Tavola dei colori ammessi".
2. E' delegata agli uffici competenti la scelta del procedimento per garantire una corretta applicazione della presente norma.

Art. 64 Uscite dalle autorimesse. Rampe per il transito dei veicoli

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
2. Le uscite dei locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali.
3. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0.90 metri.

Art. 65 Energia elettrica ed acqua

1. Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati; in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti.

2. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di Permesso di Costruire.

TITOLO XII

Requisiti generali degli edifici

Art. 66 Salubrità del terreno

1. Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito d'immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie e locali.
2. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vari, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto, se tale livello non sia sufficientemente rialzato.
3. Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

Art. 67 Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve adeguatamente essere isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. I locali abitabili, posti al piano terreno indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio aerato; l'intradosso del solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di cm. 30.
4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Il progetto dovrà indicare in tal caso le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.
5. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata; la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
6. Le griglie di aerazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.
7. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

Art. 68 Requisiti di carattere termico

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione e la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge n. 10/91 e legge 5 marzo 1990, n.46 e ai relativi regolamenti di esecuzione, alle successive leggi sul contenimento dei consumi energetici, nonché alle leggi e i regolamenti vigenti in materia di impianti elettrici.
2. In particolare, nel caso di interventi edilizi su edifici esistenti o d'inserimento di impianti di riscaldamento in edifici precedentemente sprovvisti, il Responsabile del Servizio può richiedere l'adozione di provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai

soprastanti vani aperti, nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico, qualora già esistente o da ristrutturare.

Art. 69 Requisiti di carattere acustico

1. Per l'isolamento acustico nei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscono, per loro natura, caratteristiche tecnologiche e posa in opera, un'adeguata protezione dai rumori, qualunque né sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti od apparecchi comunque installati nel fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni).
2. L'insonorizzazione, da realizzarsi preferibilmente con materiale vetroso, va fatta nelle pareti interne ed esterne, nel pavimento, negli infissi e nelle tubazioni. La separazione tra unità abitativa o tra locali adibiti a lavorazioni diverse, deve essere sempre realizzata con doppia parete, munita di intercapedine fonoassorbente e di appoggi isolanti.
3. L'isolamento acustico, normalizzato, deve avere indici di valutazione idonei a soddisfare le esigenze della destinazione d'uso residenziale.
4. Gli impianti ed i macchinari in genere, dotati di organi di movimento debbono avere:
 - a) se disposti nei sotterranei, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
 - b) se collocati nei piani superiori, supporti, sostegni od ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti) ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.
5. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti, dispositivi od apparecchi installati in altri locali dell'alloggio od in locali di altri alloggi contigui dello stesso o di altri edifici, non deve mai superare, a porte e finestre chiuse, i 30 DB se il funzionamento di detti apparecchi è continuo o i 35 DB se il funzionamento è discontinuo.
6. Tali valori massimi, non possono essere mai superati anche per gli edifici esistenti allorché chiunque decida di installare impianti, dispositivi o apparecchi rumorosi o sonori di ogni genere, provvedendo ad applicare sui pavimenti, pareti e soffitti pannelli antiacustici atti ad insonorizzare le stanze che li accolgono.

Art. 70 Requisiti illuminotecnici

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
2. L'illuminazione diurna deve essere naturale, diretta.
3. Possono tuttavia fruire d'illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:
 - a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
 - b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative, nonché i pubblici esercizi;
 - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
 - d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
 - e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
 - f) gli spazi di cottura;
 - g) gli spazi destinati al disimpegno e ai collegamenti orizzontali e verticali.
4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
6. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.
7. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art. 71 Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
3. Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati all'articolo 68, comma 3.
4. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.
5. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
6. L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2.70 metri.
7. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto non deve comunque essere inferiore a 2.20 metri.
8. L'altezza media può essere ridotta a metri 2.40 nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione .
9. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengono altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.
10. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2.20 metri; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
11. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato.
12. La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del decreto del ministero della sanità 5 luglio 1975 pubblicato nella gazzetta ufficiale del 18 luglio 1975 n. 190.
13. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.
14. Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al citato D.M. 5 luglio 1975

Art. 72 Cortili e chiostrine

1. Nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati, i cortili devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa al muro opposto, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti con un minimo di ml. 8.
2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
3. La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.
4. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a m. 3.00. Debbono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.
5. Nelle chiostrine non è ammessa nessuna sporgenza.
6. Chiostrine e giardini non sistemati a cortile privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

Art. 73 Stabilità e sicurezza dei fabbricati

1. E' vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.
2. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni
3. Le murature debbono essere eseguite con le migliori opere d'arte con buoni materiali e con accurata manodopera. Nella muratura di pietrame, qualora lo stesso non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.
4. I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti.
5. Nei piani superiori a quello del terreno sono vietate le strutture spingenti verso i muri perimetrali.
6. I tetti devono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.
7. In tutti i fabbricati a più piani devono eseguirsi, ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli in cemento armato.
8. Le opere murarie, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, devono essere sospese nel periodo di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto dello zero gradi centigradi.
9. Nelle strutture in cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice o armato.

