



COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA
Città Metropolitana di Catania

PIANO REGOLATORE GENERALE
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

San Giovanni La Punta 06-08-2019

Il Progettista del Piano
(Ing. Mario Santonocito)

L'incaricato Funzioni Dirigenziali
4° Settore – Governo del Territorio
(Ing. Ennio Costanzo)

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Capo I – Premesse – Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

Premesse:

Il presente regolamento edilizio è stato redatto in conformità alle indicazioni dello schema tipo, in attuazione dell'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che stabilisce i principi e i criteri generali per semplificare e uniformare in tutto il territorio nazionale i regolamenti edilizi comunali.

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici, e le attività di modificazione, trasformazione e sistemazione dell'ambiente urbano e territoriale ricadenti nel confine comunale, oltre alle disposizioni legislative vigenti a livello nazionale e regionale nonché a quelle del Piano Regolatore Generale, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento.

Le norme e le prescrizioni di questo Regolamento, nel caso siano più restrittive, prevalgono sulle disposizioni legislative vigenti sia a livello regionale che nazionale.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e delle Prescrizioni Esecutive in caso di discordanza con il presente R.E.C., prevalgono su quest'ultimo.

ART. 1

Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

- **ST - Superficie territoriale** (m²)
Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- **IT - Indice di fabbricabilità territoriale** (m³/m²)
Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. E' il rapporto tra il volume totale (V) e la superficie territoriale (ST)
- **SF - Superficie fondiaria** (m²)
Superficie reale di una porzione di territorio, compresa in una determinata zona omogenea, destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale, misurata in proiezione orizzontale, al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti (strade, spazi destinati al pubblico transito e/o in generale al pubblico uso).
Essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile e/o coperta e delle aree scoperte di pertinenza della costruzione.
- **IF - Indice di edificabilità fondiaria** (m³/m²)
Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. E' il rapporto tra il volume totale (V) e la superficie fondiaria (SF).
- **DT - Dotazioni Territoriali**
Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
- **Sedime** (m²)
Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
- **SP - Superficie permeabile** (m²)
Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
- **IPT/IPF - Indice di permeabilità**
Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
- **Sm - Superficie minima di intervento** (m²)
E' la superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

- **Lm - Superficie minima del lotto (m²)**
E' la superficie minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto.
- **CU - Carico urbanistico**
Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
- **SC - Superficie coperta di un edificio (m²)**
Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. e dei portici.
- **IC – Indice di copertura (m²/m²)**
Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (IC=SC/SF).
- **STot - Superficie totale (m²)**
Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
- **SL - Superficie lorda (m²)**
Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
- **SU - Superficie utile (m²)**
Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
- **SA - Superficie accessoria (m²)**
Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: i portici, i piani "pilotis" e le gallerie pedonali; i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; le tettoie; le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.
- **SCom - Superficie complessiva (m²)**
Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
- **SCa - Superficie calpestabile (m²)**
Somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- **Sagoma**
Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
- **Piano fuori terra**
Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Piano seminterrato**
Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Piano interrato**
Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Numero dei piani (NP)**
E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL), compreso l'eventuale piano in ritiro, ed il sottotetto, se abitabile.

- **Sottotetto**
Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
- **Soppalco**
Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
- **HL - Altezza lorda (m)**
Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
- **HF - Altezza del fronte (m)**
L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata:
 - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
 - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
- **H - Altezza dell'edificio (m)**
Altezza massima tra quella dei vari fronti.
L'altezza massima dell'edificio misurata fino alla più alta linea del colmo del tetto, non deve superare i m. 12,50 in tutte le zone del territorio comunale a causa del vincolo aeroportuale, fermo restando le altezze stabilite per le varie zone omogenee urbanistiche.
- **HU - Altezza utile**
Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
- **D - Distanze**
Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Ai fini del calcolo della distanza non si considerano i balconi aperti, le pensiline e simili, nonché i pilastri di sostegno di portici o scale esterne od ascensori, le pareti dei sottotetti non abitabili, i balconi aperti, fermo restando il rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.
Ai fini della distanza costituisce linea di confine il ciglio stradale secondo l'allineamento previsto nello strumento urbanistico, nonché la linea che individua le zone di piano regolatore con destinazione diversa da quella in cui ricade l'intervento ed, in particolare, le aree destinate a pubblici servizi, anche se di proprietà privata all'atto della presentazione del progetto edilizio.
- **V - Volume totale o volumetria complessiva (m3)**
Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
Esso va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, o per l'altezza media nel caso di sottotetti abitabili misurata tra le quote del pavimento e gli estradossi dei solai di copertura.
Dalla somma così computata viene detratta la quota parte del piano seminterrato che non fuoriesce dal terreno secondo la sistemazione prevista dal progetto.
A tal fine se si indica con:
 l_i : la lunghezza del singolo tratto di parete esterna del piano seminterrato, compreso tra il piano di estradosso del solaio superiore ed il piano di sistemazione esterna del terreno;
 h_i : l'altezza media di l_i ;
 l'altezza del piano seminterrato, da considerare nel calcolo del volume, si ottiene dalla seguente media ponderata:

$$H = \frac{\text{sommatória } i = 1 \dots n l_i \times h_i}{\text{sommatória } i = 1 \dots n l_i}$$
 Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i "volumi tecnici" nonché le opere aventi

carattere pertinenziale ed accessorio come ad esempio portici, tettoie, pensiline, gazebi, nonché i sottotetti non abitabili.

- **Volume tecnico**

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, extracorsa ascensori, vani scala, canne fumarie, ecc.). Sono considerati volumi tecnici anche le opere aventi carattere pertinenziale ed accessorio come ad esempio portici, tettoie, pensiline, gazebi, nonché i sottotetti non abitabili.

- **Df - Distanza tra pareti finestrate (m)**

E' la distanza tra le proiezioni verticali di una parete finestrata e la parete di un edificio antistante misurata lungo la retta normale alle aperture. La distanza tra pareti finestrate va considerata anche in relazione alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (come definiti al successivo punto), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza. Ai fini del calcolo della distanza non si considerano i balconi aperti, le pensiline e simili, nonché i pilastri di sostegno di portici o scale esterne ad esclusione delle pareti dei sottotetti non abitabili, fermo restando il rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

- **Edificio**

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

- **Edificio Unifamiliare**

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

- **Pertinenza**

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

- **Balcone**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

- **Ballatoio**

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

- **Loggia/Loggiato**

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

- **Pensilina**

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

- **Portico/Porticato**

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

- **Terrazza**

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

- **Tettoia**

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

- **Veranda**

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Capo II – Disposizioni regolamentari generali in materia edilizia

La disciplina generale dell'attività edilizia

La raccolta aggiornata delle disposizioni nazionali è reperibile sul sito web della Presidenza del Consiglio dei Ministri e del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

La raccolta aggiornata delle disposizioni regionali è reperibile sul sito web della Regione Siciliana.

La raccolta delle disposizioni e/o regolamenti correlati alla materia edilizia di competenza comunale sono reperibili sul sito web comunale.

a) Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso

La definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso, è reperibile nel servizio telematico dell'Urbanistica.

b) Il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi

I procedimenti per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi e le modalità di controllo degli stessi e la trasmissione delle comunicazioni in materia edilizia sono reperibili e aggiornati sul sito informatico dell'Urbanistica.

c) La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa

La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione allegata alla stessa è reperibile e aggiornata sul sito informatico dell'Urbanistica.

ART. 2

Definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso

La definizione degli interventi edilizi, riportata all'art.3 del DPR n° 380/01 recepito in Sicilia dall'art.1 della L.R. n°16/2016, è la seguente:

Manutenzione ordinaria per le opere di cui all'art. 3, lett. a), del DPR n°380/01;

Manutenzione straordinaria per le opere di cui all'art. 3, lett. b), del DPR n°380/01;

Restauro e risanamento conservativo per le opere di cui all'art. 3, lett. c), del DPR n°380/01;

Nuova costruzione per le opere di cui all'art. 3, lett. e), del DPR n°380/01;

Ristrutturazione edilizia per le opere di cui all'art. 3, lett. d), del DPR n°380/01;

Ristrutturazione urbanistica per le opere di cui all'art. 3, lett. f), del DPR n°380/01;

Le opere edilizie, ai fini della loro esecuzione, sono così classificate:

- a) opere soggette a permesso di costruire (PdC);
- b) opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
- c) opere soggette a denuncia di inizio attività (DIA);
- d) opere soggette a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
- e) opere soggette a comunicazione di inizio lavori (CIL)
- f) opere eseguibili senza alcun titolo abilitativo (Attività libera).

a) Opere soggette a permesso di costruire (PdC)

I seguenti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire, ai sensi dell'art.10 del DPR n°380/01, recepito con modifiche dall'art.5 della L.R. n°16/2016:

a) gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 3, lett. e), del DPR n°380/01;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, lett. f), del DPR n°380/01;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia (cd. pesante) che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e

successive modifiche ed integrazioni;

d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati esistenti e regolarmente realizzati, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21;

b) Opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

I seguenti interventi sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'art.22 del DPR n°380/01, recepito con modifiche dall'art.10 della L.R. n°16/2016:

b1) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 3 e 5 della L.R. n°16/2016, concernenti rispettivamente l'attività libera e le opere soggette al permesso di costruire, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;

b2) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire; tali segnalazioni possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;

b3) le varianti a permessi di costruire che non configurino una variazione essenziale di cui all'art. 12 della L.R. n°16/2016, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore; tali segnalazioni possono essere presentate con attestazione del professionista prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;

b4) gli interventi di ristrutturazione edilizia (cd. leggera), ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

c) Opere soggette a denuncia di inizio attività (DIA)

I seguenti interventi sono realizzabili, in alternativa al permesso di costruire, mediante denuncia di inizio attività:

c1) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c) della L.R. n°16/2016, in zone non comprese all'interno delle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004;

c2) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), con esclusione delle zone e degli immobili di cui alla lettera a), e nei soli casi in cui siano verificate le seguenti tre condizioni:

- il solaio sia preesistente;
- il committente provveda alla denuncia dei lavori ai sensi dell'articolo 93 del DPR n° 380/01, ed all'eventuale conseguente autorizzazione ai sensi del successivo articolo 16;
- la classificazione energetica dell'immobile dimostri una riduzione delle dispersioni termiche superiori al 10 per cento rispetto alle condizioni di origine;

c3) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

c4) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi di cui all'articolo 5, comma 1, lettera d) della L.R. n°16/2016;

c5) le opere per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimato nel termine stabilito nel permesso di costruire, ove i lavori eseguiti consentono la definizione planivolumetrica del manufatto edilizio e le opere di completamento sono conformi al progetto attuato.

d) Opere soggette a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)

I seguenti interventi sono realizzabili, ai sensi dell'art.3, comma 3, della L.R. n°16/2016, previa comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato, senza alcun titolo abilitativo.

Il tecnico deve attestare, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio:

d1) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del DPR n°380/01, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;

d2) le modifiche interne di carattere edilizio dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, comprese quelle sulla superficie coperta, che non comportino un cambio di destinazione d'uso e non riguardino parti strutturali;

d3) opere interne per la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie ai sensi dell'art.20 comma 1 L.R. n.4/2003.

e) Opere soggette a comunicazione di inizio lavori (CIL)

Gli interventi indicati all'art. 3, comma 2, della L.R. n°16/2016 alle lettere b, d, e, f, g, h, h, i, l, m, n, o, p, q, r sono realizzabili previa comunicazione di inizio lavori, senza alcun titolo abilitativo.

f) Opere eseguibili senza alcun titolo abilitativo (Attività libera).

Gli interventi indicati all'art.3, comma 1, della L.R. n°16/2016, fatte salve le prescrizioni delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo.