Art. 74 Abbattimento delle barriere architettoniche

1. I progetti riguardanti la costruzione di nuovi edifici pubblici o d'interesse pubblico e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere redatti in conformità alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I progetti riguardanti la ristrutturazione edilizia o la ristrutturazione urbanistica, di cui alle lettere d) ed e) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono considerati come progetti di nuova costruzione ai fini di quanto previsto al comma 1.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro o risanamento conservativo, di cui alle lettere b) e c) del citato articolo 31 della legge 457/1978, sono soggette alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche, quando riguardano edifici pubblici o d'interesse pubblico. Sono fatti salvi i casi in cui esiste l'impossibilità che i lavori previsti possano essere eseguiti ottenendo contemporaneamente l'abbattimento anche parziale delle barriere architettoniche.
4. Gli interventi, eseguiti su fabbricati esistenti ed aventi incidenza sulle barriere architettoniche, dovranno essere finalizzati al massimo abbattimento possibile delle stesse, in vista del raggiungimento degli standards previsti dalla vigente legislazione in merito.
5. I progetti di cui ai precedenti commi 2,3 e 4 devono contenere la dimostrazione che gli interventi edilizi da essi previsti non costituiscano ostacolo al futuro abbattimento delle barriere architettoniche.

TITOLO XIII

Requisiti specifici degli impianti

Art. 75 Rifornamento idrico e impianti sollevamento acque

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.
2. Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile dall'analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento per il servizio dell'acquedotto.

Art. 76 Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

1. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di ml. 50 da questi.
2. I pozzi devono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o da altro materiale impermeabile in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante
3. Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante torretta in muratura munita di apposito sportello.
4. L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.
5. Il terreno circostante, almeno per un raggio di ml. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.
6. I pozzi, volti alla captazione di acque profonde, devono essere autorizzati.
7. Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizione dagli uffici tecnici comunali e dai servizi dell'unità sanitaria locale.

Art. 77 Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

1. Per insediamento civile s'intende uno o più edifici adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole.
2. Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti dell'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.
3. Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.
4. Tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.
5. Per impianto di fognatura s'intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.

6. Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.
7. Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, l'autorità che gestisce il servizio pubblico può evitare l'immissione degli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.
8. L'allacciamento deve essere autorizzato dal Responsabile del Servizio.
9. Salvo le disposizioni più restrittive, comunque diverse, dettate in attuazione della legge 10 aprile 1976, n. 319 come sostituita dal decreto legislativo 11 maggio, n.152, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere derivanti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dal Responsabile del Servizio nel rispetto delle seguenti condizioni: per insediamenti di entità superiore a 50 vani o a 5.000 mc., gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.
10. Le autorità competenti al controllo possono dettare le norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.
11. In mancanza di fognature, gli scarichi derivanti da insediamenti abitativi di consistenza non superiore a due unità familiari (8 persone), possono essere smaltiti sul suolo previo trattamento in fossa settica
12. Per scarichi di insediamenti superiori è obbligatorio un impianto di ossidazione totale. L'effluente depurato può essere smaltito sul suolo nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali e di quelle eventualmente impartite dalla Regione in attuazione della legge 10 aprile 1976, n. 319 come sostituita dal decreto legislativo decreto legislativo 11 maggio, n.152.
13. L'ubicazione delle fosse settiche deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.
14. Pozzi e tubazioni disperdenti devono farsi a norma di legge.
15. Possono usarsi pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica interna, con dotazione non superiore a 30-40 litri giornalieri pro-capite, e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucine e lavanderie
16. I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, nonché rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono essere interrati all'estremo dei fabbricati, a distanza di almeno 1 metro da muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acqua potabile.
17. Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300-400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18-20 persone.
18. In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.
19. Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi se già ubicate in manufatti esistenti.
20. Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.
21. Fosse settiche e pozzi neri devono essere periodicamente svuotati, con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

22. Riguardo alle modalità di recapito delle acque di scarico nere e di quelle meteoriche in ricettori diversi dalla fognatura pubblica sono fatti salvi nelle zone di rispetto di cui all'articolo 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236 i divieti in esso contenuti.

Art. 78 Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

1. Per insediamenti produttivi s'intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla legge 8 ottobre 1976, n. 690.
2. Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione e alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.
3. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni contenute nella legge 10 maggio 1976, n. 319 e nella legge 650/1979 come successivamente sostituite dal decreto legislativo 11 maggio 1999, n.152.
4. Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento sono considerate opere di manutenzione straordinaria e, pertanto, assoggettate ad autorizzazione.
5. L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

Art. 79 Impianto di smaltimento delle acque piovane

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o calate) e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'ufficio tecnico comunale.
2. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.
3. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi esternamente all'edificio fino a 4.00 m. dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.
4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni calata; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento in direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
5. E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con le altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

Art. 80 Impianti di smaltimento delle acque luride

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.
2. Nel caso d'interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai w.c. con quelli delle altre acque reflue, deve essere allora garantita, ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti antiodore, ecc.
3. Le calate delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore sprovvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.
4. Le condutture interrato delle acque luride devono essere sprovviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambio di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.
5. Nelle località servite da pubblica fognatura prive d'impianto depurativo terminale, le calate delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica plurilaterale; le calate delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono a loro volta, collegarsi mediante condutture interrato alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrato, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione, separata per acque piovane ed acque luride.
6. Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di pozzetto d'ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente servizio dell'unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.
7. Nelle località servite da pubblica fognatura fornito da impianto depurativo terminale, le calate delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni, di volta in volta, impartite dal servizio competente dell'unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.
8. Sono fatte salve le diverse prescrizioni e regolamentazioni circa le modalità di recapito e smaltimento delle acque reflue e meteoriche derivanti dagli insediamenti produttivi nella pubblica fognatura previste dai regolamenti comunali di fognatura e depurazione di cui alla legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 81 Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione acque luride

1. Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.
2. Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

Art. 82 Concimaie

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del comune.
2. Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni dei R.D. 1 dicembre 1930, n. 1862, modificato dalla legge 25 giugno 1931, n. 925 e dagli articoli 233 e seguenti del T.U. 27 luglio 1934, n. 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'autorità competente.
3. Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti e serbatoi come da qualunque abitazione almeno m. 30.00.
4. Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami devono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

Art. 83 Impianti igienici

1. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (w.c., lavabo, vasca o doccia).
2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri servizi pubblici) deve essere provvisto di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.
3. Ogni immobile destinato ad attività produttive deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (w.c., lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

Art. 84 Impianti d'aerazione

1. Nei casi d'adozione d'impianti di aerazione artificiale, oppure di climatizzazione, alla domanda di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio attività deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo dell'impianto del medesimo.
2. Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

Art. 85 Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:
 - a) i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici; sono ammesse scale esterne aperte;
 - b) la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio non può essere inferiore a m. 1.00, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
 - c) ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie utile coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;
 - d) le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni; di 20 cm., se in cemento armato;
 - e) gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e coperture sopra garage, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale

combustibile devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore;

f) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile. Sono consentite le pareti mobili con carattere d'infisso, pareti divisorie con mobili per uffici e simili;

g) oltre a quanto sopra specificato, la rispondenza a tutte le normative di legge in materia.

Art. 86 Norme antincendio per edifici speciali

1. I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno due uscite, distanziate e munite di porte aprentesi verso l'esterno. Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore.
2. Quando una parte di fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino o attività produttiva, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiature e di serramenti resistenti al fuoco.
3. Le autorimesse debbono corrispondere alla normativa statale in materia, come pure i locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di oli minerali infiammabili.
4. Le sale di proiezione cinematografiche, i teatri, sale da ballo e tutti gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti prescritti dalle leggi vigenti.

Art. 87 Impianti di gas per uso domestico

1. L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo nullaosta dei vigili del fuoco.
2. La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.
3. Tale tubazione deve essere munita di rubinetto d'intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.
4. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

Art. 88 Impianti di spegnimento

1. Nei grandi fabbricati, negli alberghi, nei collegi e scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico e in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli ambienti industriali, nelle officine, nei depositi di infiammabili e di combustibili, debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio.

Art. 89 Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

1. Oltre alle norme dettate dalla legge 31 luglio 1966, n. 1615 e dal relativo regolamento d'esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, forno e simili, qualunque sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente, prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in

materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.

2. Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.
3. E' vietato fare uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.
4. Le teste delle canne o fumaiole debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto.
5. Se il fumaiole dista meno di m. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.
6. Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

TITOLO XIV

Rinvio a Leggi Speciali

Art. 90 Normative particolari

1. Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione, nelle costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione di:

impianti idrici.