Inoltre possono essere realizzate senza alcun titolo abilitativo le opere elencate nel glossario, previsto dall'art. 1, comma 2 del d. lgs. n. 222/2016, per garantire l'omogeneità del regime giuridico applicato e una terminologia univoca e uniforme su tutto il territorio nazionale.

ART. 3

Modulistica unificata edilizia

La presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze in materia edilizia, deve avvenire esclusivamente sui moduli unificati e standardizzati, adottati con deliberazione della Giunta regionale n. 237 del 14 giugno 2017 in conformità alle determinazioni della Conferenza Unificata del 4 maggio 2017 con la quale è stato sancito l' "Accordo tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, che sono disponibili sul sito internet istituzionale www.sangiovannilapunta.gov.it, che sono i seguenti:

- *Mod. PdC* - presentazione dell'istanza per il rilascio del permesso di costruire (PdC) ex art.10 del DPR n. 380/2001, recepito con modifiche dall'art. 5 della l.r. n. 16/2016;

- *Mod. SCIA lett.f* - segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ex art. 22 del DPR n. 380/2001, recepito con modifiche dall'art. 10 della l.r. n. 16/2016;

- *Mod. SCIA lett.g* - segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) alternativa al permesso di costruire, ex art. 23 del DPR n. 380/2001, recepito dall'art. 1 della l.r. n. 16/2016;

- *Mod. CIL* - comunicazione di inizio lavori (CIL), relativa agli interventi di edilizia libera ex art. 6, comma 2 del DPR n. 380/2001, recepito con modifiche dall'art. 3 della l.r. n. 16/2016;

- *Mod. CILA* - comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), relativa agli interventi di edilizia libera ex art. 6, comma 3 del DPR n. 380/2001, recepito con modifiche dall'art. 3 della l.r. n. 16/2016;

- *Mod. DIA* - denuncia di inizio attività (DIA) relativa agli interventi di edilizia ex art. 22, comma 4, del DPR n. 380/2001, recepito con modifiche dall'art. 10 della l.r. n. 16/2016;

- *Mod. SCA* - segnalazione certificata di agibilità (SCA) ex art. 24 del DPR n. 380/2001, recepito dall'art.1 della l.r. n.16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. l) del D.Lgs 25/11/2016, n. 222;

- *Mod. CFL* - comunicazione di fine lavori (CFL) ex art. 6, comma 4, del DPR n. 380/2001, recepito con modifiche dall'art. 3 della l.r. n. 16/2016 e art. 22, comma 3, del DPR n. 380/2001, recepito con modifiche dall'art. 10 della l.r. n. 16/2016.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

ART. 4

Sportello unico per l'edilizia, Sportello unico attività produttive

Si rimanda ad un apposito Regolamento Comunale che tratterà la materia telematica in modo specifico.

Detto Regolamento dovrà riguardare:

- la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia;
- le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale;
- le modalità di coordinamento con il SUAP.

ART. 5

Richiesta di Permesso di Costruire

Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con l'anzidetta facoltà, richiede al Comune il Permesso di Costruire, o presenta altro titolo edilizio per le tipologie di intervento.

La richiesta di Permesso di Costruire è composta dai seguenti documenti:

- a) **Istanza** predisposta sull'apposito modulo "Mod. PdC" compilato e firmato in ogni sua parte;
- b) **Titolo di proprietà** o documentazione che attesti il titolo a richiedere la concessione edilizia, in copia conforme all'originale;
- c) **Progetto architettonico**, in formato elettronico pdf e cartaceo in duplice copia, recante la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, composto dei seguenti elaborati:
 - **Corografia** contenente gli stralci dello strumento urbanistico vigente e/o adottato, la planimetria, l'aerofotogrammetria e la mappa catastale, riportanti l'esatta ubicazione dell'area e/o immobile oggetto dell'intervento;
 - **Planimetria dello stato di fatto** del sito d'intervento, in scala non inferiore a 1:500, sufficientemente estesa alle aree e ai fabbricati limitrofi, in cui vengano specificati l'orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, le altezze e le distanze degli edifici circostanti, le zone di distacco a protezione di nastri stradali, lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive le opere di urbanizzazione primaria esistenti ed i relativi punti di allaccio;
 - **Planimetria di progetto**, in scala non inferiore a 1:200, riportante la sistemazione dell'area non edificata, corredata da profili significativi (*ante e post operam*) estesi al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, le quote altimetriche dell'area relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno *post operam*, riferite ad un determinato caposaldo, immodificabile fino all'ultimazione dei lavori, l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto ed il calcolo delle relative superfici e l'indicazione del tipo di recinzione e dei passi carrabili;
 - **Piante, sezioni e prospetti** (quotate e in scala non inferiore a 1:100) e particolari costruttivi in scala adeguata (1:20 o 1:50).

Detti elaborati dovranno rispondere ai seguenti requisiti: - le piante devono essere redatte per ogni piano, da quello interrato al sottotetto ed alla copertura, con indicate le destinazioni d'uso e le

dimensioni dei locali. Per edifici o locali a destinazione commerciale dovrà essere individuata e indicata la superficie di vendita; le sezioni, almeno due, devono indicare le altezze dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato; i prospetti devono riportare il disegno di ogni fronte della costruzione ed i riferimenti alle sagome ed alle principali ricorrenze strutturali e compositive degli edifici contigui; i particolari costruttivi devono illustrare gli eventuali elementi decorativi con l'indicazione dei materiali e delle finiture e vanno corredati della proposta cromatica;

- **Relazione illustrativa** contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché i seguenti elementi:

- a) calcolo delle superfici e dei volumi, la destinazione dei singoli locali, delle superfici utili, del rapporto tra dette superfici e le superfici aero-illuminanti
 - b) la specificazione delle principali opere di urbanizzazione primaria esistenti (strade, illuminazione, fognatura);
 - c) il rendering dell'inserimento dell'opera progettata nella situazione esistente, con particolare riferimento alle caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano, le caratteristiche tipologiche dell'opera (tipo edilizio, destinazione d'uso, piani ecc.);
 - d) le caratteristiche costruttive (materiali e tecniche previste nelle strutture portanti, negli elementi di collegamento verticale ed orizzontale, nelle coperture, negli impianti), le caratteristiche morfologiche (aspetti compositivi, particolari costruttivi, materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati);
 - e) il sistema di smaltimento da realizzare, corredata da uno studio idrogeologico, nelle aree non servite da pubblica fognatura, che accerti le condizioni di compatibilità del sistema di smaltimento dei reflui previsto, le caratteristiche qualitative e quantitative del refluo, l'ubicazione del punto di scarico, l'indicazione del corpo ricettore e la descrizione dei presidi depurativi, ove richiesti, e che dimostrino la rispondenza del sistema di smaltimento progettato (per dimensioni, ubicazione e caratteristiche) alle norme tecniche di cui all'allegato 5 della deliberazione C.I.T.A.I. (Comitato Interministeriale Tutela delle Acque dall'Inquinamento) del 4.2.1977;
 - f) il calcolo della superficie complessiva dell'edificio, ai sensi del D.M. 10.5.1977, ai fini della determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione;
- **Computo metrico estimativo** dell'intervento, ai fini del calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione (solo per gli immobili destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali ai sensi dell'art.19 del D.P.R. n. 380/2001);
- **Perizia giurata** attestante l'epoca di realizzazione (antecedente all'anno 1942, nel caso di immobili ricadenti all'interno del perimetro del centro edificato di cui alla L. 765/67, o all'anno 1967, nel caso di edifici ricadenti all'esterno del predetto perimetro), la natura e la consistenza dell'immobile esistente, con particolare riferimento alla tipologia ed alle dimensioni delle murature interne ed esterne, dei solai e delle volte, la superficie coperta, l'altezza ed il volume (a mezzo di elaborati grafici in scala adeguata), nonché con allegata dettagliata documentazione comprovante l'epoca di realizzazione dell'edificio (atti di compravendita e similari che possano comprovare la preesistenza dell'immobile), planimetrie catastali e documentazione fotografica con l'indicazione dei punti di ripresa;
- **Documentazione fotografica** del sito nello stato di fatto estesa al contesto adiacente;
- **Documentazione necessaria** per l'acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA., del parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove l'attività da insediare sia soggetta alla vigente normativa in materia di prevenzione incendi, e del parere dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi Legge dell'art.13 e/o art. 18 della Legge n. 64/74.
- **Dichiarazione del progettista, ai sensi dell'art. 1 della L. 9.1.1989 n. 13**, come sostituito dall'art. 77 del D.P.R. n. 380/2001, corredata dalla relazione tecnica e dagli elaborati grafici prescritti dall'art. 10 del D.M. 14.06.1989, n. 236, che descrivano le soluzioni progettuali e le opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche e gli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici previsti a tale scopo;
- **Studio geologico** che evidenzi la fattibilità dell'intervento, sia riguardo alle condizioni di

stabilità del sito in senso lato, sia riguardo ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione;

- **Progetto delle opere e relazione tecnica in materia di contenimento dei consumi energetici**, ai sensi degli artt. 26 e 28 della legge 9.1.1991 n. 10, come sostituito dagli artt. 123 e 125 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni di cui al D.Lgs. 192/05 e D.Lgs. 311/06 o qualora venga accertato dal progettista, solo per le opere di ristrutturazione edilizia, dichiarazione di quest'ultimo attestante che le opere in oggetto non rientrano fra le opere di cui all'ambito di intervento previsto all'art. 3 del D.Lgs. 192/05.

- **Progetto degli impianti** elencati nell'art. 5 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, in materia di impianti interni di edifici, o in alternativa dichiarazione del progettista che attesti non essere necessario il deposito del progetto degli impianti, in quanto gli stessi non rientrano fra quelli elencati nel suddetto art. 5.

- **Elaborato tecnico delle coperture** redatto in conformità di quanto prescritto dall'art. 4 del Decreto 5 settembre 2012 dell'Assessorato Regionale della Salute recante: "Norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto da predisporre negli edifici per l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture in condizioni di sicurezza."

- **Relazione tecnica agronomica**, con l'indicazione dei dati relativi all'azienda agricola, al tipo di conduzione, alla manodopera impiegata, all'ordinamento colturale praticato, al fine di giustificare l'intervento in funzione delle esigenze del fondo;

- **Relazione sull'impatto acustico**, ai sensi dell'art. 8, comma 4, della L. 26.10.1995 n. 447.

ART. 6

Rilascio del Permesso di Costruire. Titoli edilizi asseverati. Segnalazione Certificata di Agibilità

Il procedimento per il rilascio e/o diniego del permesso di costruire è indicato all'art. 20 del D.P.R. n°380/01, recepito in Sicilia dall'art.1 della L.R. n°16/2016, ed è rilasciato dal Comune in forma scritta.

I Permessi di Costruire rilasciati sono pubblicati all'albo pretorio del Comune e sono annotati nell'apposito registro tenuto ai sensi della legge regionale urbanistica.

Tutte le istanze per l'ottenimento del Permesso di Costruire, le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività e le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate dovranno recare allegata idonea documentazione comprovante l'avvenuto pagamento delle imposte comunali con riferimento all'immobile oggetto di intervento.

1) Rilascio del Permesso di Costruire

I Permessi di Costruire devono contenere:

- a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro edilizio pubblico delle domande di Permesso di Costruire);
- b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda; un originale di detti elaborati ed atti, vistato dall'Autorità comunale, è allegato al Permesso di Costruire, del quale costituisce parte integrante;
- c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;
- d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento alla zona e/o area normativa urbanistica nella quale l'immobile è situato;
- e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;
- f) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;
- g) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;
- h) negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di costruzione;
- i) negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo di costruzione e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;
- j) negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la

motivazione di gratuità;

- k) il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) secondo le modalità precisate dagli Uffici competenti e l'assenso ad eseguire dette opere;
- l) le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico, delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- m) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;
- n) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;
- o) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;
- p) le condizioni e le modalità esecutive imposte al Permesso di Costruire;
- q) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga luogo della stessa.