- “ termici e di condizionamento,
- “ elettrici e para elettrici,
- “ di sollevamento (ascensori, ecc.),
- “ di captazione delle scariche atmosferiche,
- “ fognari e di smaltimento dei liquami,
- “ di smaltimento dei rifiuti solidi,
- “ antinquinamento atmosferico,

ogni e qualunque altro tipo di impianto

si richiamano e si rinvia a tutte le relative normative legislative, tecniche e regolamentari vigenti all'epoca delle costruzioni.

Pertanto, il mancato rispetto delle suddette norme comprese quelle emanate da enti riconosciuti a livello nazionale quali:

C.N.R.,
U.N.I.,
C.E.I., I.M.Q.,
I.S.P.E.S.L.

deve ritenersi in contrasto col presente regolamento.

2. L'attività edilizia ed urbanistica è, altresì, soggetta alle leggi speciali riguardanti la tutela dei beni di interesse architettonico, ambientale, storico e archeologico.
3. L'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni riguardanti le norme sulle strutture di fabbrica ed in particolare alla legge 2 febbraio 1974 n. 64 e ai successivi decreti previsti dal suo art. 1, riguardanti in particolar modo:
- norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza,
 - norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni, ecc.,
 - norme tecniche sulle strutture metalliche ed in c.a. o c.a.p..

TITOLO XV

Uso di suolo, spazi e servizi pubblici

Art. 91 Occupazione del suolo

1. Coloro che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo o lo spazio pubblico devono rivolgere al Responsabile del Servizio apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che s'intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il Responsabile del Servizio, nel rilasciare il Permesso di Costruire, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.
2. Al termine del Permesso di Costruire, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto dell'intervento.
3. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal Responsabile del Servizio purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
4. L'autorizzazione è rinnovabile ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, ove necessario, del terrazzamento o della pavimentazione o della vegetazione, da effettuare entro il termine fissato dall'autorizzazione stessa.
5. Trascorsi sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.
6. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare del Permesso di Costruire o per causa di questi, viene eseguito dal comune sotto la direzione dell'ufficio tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'amministrazione comunale.
7. Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per aerare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari.
8. Nell'atto di autorizzazione, il Responsabile del Servizio stabilisce le prescrizioni da seguire durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo di tempo.
9. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire o restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione del Responsabile del Servizio, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la tesoreria del comune, sul quale il comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.
10. Il Responsabile del Servizio può autorizzare l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici o di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento. Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso

pericoloso il pubblico transito.

Art. 92 Rinvenimenti e scoperte

1. Oltre alle prescrizioni del **DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio**, circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare, alla soprintendenza o alla stazione dei carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della soprintendenza predetta, il concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile del Servizio i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.
2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile del Servizio ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 93 Tende aggettanti sullo spazio pubblico

1. Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Responsabile del Servizio può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.
2. Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede tranne che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità.
3. Nelle strade fornite di marciapiede l'aggetto di tali tende deve, di regola, essere inferiore di 50 cm. della larghezza del marciapiede.
4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2.20 dal suolo.
5. Per immobili d'interesse archeologico, storico o artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nullaosta della competente soprintendenza.
6. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

Art. 94 Sanzioni

1. Per la violazione delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà in base alle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Art. 95 Entrata in vigore del regolamento edilizio

1. Al momento dell'entrata in vigore del regolamento edilizio comunale è abrogato il precedente regolamento.
2. L'amministrazione comunale ha la facoltà di modificare il regolamento edilizio con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

3. Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa riferimento alle norme legislative e regolamentari vigenti, generali e speciali, in materia di urbanistica, edilizia, igiene, istruzione e tutela del patrimonio paesistico e monumentale.

ALLEGATO A

Documentazione a corredo della domanda di Concessione Edilizia (Permesso di Costruire)

Art. 96 Stato di fatto:

- a. stralcio del foglio catastale;
- b. stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;
- c. una o più planimetrie d'insieme, comprendenti il piano quotato, esteso per un raggio di almeno ml.30 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalle quali risultino: la superficie dell'area, le eventuali preesistenze, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le loro altezze, le eventuali alberature esistenti, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti.
- d. almeno tre fotografie dello stato di fatto. In caso di costruzione su pendio, le foto devono includere anche il profilo della sommità. Nel piano di cui alla precedente lettera c) devono essere chiaramente riportati i punti di vista numerati dai quali sono state riprese le fotografie;
- e. edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani nei progetti di demolizione e ricostruzione, rilievo quotato in scala non inferiore 1:200 degli e le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

Art. 97 Progetto:

a) La relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle delle finiture e degli impianti.