Il titolare del permesso di costruire, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, della osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nel permesso.

2) *Diniego del Permesso di Costruire*

Il diniego del Permesso di Costruire è assunto dal Comune ed è rilasciato in forma scritta.

Il provvedimento deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, che impediscono il rilascio del Permesso di Costruire.

Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente, previa comunicazione dell'avvio del procedimento di diniego ai sensi dell'art. 11 bis della L.R. 10/91, come introdotto dall'art. 23 della L.R. 17/04.

3) *Silenzio assenso del Permesso di Costruire*

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Il titolare del permesso di costruire assentito per silenzio assenso può iniziare i lavori entro un anno dalla data di assentimento, dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale, previo versamento degli oneri concessori calcolati provvisoriamente e salvo congruaggio sulla base delle determinazioni degli uffici comunali, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla vigente normativa.

La comunicazione deve riportare, a pena di irricevibilità:

- a) la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere strutturali, ove presenti;
- b) i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori;
- c) qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune e a cura del titolare del Permesso di Costruire, entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione;
- d) Modello ISTAT/I/201 compilato in ogni parte e controfirmato, relativo alla rilevazione statistica (rinvenibile sul sito <https://indata.istat.it/edilizia>);
- e) Modello anagrafe tributaria previsto dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 2/10/2006, pubblicato sulla G.U. n°245 del 20/10/2006 (rinvenibile sul sito www.sangioannilapunta.gov.it).

Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per la sussistenza del Permesso di Costruire, il Dirigente del Settore Urbanistica provvede all'annullamento o revoca del permesso assentito per silenzio assenso e compie tutti gli atti necessari a fare valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamate disposizioni.

*4) Segnalazione certificata di inizio attività alternativa al PdC (SCIA)
ovvero Denuncia di inizio attività (DIA)*

Relativamente alle opere di cui al precedente Art. 3, lettere *b)* o *c)*, qualora si intenda ricorrere al sistema semplificato di esecuzione alternativo al permesso di costruire, trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la SCIA o DIA, predisposta sugli appositi modelli, accompagnata dalla relazione tecnica di asseverazione a firma di un progettista abilitato, nonché dalla documentazione e dagli elaborati progettuali ordinariamente richiesti per il permesso di costruire.

Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione prodotta a corredo della SCIA O DIA, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Nei casi di opere eseguite mediante SCIA o DIA, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio di attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

In tali casi, il competente Dirigente, ove entro il termine di 30 giorni, calcolato dalla data del protocollo della segnalazione/denuncia a quella dell'ufficio postale accettante della nota di riscontro dell'ufficio, sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

Nel caso in cui l'assenza di una o più condizioni stabilite venga riscontrata oltre il termine dei 30 giorni, il Dirigente del Settore Urbanistica provvede all'annullamento o revoca della SCIA/DIA assentita per silenzio assenso; in tal caso i lavori nel frattempo eseguiti non sono da ritenersi abusivi ma, nel caso in cui si riscontrino difformi alle norme edilizie, dovranno essere comunque demoliti a cura e spese dell'interessato.

Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova SCIA/DIA, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacenti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

5) Segnalazione certificata di agibilità (SCA)

La SCA deve essere predisposta sugli appositi modelli rinvenibili sul sito istituzionale www.sangiovannilapunta.gov.it.

In aggiunta agli allegati richiamati nel modello, andranno prodotti l'autorizzazione agli scarichi e la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento del contributo di costruzione, nonché la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento delle imposte comunali con riferimento all'immobile oggetto della SCA, qualora detta documentazione non sia stata prodotta con la richiesta di permesso di costruire, con la SCIA o con la CILA.

Entro il termine di giorni trenta dalla presentazione, il Comune procederà al controllo della completezza della documentazione ad essa allegata ed entro tale termine verranno richiesti eventuali integrazioni documentali.

Trascorso detto termine, senza alcuna richiesta di integrazione, la SCA acquisterà efficacia.

Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti oltre il predetto termine, sarà proposto l'annullamento della certificazione assentita per silenzio assenso.

6) Opere e lavori eseguibili d'urgenza

In casi eccezionali, potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie, di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne tempestiva comunicazione all'Amministrazione Comunale e agli altri Enti interessati e di presentare sollecitamente la relativa richiesta di concessione o autorizzazione.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

ART. 7

Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

L'annullamento in autotutela dei titoli abilitativi edilizi illegittimi deve avvenire nell'osservanza dell'art. 21-nonies della Legge 7 agosto 1990, n. 241, cui si rimanda.

I predetti provvedimenti, qualora non conformi o emessi in violazione delle norme e delle prescrizioni delle leggi urbanistiche, dei regolamenti o degli strumenti urbanistici, possono essere altresì annullati con deliberazione della Giunta Regionale, entro dieci anni dalla loro adozione, con le modalità stabilite dall'art. 39 del DPR n°380/01.

Il Dirigente del Settore Urbanistica, nell'esercizio del potere di autotutela della pubblica amministrazione, procede all'annullamento della concessione edilizia viziata da illegittimità originaria, quando sussista un interesse pubblico concreto ed attuale, prevalente rispetto a quello privato volto alla conservazione del provvedimento.

La procedura di annullamento può essere attivata quando la concessione risulti:

- a) viziata da irregolarità ed omissioni nel procedimento di rilascio a suo tempo esperito;
- b) ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori.

Analogamente il Dirigente del Settore Urbanistica può procedere all'annullamento o alla revoca della SCIA/DIA assentita per silenzio assenso, anche oltre il termine di giorni 30 dalla presentazione, quando si riscontrino condizioni ostative al permanere del titolo abilitativo.

In tal caso i lavori nel frattempo eseguiti non sono da ritenersi abusivi ma, nel caso in cui si riscontrino difformi alle norme edilizie, dovranno essere comunque demoliti a cura e spese dell'interessato.

ART. 8

Certificato di destinazione urbanistica

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.d.U.) previsto dall'art.18 della legge 28/2/1985 n°47 può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie.

Essa deve indicare le generalità del richiedente, la sua qualità di avente titolo all'istanza e riportare gli identificativi del Catasto Terreni, aggiornati alla situazione esistente alla data della richiesta, per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce e autocertificare l'esistenza o meno di fabbricati sul lotto ed, in caso positivo, indicare i titoli edilizi abilitativi.

Il certificato è emesso dall'autorità comunale e specifica:

- a. le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
- b. la zona urbanistica e l'area normativa in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
- c. i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità d'intervento consentiti;
- d. il riferimento normativo alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
- e. le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
- f. i vincoli incidenti sull'immobile.

Il certificato di destinazione urbanistica (C.d.U) è emesso nel termine di trenta giorni dalla richiesta.

Il certificato di destinazione urbanistica (C.d.U) conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

ART. 9

Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

a) Proroga

L'art. 15 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, recepito con modifiche dall'art.6 della L.R. n°16/2016,

disciplina l'efficacia temporale e la decadenza del Permesso di Costruire nonché delle DIA e SCIA, stabilendo i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, rispettivamente, in un anno dal rilascio del titolo abilitativo e in tre anni dall'inizio dei lavori.

I termini che precedono sono prorogati di due anni rispettivamente di inizio e ultimazione, previa comunicazione motivata dell'interessato da notificarsi prima della scadenza dei medesimi termini, a condizione che i lavori da eseguirsi non risultino in contrasto con nuovi strumenti urbanistici, approvati o adottati, salvo sia intervenuta la comunicazione della dichiarazione di inizio lavori.

Decorso tali termini, ancorché prorogati per come sopra, il Permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta esplicita Proroga.

La Proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del Permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La Proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o della autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

Tra le motivazioni ammissibili, ai fini dell'ottenimento di una proroga dei termini di validità della concessione, sono da comprendere:

- a) la sospensione dei lavori per effetto di un provvedimento dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria;
- b) la sospensione dei lavori per cause di forza maggiore derivanti da eventi calamitosi;
- c) la necessità di eseguire opere impreviste di particolare entità, che non siano riconducibili ad un poco accurato studio progettuale;

Tra le suddette motivazioni, invece, non sono da comprendere:

- a) le difficoltà economiche del concessionario, anche se insorte in dipendenza di una controversia civile;
- b) il fallimento dell'impresa di costruzioni incaricata dell'esecuzione dei lavori;
- c) lo stato di malattia del concessionario;
- d) la presentazione di una variante al progetto approvato.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo Permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Si procede, altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il Permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

b) Rinnovo

In caso di decadenza dell'originario titolo abilitativo edilizio per mancato inizio dei lavori entro il termine stabilito, il titolare del Permesso di Costruire può presentare istanza volta ad ottenere provvedimento di Rinnovo del titolo che costituisce, a tutti gli effetti, un nuovo Permesso di Costruire con conseguente applicazione della relativa disciplina sostanziale e procedurale vigente al momento della presentazione dell'istanza.

Il contributo di costruzione per il rilascio del provvedimento di Rinnovo deve essere calcolato con le tabelle vigenti al momento del rinnovo, fatta salva la detrazione della somma già versata a titolo di contributo di costruzione per il rilascio del Permesso originario.

c) Voltura del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestato.

Il trasferimento del Permesso di Costruire ad altro titolare (voltura) deve essere richiesto al Comune contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo.

L'istanza di voltura è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo al Permesso di Costruire.

La voltura del Permesso di Costruire è rilasciata entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza da parte del Comune che provvederà alla variazione d'intestazione specificando che i termini di

validità, i contenuti e le prescrizioni della concessione stessa rimangono invariati.

Qualora siano accertate violazioni edilizie nell'immobile oggetto di richiesta di voltura, il Comune inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

d) Efficacia dei permessi di costruire

Il Permesso di Costruire è sempre rilasciato con riserva dei diritti dei terzi ed è condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia e di trasformazione del territorio.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione, che riguarda solamente la parte non realizzata ed implica il pagamento dei relativi oneri concessori a conguaglio di quelli già versati.

Nel caso di accertato ed ingiustificato ritardo nell'esecuzione delle opere rispetto ai termini iniziali e finali il Dirigente del Settore Urbanistica notifica al concessionario il provvedimento di dichiarazione di decadenza della concessione.

Per i fini di cui sopra si intende per inizio dei lavori la realizzazione di quelle opere che dimostrano una concreta volontà edificatoria, che possono identificarsi nell'impianto di cantiere, esecuzione di sondaggi preliminari, demolizione di edifici esistenti ai fini della ricostruzione, sbancamento del terreno ed opere di fondazione.

Per ultimazione dei lavori si intende il completamento del progetto confermato con la presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.

Nel caso di varianti a permessi di costruire, SCIA alternativa o D.I.A., restano confermati i tempi per l'ultimazione tranne nei casi di variazioni essenziali per le quali verranno rideterminati, in funzione delle maggiori e/o diverse opere, i nuovi termini per l'ultimazione dei lavori.

ART. 10

Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

La disciplina relativa alla sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità è contenuta nell'articolo 26 del D.P.R. 380/2001 e nell'articolo 222 del Regio Decreto n.1265/1934.

ART. 11

Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

Per il calcolo del contributo di costruzione, distinto in oneri di urbanizzazione e costo di costruzione si rimanda alla apposita deliberazione del Consiglio Comunale pubblicata sul sito internet www.sangiovanilapunta.gov.it

ART. 12

Pareri preventivi

Il proprietario di un immobile, o il titolare di altro diritto equivalente ai sensi di legge, può presentare al Comune, in caso di interventi edilizi o urbanistici di particolare complessità normativa o per una valutazione di carattere estetico/architettonica, un progetto che illustri sinteticamente l'intervento per l'ottenimento di un parere preliminare o di massima non vincolante.

La richiesta di parere di massima deve contenere i seguenti elementi:

- a) generalità del richiedente;
- b) documento comprovante la proprietà o altro titolo a norma di legge;
- c) progetto di massima composto dei seguenti elaborati minimi:
 - estratto della mappa catastale, del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;

- rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, in scala opportuna - estesa alle aree limitrofe - con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, nonché la presenza di manufatti ed alberature di alto fusto; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente, con indicazione delle destinazioni d'uso e dei particolari costruttivi ritenuti necessari soprattutto in presenza di valori storici, artistici, architettonici, tipologici;

- documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto;
- simulazione fotografica, o analoga rappresentazione, dell'inserimento del progetto nella situazione esistente del contesto;
- planimetrie e piante, sezioni, prospetti in scala adeguata al tipo di quesito posto;
- relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la corretta comprensione del quesito posto e del rispetto delle disposizioni normative vigenti.

Il Comune si riserva di fornire, entro 45 giorni dalla presentazione della domanda (da raddoppiare in caso di istanze particolarmente complesse secondo motivata risoluzione del responsabile del procedimento), un parere indicativo che non pregiudica una espressione diversa, a seguito dell'esame della documentazione completa di tutti gli elaborati regolamentari, per la formazione degli atti abilitativi a costruire.

ART. 13

Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni, di parti di esse, inclusi gli impianti, o, comunque, si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità del sito o dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati deve procedere, nel rispetto delle normative vigenti, mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie a rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.

L'ufficio comunale competente ne riconoscerà immediatamente lo stato dandone tempestiva comunicazione al Sindaco e contemporanea diffida al proprietario degli immobili interessati.

Se il pericolo è riconosciuto imminente, il Sindaco intimerà, con apposita ordinanza, al proprietario di procedere senza indugio agli interventi urgenti necessari (sgombero, puntellamenti, riparazioni o demolizioni di edifici o parti di essi, ecc.) al fine di rimuovere la situazione di pericolo ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.

Se il pericolo non fosse ritenuto imminente, l'Ufficio comunale competente, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i, con apposita ordinanza, comunicherà al proprietario lo stato delle cose con l'ingiunzione ad eseguire i lavori necessari in un tempo fissato dal provvedimento stesso.

E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale, nonché agli eventuali organi di tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, presentando nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso previsti nelle normali condizioni di intervento.

Qualora venga accertato lo stato di degrado di aree inedificate o di edifici dismessi che determinano pericolo per la sicurezza o per la salubrità o l'incolumità pubblica, disagio per il decoro e la qualità urbana, il Comune intimerà con apposita ordinanza al proprietario di eseguire i necessari interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza.

Ogni abuso in materia è sanzionato ai sensi del Titolo IV del presente Regolamento, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

ART. 14

Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Il Comune in materia di informazione e trasparenza del procedimento edilizio si attiene ai disposti della normativa in materia vigente.

In particolare per quanto concerne le modalità, il diritto di accesso si sostanzia nelle seguenti tre tipologie:

- Accesso ai documenti amministrativi, ai sensi del Capo V, legge 241/90 e s.m.i;
- Accesso civico “semplice”, ai sensi dell’art. 5, comma 1 e ss., decreto legislativo 33/2013 (cd. decreto trasparenza);
- Accesso civico “generalizzato”, ai sensi dell’art. 5, comma 2 e ss., decreto legislativo 33/2013 come modificato dal decreto legislativo 97/2016 (cd. Decreto del FOIA – Freedom Information of Act).

Per gli strumenti, invece, si rimanda alle pagine del sito internet del comune nella sezione dell’“Amministrazione Trasparente” in cui sono pubblicati, raggruppati, documenti, informazioni e dati concernenti l’organizzazione dell’amministrazione, le attività e le sue modalità di realizzazione (tra cui quelle riguardanti il procedimento edilizio).

ART. 15

Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

Si rimanda all’approvazione di un apposito Regolamento sulla Collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani.

ART. 16

Concorsi di urbanistica e di architettura

Articolo non in vigore.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull’esecuzione dei lavori

ART. 17

Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori quali, l’impresa esecutrice il direttore dei lavori, il coordinatore della sicurezza ecc.

a) Comunicazione inizio lavori

Il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare con atto scritto al Comune la data di inizio dei lavori sul modulo debitamente compilato disponibile sul sito internet www.sangioannilapunta.gov.it.

La comunicazione deve riportare, a pena di irricevibilità:

- a) la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere strutturali, ove presenti;
- b) i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori;
- c) qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune e a cura del titolare del Permesso di Costruire, entro il termine di giorni otto dall’avvenuta variazione;
- d) Modello ISTAT/I/201 compilato in ogni parte e controfirmato, relativo alla rilevazione statistica (rinvenibile sul sito <https://indata.istat.it/edilizia>);
- e) Modello anagrafe tributaria previsto dal provvedimento dell’Agenzia delle Entrate del 2/10/2006, pubblicato sulla G.U. n° 245 del 20/10/2006 (rinvenibile sul sito www.sangioannilapunta.gov.it).

b) Comunicazione fine lavori

Il titolare del Permesso di Costruire, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e della Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire, ultimato l’intervento, deve presentare la comunicazione di fine lavori, redatta sul modello “Comunicazione fine lavori – CFL” rinvenibile sul sito internet “www.sangioannilapunta.gov.it” a firma di un tecnico abilitato, con il quale si attesta la conformità dell’opera al progetto presentato nonché, qualora ricorra il caso, ricevuta dell’avvenuta presentazione della variazione catastale.

Lo stesso dovrà, altresì, provvedere, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, a presentare all'Autorità comunale, se dovuta, la Segnalazione Certificata di Agibilità delle opere, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda all'Amministrazione Comunale con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

c) Occupazione di suolo pubblico

Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.

Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il soggetto interessato o il titolare del titolo abilitativo o il costruttore devono preventivamente richiedere al comune la relativa autorizzazione con allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere.

Il Comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.

Per tutta la durata dei lavori il costruttore deve mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico per tutta l'estensione del suo cantiere.

Quando si verificassero spargimenti di materiale, è necessario provvedere tempestivamente alla pulizia.

Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del titolo abilitativo.

Tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di legge

d) Varianti

Le varianti apportate al progetto in corso d'opera, previste dall'art.22, commi 2 e 3 del D:PR n°380/01, nel testo di cui all'art.10 della L.R. n°16/2016, possono essere realizzate mediante SCIA.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini della SCA, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al Permesso di Costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione lavori.

Le varianti apportate al progetto non riconducibili a quelle sopra indicate, devono seguire le procedure già indicate per il rilascio dei PdC.

Nel caso di varianti a permessi di costruire o SCIA restano confermati i tempi per l'ultimazione tranne nei casi di variazioni essenziali per le quali verranno rideterminati, in funzione delle maggiori e/o diverse opere, i nuovi termini per l'ultimazione dei lavori.

e) Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.

Si rimanda alle normative sovraordinate.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

ART. 18

Principi generali dell'esecuzione dei lavori

Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme al progetto assentito e agli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti dalla normativa urbanistica-edilizia e altre normative aventi incidenza sull'attività edilizia vigente.

Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.

Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del Codice della strada e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione; le norme del presente regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro.

ART. 19

Punti fissi di linea e di livello

Articolo non in vigore.

ART. 20

Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

Nel cantiere debbono essere tenuti a disposizione gli atti abilitativi a costruire, corredati degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori ed ogni eventuale altra autorizzazione necessaria per il conseguimento dei titoli abilitativi a costruire.

I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio.

Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.

E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti in qualità di responsabile di cantiere.

Il Comune, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Il titolare dell'atto abilitativo a costruire, prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve previa denuncia al Comune recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i più idonei accorgimenti tecnici intesi a garantire la sicurezza, anche in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune; la denuncia deve essere corredata del nulla-osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e/o sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua; tutto il materiale occorrente per l'esecuzione dei lavori deve essere contenuto all'interno dell'area recinta per il cantiere.

Le recinzioni provvisorie di cantiere, da realizzarsi con pannellature continue di materiale resistente, devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno m. 2,00; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m., che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di m. 10,00, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di cmq. 50,00, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito - salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.

L'Amministrazione Comunale, previo consenso del concessionario, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune.

ART. 21

Cartelli di cantiere

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni non superiori a cm. 70 x 100, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori, del progettista delle opere in cemento armato e del progettista degli impianti;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori, dell'installatore degli impianti tecnici ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) estremi della concessione o dell'autorizzazione con la data del rilascio.
- 6) estremi di autorizzazioni e/o nulla osta da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficio del Genio Civile.

L'inosservanza di tale disposizione, comporta nei confronti del titolare della concessione, l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a €. 20,00 per ogni giorno di inosservanza dalla data di contestazione a quella della regolamentare affissione.

ART. 22

Criteri da osservare per scavi e demolizioni

La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere controllata mediante operazioni di monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo riferite al tipo di terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del titolare dell'atto abilitativo a costruire.

Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo autorizzazione al Comune.

Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente regolamento, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere, con le dovute precauzioni, a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà al Comune di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.

Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare del titolo abilitativo di conservare la relativa documentazione.

La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.

Il Comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.

ART. 23

Misure di cantiere e eventuali tolleranze

Ai fini della definizione della parziale difformità del titolo abilitativo si applica quanto previsto nel D.P.R. n°380/2001, articolo 34, comma 2-ter, nel testo modificato dall'art.13 della L.R. n°16/2016 .

ART. 24

Sicurezza e controllo nei cantieri.

Misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

Relativamente alle attività svolte nei cantieri si richiamano integralmente le disposizioni previste dal D. Lgs. 81/2008 e s.m.i., rimarcando la particolare attenzione da porre, durante lo svolgimento degli stessi, a provvedimenti atti a salvaguardare la pubblica e privata incolumità, in particolare tutte le lavorazioni che interferiscono con il suolo pubblico e i relativi sottoservizi.

Per tutta la durata dei lavori, ogni cantiere recintato deve essere organizzato in modo da essere mantenuto libero da materiali inutili, dannosi o che provochino inquinamento. Deve inoltre essere adottato ogni accorgimento per evitare danni o eccessive molestie a persone e cose private. Se il cantiere non è recintato da steccato, la prima impalcatura verso il pubblico passaggio non può essere costruita ad altezza inferiore a m. 3,00.

Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità degli operai e dei passanti e l'integrità delle cose conformandosi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro. Le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, il Comune ordina al costruttore e/o al titolare dell'atto abilitativo a costruire, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

I tecnici comunali, nell'effettuare sopralluoghi, verificano l'osservanza delle disposizioni del presente regolamento e delle altre norme vigenti in materia, informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.

Ove del caso, il Comune adotta i provvedimenti a tutela della pubblica incolumità ai sensi della normativa vigente.

ART. 25

Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli enti competenti, mediante immediata comunicazione all'autorità comunale del reperimento; l'autorità comunale richiede l'intervento degli enti predetti, senza dilazione; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente l'autorità comunale, la quale ne dà subito comunicazione all'autorità giudiziaria e a quella di pubblica sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

La valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi rinvenibili durante le attività di scavo nei cantieri è eseguita dal coordinatore per la progettazione. Quando si intende

procedere alla bonifica preventiva del sito nel quale è collocato il cantiere, il committente provvede a incaricare un'impresa specializzata, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 104, comma 4-bis del d.lgs. 81/2008.