La relazione deve specificare il tipo di finanziamento con il quale si intende realizzare l'opera (edilizia privata, convenzionata, agevolata, sovvenzionata ecc.), evidenziando anche il rispetto dei requisiti richiesti per l'accesso a determinati finanziamenti dalle leggi vigenti.

Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia. Sempre per le attività produttive, va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali assaggi compiuti sulle strutture, le possibilità di

recupero o di reimpiego di materiali, le tecniche da impiegarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento e la sostituzione delle strutture esistenti.

b) Alla relazione deve essere allegata una tabella contenente i dati relativi a

- pratiche edilizie precedenti e correlate;
- superficie fondiaria;
- superficie coperta;
- volume
- superficie utile
- superficie non residenziale;
- superficie complessiva;
- superficie netta;
- superficie accessori;
- superficie per altre attività (turistiche, direzionali , commerciali ecc)
- indice di fabbricabilità fondiaria;
- superficie delle aree destinate a parcheggio;

c) La relazione geologico-geotecnica, ove richiesta, deve essere firmata da un tecnico laureato, abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.

La relazione deve contenere dati sulla natura, lo stato fisico e stabilità dei terreni superficiali e profondi e svolgere tutte le analisi e valutazioni finalizzate a valutare i rischi con specifico riferimento alle disposizioni dei competenti uffici del Genio Civile.

d) Planimetria corredata da due o più profili significativi (*ante* e *post-operam*) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade e agli edifici circostanti, di cui almeno uno secondo la massima pendenza, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quotate in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientrate, ecc.), nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno e rampe; terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato.

Devono essere, altresì, evidenziate le superfici destinate a spazi per parcheggi e le zone di distacco a protezione dei nastri stradali.

Tutte le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno *post-operam*, devono essere riferite ad un determinato caposaldo, da conservare fino all'ultimazione dei lavori.

e) Piante dei vari piani delle costruzioni, in scala 1:100, con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano interrato/ seminterrato, delle quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno.

In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui alla successiva lettera f), nonché le utilizzazioni previste per i singoli locali.

f) Sezioni in numero non inferiore a due - trasversale e longitudinale - per ciascun corpo di fabbrica, in scala 1:100; oppure in scala 1:200 per gli edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, con le misure delle altezze nette e lorde dei singoli piani, nonché dell'altezza totale prevista e di quella prescritta.

Nelle sezioni deve essere indicato l'andamento del terreno (*ante* e *post-operam*) lungo le sezioni stesse.

Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano di campagna, *ante* e *post-operam*, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui alla lettera c).

- g) Prospetti in scala 1:100, con le quote riferite ai piani stradali, alle aree sistemate, con indicazione delle principali finiture esterne.
- h) Caratteristiche delle opere di recinzione, sia lungo i confini interni, sia lungo le fronti su strade o spazi pubblici.
- i) Indicazione dei colori dell'edificio.
- j) Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema adottato.

Note:

Ogni disegno deve contenere il relativo orientamento, il calcolo analitico dei volumi e deve essere quotato nelle principali dimensioni: lati interni ed esterni delle piante; spessori dei muri e dei solai; larghezza ed altezza delle aperture; altezza dei singoli piani, da pavimento a pavimento e altezze totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici devono essere indicati, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

La documentazione tecnica inerente l'impianto elettrico deve essere redatta in conformità alla legge 5 marzo 1990, n.46, e deve essere firmata, oltre che dal committente anche dal progettista.

La documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio deve essere redatta in conformità alla Legge 10/91 e legge 5 marzo 1990, n.46. Tale documentazione deve essere firmata dal committente e dal progettista dell'edificio.

Qualora sussistano le condizioni di applicazione delle prescrizioni del decreto legislativo 14 agosto 1996, n.494 e sue modifiche ed integrazioni, il committente dovrà designare il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione e far predisporre il piano di sicurezza e coordinamento.

Per i soli lavori di limitata importanza, a giudizio del Responsabile del Servizio su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, gli elaborati e le documentazioni richieste potranno essere ridotte a quelle necessarie per individuare l'ubicazione delle opere da eseguire, le modalità costruttive, l'inserimento nell'edificio e nell'ambiente circostante.

La Giunta Municipale, su richiesta degli organi tecnici, può decidere di aggiornare il contenuto del presente allegato senza che ciò costituisca variante al Regolamento Edilizio.

TAVOLA DEI COLORI AMMESSI