L'attività di bonifica preventiva è soggetta ad un parere vincolante dell'autorità militare competente per territorio in merito alle specifiche regole tecniche da osservare in considerazione della collocazione geografica e della tipologia dei terreni interessati, nonché mediante misure di sorveglianza dei competenti organismi del Ministero della difesa, del Ministero del lavoro e delle politiche sociali e del Ministero della salute.

Il Comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.

ART. 26

Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

Per tutta la durata dei lavori il costruttore deve mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico per tutta l'estensione del suo cantiere. Quando si verificassero spargimenti di materiale, è necessario provvedere tempestivamente alla pulizia.

Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del titolo abilitativo; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di legge.

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni ripristinandolo nello stato in cui era.

In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale può ordinarne l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario utilizzando eventualmente a tal uopo le cauzioni versate al rilascio dell'autorizzazione e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

ART. 27

Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune ed agli altri organi competenti e, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato sommario puntellamento.

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di inottemperanza, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio

ART. 28

Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.

Le norme di settore alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferite alle sotto riportate esigenze di:

- a) resistenza meccanica e stabilità;
- b) sicurezza in caso di incendio;
- c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
- d) sicurezza nell'impiego;
- e) protezione contro il rumore;
- f) risparmio energetico isolamento termico;
- g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;
- h) eliminazione delle barriere architettoniche.

Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato, ai fini della conformità ai suddetti requisiti, deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.

Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

Per quanto concerne i requisiti di cui al punto 2 lettera h) la normativa di settore è integrata dalla prescrizione che, ove si attuino interventi eccedenti la manutenzione ordinaria in locali pubblici o aperti al pubblico anche limitati a singole unità immobiliari, l'intera unità immobiliare dovrà essere adeguata alle norme tecniche di riferimento per la ristrutturazione.

Per quanto concerne i requisiti di cui al punto 2 lettera e) occorre, inoltre, riferirsi a quanto prescritto dal Regolamento Comunale per la Tutela dell'Inquinamento Acustico e ai relativi protocolli di intesa per le attività di controllo.

Per quanto riguarda i requisiti di cui ai punti c) ed f) del comma 2, oltre che alle norme di settore, si fa rimando all'"Allegato Energetico - Ambientale".

ART. 29

Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo

Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.

In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.

I pavimenti (se pertinenti a locali adibiti ad usi non accessori, che comportino la permanenza anche non continuativa di persone) non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a 0,30 m, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aereazione.

Il solaio dei locali, abitabili o che comunque siano utilizzati per usi non accessori, che comportino la permanenza anche non continuativa di persone, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica (la cui variabilità nel tempo deve risultare opportunamente documentata con perizie geologiche) o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

Possono essere ammesse, previa presentazione di specifica relazione asseverata da parte di progettista abilitato soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei precedenti commi del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (rifiuti organici, residui industriali, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo della proprietà corrispondente in funzione degli usi previsti. Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'Ente competente in materia igienico sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni ove sussistono sorgenti radioattive nocive alla salute ed in luoghi interessati da emissioni elettromagnetiche in misura superiore di quanto stabilito dalla vigente normativa.

E' vietato utilizzare materiali insalubri o che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.

Nei locali che risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

In detti locali le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno, ed i pavimenti, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

- Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards indicati nella circolare n. 46172 del 4.7.1990 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente.

- Eliminazione di fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutti i locali destinati a servizi igienici, sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata.

In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico oltre la copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del colmo del tetto o della terrazza e la fuoruscita dei fumi deve avvenire a non meno di m 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti

di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

- *Impianti per le lavorazioni insalubri*

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree in cui tali attività sono consentite dallo strumento urbanistico e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica del responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizioni però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dal responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

ART. 30

Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale
Articolo non in vigore.

ART. 31

Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

a) Deroghe per il contenimento dei consumi energetici

Ai sensi della L.R. 22/4/2005 n° 4 vengono disposte deroghe ai parametri urbanistici concernenti maggiori spessori delle murature e altezze nelle costruzioni.

Per favorire il miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e di comfort ambientale nonché per favorire la sicurezza sismica degli edifici pubblici e privati, nel territorio della Regione non vengono computati ai fini del calcolo del volume edificato, della superficie coperta complessiva, delle altezze, nonché ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, nonché ai fini del calcolo della superficie a parcheggio ai sensi della legge 6 agosto 1967, n. 765, così come integrata e modificata dalla legge 24 marzo 1989, n. 122:

- a) i maggiori spessori delle pareti perimetrali esterne, nella parte eccedente i 30 centimetri nel caso di nuove costruzioni ed i 50 centimetri nel caso di recupero di edifici esistenti, fino ad un massimo di ulteriori 20 centimetri;
- b) i maggiori spessori dei solai orizzontali e delle coperture, anche inclinate, nella parte eccedente la misura media di 25 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 10 centimetri;
- c) le maggiori altezze interne nette dei vani di unità residenziali, nella parte eccedente le misure minime di metri 2,70 e di metri 2,40 previste dai regolamenti edilizi comunali, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri.

Le disposizioni predette non costituiscono deroga alle norme sulle distanze minime, sia in rapporto al confine che agli altri edifici.

Si precisa che le maggiori altezze interne di cui alla lettera c) dovranno essere finalizzate esclusivamente alla creazione di intercapedini per l'alloggiamento di impianti tecnologici.

b) Altre disposizioni

Per quanto indicato nel presente articolo si rimanda alla apposita deliberazione del Consiglio Comunale pubblicata sul sito internet www.sangiovannilapunta.gov.it.

ART. 32

Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.
Si rimanda alla legislazione vigente.

ART. 33

Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

A) Caratteristiche dei locali di abitazione

Le caratteristiche dei locali di abitazione devono essere conformi a quelle stabilite con D.M. 5.7.1975, di cui in particolare si richiamano le seguenti norme:

- 1) L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.
- 2) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a m² 14, per i primi 4 abitanti, ed a m² 10, per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di m² 9, se per una persona, e di m² 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno m² 14.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

- 3) Ferma restando l'altezza minima interna di m. 2,70, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a m² 28, e non inferiore a m² 38, se per due persone.
- 4) Negli alloggi dotati di impianti di riscaldamento la temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare i valori prescritti dalla legislazione vigente in materia e deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.
- 5) Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.
- 6) Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano (in conformità al precedente Art. 43) Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
- 7) La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

B) Caratteristiche dei locali con destinazione d'uso non abitativa

Gli uffici, gli studi professionali, i gabinetti medici e simili vengono assimilati ai fini dell'agibilità ai locali destinati ad abitazioni.

Nelle nuove costruzioni, i locali destinati ad altro uso, quali negozi, pubblici esercizi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, sale da spettacolo, palestre, laboratori, officine, autorimesse, magazzini e simili, per essere agibili devono avere le seguenti caratteristiche, fatte salve eventuali diverse prescrizioni discendenti da specifiche normative: l'altezza minima interna dei suddetti locali non deve essere inferiore a m. 3,50. E' tollerata una minore altezza solo per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli con gli stessi limiti previsti per i locali di abitazione.

Nel caso sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna è di m. 4,50. E' tollerata una minore altezza solo per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli con il limite minimo di m. 3,50.

Per gli edifici esistenti sono ammesse deroghe all'altezza minima prevista per gli edifici nuovi,

che comunque non potrà essere ridotta al di sotto, rispettivamente, di m. 2,70 e di m. 4,00 per i locali in cui sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100; la riduzione delle altezze di cui al presente comma è a condizione che i locali interessati siano dotati di impianti speciali di aerazione e di climatizzazione, adeguatamente dimensionati in funzione della destinazione d'uso dei locali.

La superficie dei locali sopraindicati deve rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali destinati a negozi, pubblici esercizi, officine, laboratori artigianali e simili devono essere dotati dei servizi igienici, costituiti da latrina ed antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla relativa destinazione d'uso ed al personale che ne usufruisce, possibilmente distinti per sesso.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

C) Sottotetti, soffitti inclinati e soppalchi

I sottotetti destinati ai fini non abitativi possono essere realizzati alle seguenti condizioni, che devono essere tutte verificate:

- altezza minima interna, misurata a filo delle murature di tamponamento del sottostante fabbricato, ad esclusione dei portici, e l'intradosso del solaio di copertura, non superiore a m. 1,80;
- pendenze delle falde del tetto comprese tra il 20% e il 35%;
- altezza media del sottotetto non superiore a m. 2,60 nel caso di coperture ad una o più falde;
- altezza media ponderata del sottotetto non superiore a m. 2,60, nel caso di coperture con disegno geometrico complesso, determinata in conformità al disposto dell'art. 18 comma 5° della L.R. 04/2003 dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa;
- nel caso di coperture ad unica falda o falde asimmetriche l'altezza massima interna non deve superare quella derivante da una fittizia copertura a tetto a due falde simmetriche;
- in presenza di tratti di sottotetto che coprono zone porticate, la superficie del sottotetto non può eccedere il 25% della superficie lorda chiusa del piano sottostante;
- aperture a filo di falda o mediante interruzioni delle falde di copertura, ovvero mediante abbaini intesi come innalzamento delle falde del tetto; dette aperture devono essere di dimensioni strettamente necessarie a consentire l'apertura.
- rapporto tra le superfici vetrate aeroilluminanti e le superfici di pavimento dei relativi vani serviti inferiore ad 1/8;
- nei sottotetti non abitabili è consentita la realizzazione di un servizio igienico;
- i sottotetti devono essere di pertinenza del piano sottostante;
- i sottotetti non abitabili possono essere realizzati esclusivamente a servizio di unità residenziali, artigianali, industriali, direzionali e commerciali.

I sottotetti non abitabili non vengono computati né ai fini del calcolo della volumetria né dell'altezza del fabbricato né delle distanze tra le costruzioni ad eccezione delle distanze tra le pareti finestrate di edifici antistanti.

I sottotetti possono essere abitabili, e verranno conteggiati ai fini della volumetria, dell'altezza e delle distanze, alle seguenti condizioni, che devono essere tutte verificate:

- i vani abbiano altezza netta minima di m. 2,00 e media di m. 2,70;
- i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) abbiano altezza netta minima di m. 2,00 e media di m. 2,40;
- le aperture esterne possono essere realizzate o a filo di falda o mediante abbaini o mediante interruzioni delle falde;
- siano osservate tutte le prescrizioni specifiche relative ai locali abitabili di cui all'art. 45;

Limitatamente agli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, di cui all'art. 18 della L.R. 16.4.2003 n. 4, esistenti e regolarmente realizzati, deve essere assicurata una altezza minima di m. 1,50 ed una altezza media ponderale per ogni singola unità immobiliare di m. 2,00.

Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoppalco, per impedire la diretta influenza delle variazioni di temperatura.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, sempre che l'altezza minima netta della parte

sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

D) *Piani seminterrati*

Possono essere considerati abitabili e/o agibili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di 2/3 dell'altezza interna il livello medio (calcolato con la media ponderata) del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Limitatamente agli interventi di recupero a fini abitativi dei seminterrati, di cui all'art. 18 della L.R. 16.4.2003 n. 4, esistenti e regolarmente realizzati alla data del 12/5/2010, giusta proroga prevista dall'art. 112 c.3 della L.R. 11/2010, deve essere assicurata una altezza minima non inferiore a m. 2,40.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

Per i locali seminterrati di edifici esistenti, ubicati nelle zone territoriali omogenee "A" e "B", si può prescindere, ai fini dell'abitabilità, dal requisito relativo alla quota del soffitto rispetto al livello medio del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché vengano assicurate idonee condizioni di ventilazione ed illuminazione dei locali.

E) *Piani interrati*

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, per almeno il 50% del perimetro del fabbricato, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I piani interrati devono rispettare le distanze dai confini stabilite in ml. 2,00 dal Codice Civile, tranne nei casi in cui le norme di zona prevedono costruzioni a confine o in aderenza. Fanno eccezione i fronti su strada in cui il distacco della parte fuori terra deve essere mantenuto nella parte interrata, a meno di un'intercapedine avente le caratteristiche di cui al successivo art. 84.

Nei piani interrati è consentita la realizzazione di un servizio igienico.

I locali dei piani interrati possono essere adibiti a magazzini o ad autorimesse nonché, limitatamente alle zone "A", "B" e "C", anche alle seguenti destinazioni, purché non rumorose (ovvero dotate di sistemi di insonorizzazione opportunamente documentati) o nocive, e purché non contrastino con l'utilizzazione residenziale della zona, limitatamente alle porzioni del piano cantinato che rispettino le caratteristiche di aerazione ed illuminazione:

- attività artigianali di servizio alla residenza e ad attività commerciali rientranti nella tipologia degli "esercizi di vicinato" (superficie di vendita non superiore a 150 m²);
- attività ricreative, culturali e sportive.

Dette attività potranno essere consentite, inoltre, previo reperimento o monetizzazione (quest'ultima ove ammessa) delle corrispondenti aree di verde e parcheggio e previo versamento del contributo per il costo di costruzione e per gli oneri di urbanizzazione, quest'ultimo valutato sul volume della porzione di piano interrato, ancorché non computabile ai fini urbanistici.

In tali piani, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla specifica destinazione, deve essere garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato un ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque idoneo ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

F) *Scale*

Le scale che servano più di una unità immobiliare devono avere rampe con larghezza utile non inferiore a cm. 120, salvo maggiori dimensioni richieste da norme specifiche, e devono essere illuminate e ventilate dall'esterno per mezzo di finestre di 1,00 mq. per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario nel tetto con superficie pari ad almeno 0,40 mq. per ogni piano; gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili ed è vietato realizzare dalle unità immobiliari aperture verso le scale per l'aerazione dei locali contigui.

Gli interventi sui fabbricati esistenti, volti al miglioramento dei collegamenti verticali mediante l'installazione di un ascensore, possono essere realizzati, sempreché non riconducibili alla

ristrutturazione estesa all'intero edificio, qualora venga dimostrata la fruibilità del vano scala e degli accessi alle singole unità immobiliari e sia garantita, comunque, la larghezza minima di metri 0,80 in ogni elemento costitutivo del vano scala.

All'interno delle unità immobiliari, qualora le stesse non costituiscano parti comuni, sono ammesse scale fisse con larghezza utile non inferiore a metri 0,80; scale con larghezza utile non inferiore a metri 0,60, sono ammesse solo per servire locali già autonomamente accessibili tramite percorsi o aperture con larghezza minima di metri 0,80. Le scale di collegamento tra locali adibiti alla permanenza di persone e locali ad usi accessori dovranno essere dotate di idonea chiusura.

Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore.

ART. 34

Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

Si rimanda al Decreto 5 settembre 2012 dell'Assessorato Regionale della Salute recante: "Norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto da predisporre negli edifici per l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture in condizioni di sicurezza." ed alla Circolare 23 luglio 2013 n° 1304 dell'Assessorato Regionale della Salute.

ART. 35

Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.

Articolo non in vigore

Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

ART. 36

Strade

Si rimanda al Codice della Strada e alle relative norme di attuazione.

ART. 37

Portici

A) Portici destinati al pubblico passaggio.

I portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a metri 3,00 di larghezza e metri 4.00 di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il comune si riserva di fissare misure diverse.

In caso di integrazioni di porticati esistenti, dimensioni, tipologie e caratteri, sia della fronte esterna che del percorso interno, sono determinati in funzione della preminente esigenza di adeguata integrazione al sito.

Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio il comune può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature. I lavori di manutenzione di portici e percorsi coperti aperti al pubblico passaggio per quanto attiene pavimentazioni, pareti, pilastri, volte sono a carico del proprietario dell'immobile.

B) Portici ad uso privato

Nel caso in cui le aree porticate o a "pilotis" non siano soggette a servitù di uso pubblico, la loro superficie coperta non può essere superiore al 70% di quella del fabbricato principale.

ART. 38
Piste ciclabili

Il Comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili.

In caso di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ed in tutti i luoghi previsti dall'articolo 7 della L.R. 33/1990 sono previsti parcheggi per le biciclette, nei cortili, o in altre parti di uso comune dell'edificio, in misura non inferiore all'1% della SLP oggetto di intervento

ART. 39
Aree per parcheggio

Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 2,50 x 4,80.

La superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, secondo le disposizioni della Legge 24.3.1989 n. 122.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone "A" e "B" tale superficie da destinare a parcheggi può essere ridotta a metà.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili deve essere rispettato quanto previsto dal punto 1, dell'art. 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, prevedendo una superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore al 10 % dell'intera superficie dell'insediamento.

Nei nuovi insediamenti a carattere commerciale devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi pertinenziali, ovvero al servizio esclusivo dell'insediamento e di uso comune a tutti gli utenti, nella misura minima prevista dal D.P.R.S. 11.7.2000 per ogni tipologia di esercizio commerciale, come di seguito riportato:

- a) esercizi di vicinato: va richiesta di norma la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;
- b) medie strutture di vendita alimentari o miste: va richiesta una dotazione di mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- c) medie strutture di vendita non alimentari: va richiesta una dotazione di mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- d) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- e) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita inferiore a 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 1,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- f) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiore ai 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 2,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- g) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita.
- h) centri commerciali: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:
 - per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione richiesta è quella riportata alle lettere b), c), d), e) ed f) di cui sopra;
 - per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in essi presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento;
 - per i locali adibiti a depositi, uffici, corridoi e connettivo in genere (circolare 6 giugno 2005, n. 6) vanno calcolati in base alla volumetria dei locali.

E' possibile consentire una riduzione delle sopra indicate dotazioni minime di parcheggio per gli insediamenti commerciali nei soli seguenti casi:

- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 13 del D.P.R.S. 11.7.2000, purchè gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio di destinazione d'uso;

b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;

c) nel caso di insediamento di attività commerciali nelle aree degli insediamenti storici, mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e/o cambio di destinazione d'uso;

In tali casi, ove sia dimostrata l'impossibilità di reperire la dotazione minima di parcheggi richiesta, è ammessa in alternativa la "monetizzazione" parziale o totale del valore corrispondente al costo di costruzione delle aree di parcheggio e verde pubblici determinato dall'Amministrazione Comunale.

In aggiunta alle dotazioni sopra prescritte di posti-auto, le medie e grandi strutture di vendita devono essere dotate di parcheggi per motocicli e per biciclette, in misura non inferiore al 10 % della dotazione richiesta per gli autoveicoli.

Le grandi strutture di vendita, inoltre, devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio dei veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese. Detta area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio con un'ideale segnaletica orizzontale e verticale e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

I parcheggi sopra prescritti per tutti i tipi di insediamenti sono generalmente localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (di norma entro 300 metri), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

Gli spazi di cui sopra devono vincolarsi permanentemente alla destinazione predetta ed il relativo atto deve essere registrato e trascritto a cura dell'interessato prima del rilascio della concessione.

Nei nuovi insediamenti di carattere sportivo o ad essi assimilabili deve essere rispettato quanto previsto dalle "Norme CONI per l'impiantistica sportiva".

ART. 40

Piazze e aree pedonalizzate

Articolo non in vigore.

ART. 41

Passaggi pedonali e marciapiedi

Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal comune.

I marciapiedi e camminamenti devono essere pavimentati con materiali idonei e delimitati da cordone in pietra di sezione 30 x 25 cm. salvo diverse disposizioni dei competenti uffici comunali.

I marciapiedi ed i passaggi pedonali realizzati su area privata non recinta, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.

Qualora, per ragioni tecniche o di salvaguardia storico-architettonica, non sia possibile realizzare all'interno dei locali pubblici o privati aperti al pubblico, gli adeguamenti alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche degli ingressi, è consentita, previo parere della Soprintendenza ai beni CC.AA., la realizzazione di rampe esterne opportunamente raccordate.

Dette installazioni non sono soggette al pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico.

ART. 42

Passi carrai ed uscite per autorimesse

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 2,00.

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque 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 di 0,90 metri.

I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge e con l'osservanza degli obblighi fissati nel presente articolo, sempreché non costituiscano pericolo per la circolazione.

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.

L'apertura, intesa come nuova costruzione, e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione, che è sempre subordinata al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

L'apertura di ulteriori passi carrabili, oltre al primo, debbono necessariamente essere giustificati in funzione delle effettive necessità sia per gli edifici che per i terreni agricoli.

Devono inoltre essere osservate le disposizioni della L. 9.1.1989 n. 13, come modificata dal D.P.R. n. 380/2001.

Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al presente articolo sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.

Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'articolo 46 del d.p.r. 495/1992, così come modificato dall'articolo 36, punto c, del decreto del Presidente della Repubblica 16 settembre 1996, n. 610.

ART. 43

Chioschi/dehors su suolo pubblico

Si rimanda al Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 26-06-2019.

ART. 44

Decoro degli spazi pubblici e servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo, secondo quanto stabilito dai competenti Uffici comunali. La sistemazione e la manutenzione dei suoli privati, anche se gravati da servitù di pubblico passaggio, è a carico dei proprietari.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; le fronti di testata dei fabbricati devono risultare oggetto di composizione architettonica alla pari delle altre, prevedendo elementi edilizi o architettonici riferiti a funzioni ed usi propri dell'edificio. In caso di preesistenza

degli stessi sul confine di proprietà, il comune può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle N.T.A. dello S.U. vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.

Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire ai sensi dei vigenti Regolamenti Comunali; l'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle leggi vigenti in materia di sicurezza della circolazione.

Salve restando le disposizioni di carattere tributario, la concessione per l'occupazione temporanea del suolo pubblico è rilasciata in forma precaria e può essere subordinata alla corresponsione di un canone per l'uso, disciplinato dagli appositi Regolamenti vigenti ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo e del mantenimento del decoro originario.

La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato, ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.

In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del concessionario; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

ART. 45

Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio devono essere recintate.

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione veicolare.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale di almeno metri quattro per consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità. Detto arretramento, per casi particolari che dovranno essere giustificati da mancanza di spazi disponibili, potrà essere inferiore a metri quattro e comunque non inferiore a metri due.

I muri di recinzioni non possono avere una altezza complessiva superiore a metri 3,00 e, quando non realizzati in muratura faccia a vista, devono essere convenientemente rivestiti oppure intonacati e tinteggiati.

ART. 46

Cancelli

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni possono presentare altezza non superiore a metri 1,00 oltre la recinzione; devono aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade).

Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellule, devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

ART. 47

Numerazione civica

Il comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, con modalità coerenti con quanto indicato dall'ufficio competente, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - a destra e ad una altezza variabile da 1,50 m a 3,00 m - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

E' raccomandata, a cura e spese della proprietà, l'utilizzazione di numeri in rilievo e/o provvisti di dispositivo di illuminazione notturna.

In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al Comune i numeri civici, affinché siano soppressi.

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

ART. 48

Aree verdi

Nei giardini privati, sia di pertinenza delle costruzioni esistenti che facenti parte dei fondi rustici, è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi della stessa essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato. Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

ART. 49

Parchi urbani

Articolo non in vigore

ART. 50

Orti urbani

Articolo non in vigore

ART. 51

Parchi e percorsi in territorio rurale

Articolo non in vigore

ART. 52

Sentieri e rifugi alpini

Articolo non in vigore

ART. 53

Tutela del suolo e del sottosuolo

a) Smaltimento acque meteoriche

Per il deflusso delle acque meteoriche dalla proprietà privata, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Le coperture devono essere munite di raccolta delle acque meteoriche e dei pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte

basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile, per un'altezza minima di m 3.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

Per il deflusso delle acque nere, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura.

Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Nelle zone servite da pubblica fognatura lo scarico delle acque reflue dovrà essere recapitato obbligatoriamente in quest'ultima, mentre nelle zone non servite da pubblica fognatura dovrà essere recapitato in un sistema di smaltimento alternativo, adeguatamente dimensionato in rapporto alle caratteristiche dei reflui.

Le modalità di autorizzazione allo scarico sono disciplinate dalla L.R. 15.5.1986 n. 27 e dalle successive circolari applicative emanate dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, tra cui in particolare si richiamano la n. 4 del 30.10.1986, la n. 9460 del 9.3.1987 e la n. 14854 del 10.4.1987.

b) Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali.

In caso di depositi eseguiti nelle predette aree vietate, l'Amministrazione promuove i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

c) Trivellazione ed escavazione di pozzi

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali, secondo le leggi vigenti.

Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche

ART. 54

Approvvigionamento idrico

Le costruzioni devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dal responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

Le costruzioni devono essere dotate di vasche di raccolta idrica per tutti gli usi civili con la sola esclusione dell'innaffiamento, che avranno apparecchiature in regola con le necessità igienico sanitarie, saranno ispezionabili internamente ed esternamente, facilmente disinfettabili, scarichi di fondo, troppopieno ecc. concepiti in modo da escludere ogni inquinamento.

Per tutte le zone residenziali di espansione è obbligatoria la realizzazione di una cisterna completamente interrata per la raccolta dell'acqua meteorica. La tubazione di distribuzione per tale scorta idrica irrigua dovrà essere assolutamente separata da quella di adduzione idrica potabile e servirà esclusivamente erogazioni per irrigazione.

ART. 55

Depurazione e smaltimento delle acque

Nelle zone ove esiste la fognatura é fatto obbligo ai proprietari, sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti, di allacciarvisi per lo smaltimento delle acque di rifiuto previa interposizione di pozzetti di ispezione, a chiusura idraulica, approvati dalla autorità sanitaria comunale.

Qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare nella pubblica fognatura, perché inesistente o inadeguata dal punto di vista idraulico, lo smaltimento deve avvenire in conformità all'allegato 5 della Delibera del Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento del 04.02.1977 così come indicato dalla L.R. 27/86 che, come specificato dalla Circolare del 04.04.2002 n.19906, risulta in vigore per le parti non in contrasto con la normativa nazionale vigente.

In particolare:

a) Nel caso di interventi su impianti di smaltimento preesistenti, se il regime degli scarichi non comporta variazioni quantitative e/o qualitative, può essere mantenuto lo scarico esistente con le stesse caratteristiche dichiarate nella denuncia precedentemente presentata ai sensi dell'art. 38 della L.R. 27/1986. Rimane l'obbligo di installare, ove possibile, a monte del recapito esistente un impianto di depurazione, adeguatamente dimensionato, e di predisporre l'allaccio alla pubblica fognatura.

b) Nel caso di interventi che comportino variazioni al regime degli scarichi e nel caso di nuove realizzazioni, il dimensionamento dell'impianto di trattamento dei reflui deve essere fatto in base al numero di Abitanti Equivalenti (AE). Gli impianti devono avere le caratteristiche tecniche indicate dalle Norme tecniche generali per la regolamentazione dello smaltimento dei liquami sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo, riportate nell'allegato 5 della delibera del C.I.T.A.I del 4 febbraio 1977.

I pozzi neri possono essere mantenuti solo per gli edifici adibiti ad abitazioni unifamiliari, di consistenza fino a 10 vani o a 1.000 metri cubi, o ad attività commerciali, di consistenza fino a 6 vani o a 600 metri cubi, sempre che sia accertata, a mezzo perizia giurata di tecnico qualificato, l'impossibilità ad installare idoneo impianto di depurazione.

Il recapito finale può avvenire tramite infiltrazione nel sottosuolo quando tale sistema non sia dannoso all'igiene del sottosuolo.

Le norme di cui sopra dovranno intendersi aventi carattere di provvisorietà e pertanto i proprietari sono tenuti ad allacciare gli scarichi delle proprie abitazioni alla fognatura comunale quando questa sarà realizzata.

ART. 56

Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

Negli interventi di nuova costruzione o di integrale ristrutturazione edilizia dovranno essere previsti appositi locali, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

I locali di cui al comma precedente dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- superficie tale da garantire la collocazione di cassonetti;
- pareti e pavimenti impermeabili e facilmente lavabili;
- porte metalliche a tenuta di dimensioni non inferiori a metri 1,20 x 2,00;
- ventilazione meccanica controllata con ambiente in depressione e con adeguati sistemi di evacuazione;
- una presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di antisifonaggio;
- scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio allacciati alla rete di smaltimento in conformità alle normative vigenti;
- accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.

Qualora siano realizzati in apposite costruzioni nei cortili, potranno andare in deroga al rapporto di copertura ed essere muniti di sistema di ventilazione naturale.

Negli edifici esistenti e non ancora adeguati alla prescrizione di cui al presente articolo anche ove non espressamente prescritta, è consentita, nelle aree di cortile non destinate a verde privato, la

realizzazione dei sopra citati locali, in deroga al rapporto di copertura alle distanze dai confini e dai fabbricati. Resta confermato, in tutti i casi, quanto stabilito in materia dal Codice Civile e dal D.M. 1 aprile 1968 in merito alle distanze tra pareti finestrate.

In tali edifici è consentita, inoltre, la delimitazione di spazi nei cortili, anche sistemati a verde privato, destinati ad ospitare i contenitori della raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

ART. 57

Distribuzione dell'energia elettrica

Articolo non in vigore

ART. 58

Distribuzione del gas

Articolo non in vigore

ART. 59

Ricarica dei veicoli elettrici

In conformità a quanto previsto dal Decreto Legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o meno, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

ART. 60

Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

Si rimanda all' articolo "Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici".

ART. 61

Telecomunicazioni

Articolo non in vigore

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico contenente ulteriori indicazioni operative per il recupero e la riqualificazione dei luoghi e per la promozione e la salvaguardia del decoro urbano e la sicurezza pubblica, da coordinare con le particolari disposizioni di settore e norme di piano

ART. 62

Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

a) *Aspetto degli edifici*

Gli edifici, sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici o delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente, eseguendo tempestivamente i lavori di riparazione e manutenzione, con particolare riguardo alla facciate ed alle recinzioni.

Quando lo stato di conservazione di un edificio è indecoroso, l'Amministrazione Comunale ordina al proprietario l'esecuzione degli interventi di riparazione e manutenzione necessari per ripristinare il decoro degli edifici, imponendo un termine non superiore a mesi tre, decorso infruttuosamente il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio, con rivalsa delle spese sul proprietario inadempiente.

b) Tinteggiature e rivestimenti

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento e manutenzione delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, l'Amministrazione Comunale può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

c) Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc. devono essere previste e realizzate in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc..) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzati anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

d) Norme igieniche edifici rurali

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso. In tal caso la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dal responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso

separati dalle abitazioni.

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni del presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- 1) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride quanto stabilito nella legislazione vigente;
- 2) devono essere abolite le stalle e i ricoveri del bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
- 3) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
- 4) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno.

e) Stalle e concimaie

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc., non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno 10 m., ove non siano previste altre distanze dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da acquedotti e serbatoi d'acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno m. 25.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m. 100 da qualunque abitazione e non meno di m. 50 da pozzi d'acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

ART. 63

Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili d'interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/04, o ricompresi nelle zone territoriali omogenee "SA", oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti d'interesse storico o ambientale, quando ammesse dallo strumento urbanistico, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce ed il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, i portali e gli archi in pietra lavica, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, gli altarini, le edicole votive e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della competente Soprintendenza.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili - sempre se consentito dallo strumento urbanistico - si può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuate tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della collettività.

ART. 64

Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

Nelle nuove costruzioni non sono ammessi aggetti architettonici superiori a cm. 50. Nessun aggetto maggiore di 15 cm. può essere ammesso al di sotto della quota di m. 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

Nelle nuove costruzioni i balconi in aggetto e le pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore a m. 6,00.

La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m. 4,00 dal piano delle sistemazioni esterne.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m. 1,20.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m. 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Qualsiasi aggetto chiuso si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale e/o dai confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti.

Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi tutti i materiali tecnicamente adatti allo scopo di garantire sicurezza purché compositivamente coerenti all'immagine dell'edificio nel suo contesto ambientale. Il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.

ART. 65

Allineamenti

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.

Una costruzione si considera allineata al prescritto filo di riferimento quando la linea di spicco risulta insistere su questo per più della metà del suo sviluppo lineare e il piano di facciata del fronte per più della metà della sua superficie.

Si considera piano di facciata, ai fini di tale verifica, la superficie costituita da pareti o dal piano delimitato da una adeguata successione di strutture portanti principali, verticali ed orizzontali.

Gli allineamenti delle recinzioni stradali e/o dei fabbricati, nel caso di loro demolizione e ricostruzione, ove non previsti dal P.R.G., debbono essere adeguati agli allineamenti stradali prevalenti, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, per garantire idonee condizioni di sicurezza pedonale e veicolare.

ART. 66

Piano del colore

Articolo non in vigore

ART. 67

Coperture degli edifici

Si rimanda all' articolo "Coperture, canali di gronda e pluviali".

ART. 68

Illuminazione pubblica

Articolo non in vigore

ART. 69
Griglie e intercapedini

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza media non inferiore ad 1/4 della sua altezza.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

ART. 70
Antenne ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici ed altri impianti tecnici

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni 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.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti. Tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Le antenne paraboliche, i pali e tutti gli apparati tecnici debbono risultare raggruppati in un'unica zona ed avere colorazione adeguata, atta ad integrarsi nel contesto dell'ambiente in cui sono installate. Essi devono essere collocati sulla falda di copertura, senza sporgenza dal perimetro del tetto, sul lato opposto alla pubblica via, in posizione tale da minimizzarne l'impatto visivo. Sono da escludere installazioni in facciata.

L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi ed alle altre norme e regolamenti di settore.

ART. 71
Serramenti esterni degli edifici

Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.

Qualora siano dimostrate obiettive impossibilità costruttive alla realizzazione in posizione arretrata o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, i serramenti relativi ad uscite di sicurezza, sempre che siano utilizzati esclusivamente in situazione di emergenza, possono avere apertura anche su spazi pubblici o di uso pubblico, a condizione che la loro presenza sia adeguatamente segnalata da cartelli, leggibili dagli spazi pubblici o di uso pubblico, e da indicatori luminosi e sonori attivabili automaticamente in caso di apertura.

I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di metri 3,00 dal piano del marciapiede o ad un'altezza di metri 3,15 dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti precedenti sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari. Nei negozi di riconosciuto valore storico gli interventi di manutenzione o di parziale sostituzione dei serramenti devono essere realizzati con materiali e tecniche volte alla valorizzazione di tali manufatti che devono essere conservati nella situazione originaria, anche se non rispondenti ai requisiti di cui al precedente comma.

Negli edifici esistenti non è mai ammessa la sostituzione o l'inserimento di singoli serramenti, diversi per tipologia o forma o colore da quelli rimanenti.

ART. 72

Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione secondo le norme del vigente regolamento comunale, ai sensi dell'art. 3 del D.L.vo n. 507/93, al quale si rimanda integralmente.

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocate dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese per il ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizio di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve consegnare al Comune i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Le caratteristiche e le modalità di installazione di tutti i tipi di mezzi pubblicitari (insegne, sorgenti luminose, cartelli - esclusi quelli di cantiere -, manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di propaganda in genere) da collocarsi sia sugli edifici che su manufatti vari o su propri sostegni, sono ammissibili in conformità al "Codice della Strada" ed al suo regolamento di esecuzione e di attuazione, e nel rispetto delle specifiche norme e regolamenti vigenti.

L'installazione di mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante; in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.

Nel caso in cui nei nuovi edifici siano previsti al piano terreno locali a destinazione commerciale, a pubblici esercizi o similari, devono essere predisposti appositi spazi per le insegne, che consentano collocazioni ordinate, allo stesso livello e con pari sporgenza.

Quando non nuocciano al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini può essere autorizzata, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza di eventuali condizioni, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm. 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m. 2,20 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea, al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

ART. 73

Cartelloni pubblicitari

Si rimanda al Regolamento Comunale per l'imposta sulla pubblicità e diritto sulle pubbliche affissioni approvato con delibera di C.C. n° 40 del 18-11-2016

ART. 74

Muri di cinta e di sostegno

I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a metri 2,00, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di

quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.

Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a metri 3,00 è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.

Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.

I muri di sostegno devono presentare un paramento esterno coerente con la situazione del contesto circostante e, quando non realizzati in materiali previsti faccia a vista, devono essere convenientemente intonacati e tinteggiati.

Il Comune può condizionare il titolo abilitativo alla realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente; può, altresì, imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

ART. 75

Beni Culturali ed edifici storici

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc. il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata all'Amministrazione Comunale, che è tenuta a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

ART. 76

Cimiteri monumentali e storici

Si rimanda al vigente piano regolatore cimiteriale approvato con delibere di G.C. n° 42 del 09-05-2007, n° 69 del 25-06-2007 e n° 114 del 05-11-2007.

ART. 77

Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

Articolo non in vigore

Capo VI - Elementi costruttivi

ART. 78

Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

Il rilascio del Permesso di Costruire per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato all'osservanza della vigente normativa sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

In particolare gli edifici e le attrezzature pubbliche devono essere conformi alle norme di cui al D.P.R. 24.4.1978 n. 384, mentre gli edifici privati e quelli di edilizia residenziale pubblica devono essere conformi alle norme di cui al D.M. 14.6.1989 n. 236.

La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, nonché della licenza di esercizio

ove obbligatoria, è condizionata alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

A tal fine il Dirigente del Settore Urbanistica potrà richiedere la dichiarazione di cui all'art. 11 del D.M. 14.6.1989 n. 236.

Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore sono eventualmente responsabili delle relative difformità.

ART. 79

Serre bioclimatiche o serre solari

A tutela del contesto architettonico consolidato, le serre finalizzate alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico che, ai sensi di norme sovraordinate, sono escluse dai computi relativi a parametri edilizi o urbanistici, possono essere realizzate, con le caratteristiche introdotte dalle sopra citate norme, nelle stesse parti di edifici in cui è ammessa la realizzazione delle verande di cui al successivo punto.

I progetti unitari, previsti in caso di edifici con pluralità di unità immobiliari, devono garantire la realizzazione di serre e verande con caratteristiche estetiche uniformi e coerenti con l'aspetto architettonico dell'edificio.

ART. 80

Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

In ogni zona del comune è possibile installare sulle coperture a falde inclinate esistenti, pannelli solari, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, aderenti totalmente ad essa, senza utilizzo di supporti in elevazione ed i cui componenti non modifichino la sagoma dell'edificio. In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura i pannelli dovranno risultare integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo.

In ogni area del comune è possibile installare sulle coperture piane degli edifici, non destinate ad uso terrazzo, pannelli solari, anche con l'utilizzo di supporti - se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale - purché, il complesso, non risulti visibile da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore, oppure qualora siano schermati da quinte perimetrali, con altezza massima di metri 1,30, realizzate con caratteristiche e materiali tali da consentire un idoneo inserimento architettonico.

Su terrazzi, balconi e lastrici solari, oltre a quanto previsto per i tetti piani, è ammesso, anche oltre l'altezza massima consentita per gli edifici, posizionare pannelli solari su strutture in elevazione, di tipo a pergolato, realizzate in legno o metallo. La superficie superiore del complesso dovrà essere costituita esclusivamente dai pannelli solari e dagli elementi strutturali strettamente necessari al loro sostegno, l'altezza massima all'estradosso, comprensiva dei pannelli - anche inclinati - non potrà eccedere i metri 3,50 rispetto al piano di calpestio sottostante mentre l'altezza massima, all'intradosso, dovrà risultare inferiore a metri 2,40. L'intera struttura dovrà conseguire, in ogni caso, un idoneo inserimento architettonico e ambientale.

Rispettando le suddette condizioni, tale struttura si configura come pergolato e, pertanto, non rientra nel computo dell'altezza delle fronti.

In ogni area del comune è possibile installare, sulle coperture degli edifici realizzate con caratteristiche tipologiche diverse da quelle indicate nei commi precedenti, pannelli solari, a condizione che sia garantito un adeguato inserimento architettonico e ambientale.

In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura i pannelli, sia termici che fotovoltaici, dovranno risultare integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo;

Sulle coperture piane, anche destinate a terrazzo, purché non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore. Non è ammesso il posizionamento di pannelli solari in elevazione o su strutture a pergolato;

Nei cortili e spazi aperti, anche con l'utilizzo di supporti, se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale, purché non risultino visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica uguale o inferiore.

In ogni area del comune i serbatoi di accumulo annessi a pannelli solari termici devono essere installati all'interno degli edifici. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, dovranno essere posizionati rispetto agli spazi pubblici, sulle falde interne delle coperture e adeguatamente mascherati adottando soluzioni tali da consentire un idoneo inserimento architettonico.

ART. 81

Coperture, canali di gronda e pluviali

Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, con pendenza di falda non inferiore al 20% e non superiore al 35%, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.

Gli abbaini e i terrazzini nelle falde dei tetti dovranno risultare allineati con le sottostanti aperture ed avere serramenti di larghezza non superiore a quelli sottostanti; in casi particolari, qualora l'allineamento non risultasse oggettivamente possibile, dovrà comunque essere garantito un corretto inserimento ambientale e architettonico complessivo. Gli abbaini e i terrazzini nelle falde dei tetti, inoltre, non dovranno interrompere la continuità del cornicione o della gronda e dovranno avere altezza congruamente inferiore al colmo e opportunamente adeguata alla relativa falda di copertura, senza interessare le travi cantonali o gli spigoli del tetto.

I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e o gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche, previa autorizzazione, nelle fognature nei civici canali fognari; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.

Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.

La realizzazione di orti o giardini sulle coperture piane degli edifici è sempre ammessa.

I cornicioni e gli aggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione.

ART. 82

Strade, passaggi privati e rampe

La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
- alla manutenzione e pulizia;
- all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
- all'illuminazione.

Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di metri 5,00 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

Le strade private devono essere chiuse da cancellata all'imbocco sulla pubblica via garantendo la distanza minima prevista per i passi carrabili.

Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di metri 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia e, se cieche, devono terminare in uno

spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque 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 di 0,90 metri.

ART. 83

Cavedi, cortili, pozzi luce e chiostrine

Negli spazi interni agli edifici esistenti (Patio, cortile, chiostrina, cavedio) non possono essere realizzate costruzioni.

Negli spazi interni che hanno le caratteristiche di "patio" e di "cortile" possono prospettare tutti i locali abitabili.

In quelli che hanno invece le caratteristiche di "chiostrina" o di "cavedio" possono prospettare soltanto le scale, i disimpegni, i locali destinati a servizi igienici, ripostigli ed ambienti di servizio.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi.

Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi interni devono essere sistemati a giardino o a verde, assicurando lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Gli spazi interni sono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare detti spazi interni sono così distinti:

- a) Patio: E' lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 8,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;
- b) Cortile: E' uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/4 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 10,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 10,00;
- c) Chiostrina: E' uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 10,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 4,00;
- d) Cavedio: E' uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e sulla quale non si aprono luci o finestre;
- e) Portici: I porticati posti ad esclusivo servizio delle costruzioni edilizie devono essere realizzati in aderenza ai fabbricati, al piano terra, e potranno avere una superficie coperta non superiore al 50% di quella del fabbricato principale;

ART. 84

Intercapedini, griglie di areazione e canalizzazioni

Ai fini del presente articolo è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo pubblico o privato, non può superare metri 1,20.

Maggiori dimensioni, necessarie per la posa di infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico da parte delle Società concessionarie.

Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno metri 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede.

La costruzione delle intercapedini realizzate su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è sempre effettuata previo provvedimento autorizzativo da parte del Comune. Il permesso è sempre rilasciato in forma precaria e può essere revocato in qualunque momento quando ciò fosse necessario per esigenze di natura pubblica.

Lungo le vie pubbliche, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestrate di aerazione per i locali sotterranei.

Nei portici, il cui sedime privato è gravato da servitù di pubblico passaggio, è ammessa la possibilità di lucernari orizzontali per locali sotterranei non altrimenti illuminabili naturalmente: essi devono essere coperti con pietra forata o con inferriata a superficie piana antisdrucciolevole.

Nei marciapiedi, oltre alle chiusure delle intercapedini da realizzarsi con griglie a superficie piana la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito, possono essere realizzati lucernari con copertura in lastre di vetro antiscivolo, di adeguato spessore opportunamente certificato per l'uso, eventualmente integrata da traverse metalliche per impedire inconvenienti al transito dei pedoni.

ART. 85

Materiali, tecniche costruttive degli edifici

Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.

ART. 86

Disposizioni relative alle pertinenze

Si definisce pertinenza un manufatto con una propria individualità fisica e una propria conformazione strutturale, anche indipendente e/o non aderente all'edificio principale, che non costituisce unità immobiliare autonoma ma risulta funzionalmente e oggettivamente al servizio di una esigenza, anche solo ornamentale, dell'edificio principale.

Rispetto all'edificio principale, quindi, le pertinenze si pongono in un rapporto di strumentalità, di accessorietà e di servizio esclusivo e non hanno destinazione autonoma distinta da quella di servizio dell'immobile principale. La destinazione a servizio dell'immobile principale deve essere comunque oggettiva e non dichiarata soggettivamente dal proprietario.

La pertinenza ha dimensioni ridotte in relazione all'edificio principale, tali da non consentire una sua destinazione autonoma e un suo autonomo valore di mercato. Il volume delle pertinenze non può comunque superare il 25% della volumetria dell'edificio principale: il volume dei parcheggi realizzati ai sensi della L. 122/1989 non è da conteggiarsi al fine della verifica del volume delle pertinenze.

In caso di esistenza di più pertinenze riferibili ad un medesimo immobile, il rispetto del suddetto limite pari al 20% del volume va valutato con riferimento alla somma di ciascuna pertinenza.

Non rientrano nel concetto di pertinenza quelle opere che pur essendo costruite a ridosso e con appoggio all'edificio principale realizzano ad ogni effetto un ampliamento dello stesso, diventandone parte integrante e sostanziale.

A titolo esemplificativo e non esaustivo possono rientrare nella nozione di pertinenza:

- le autorimesse pertinenziali realizzate ai sensi della L.122/1989;
- i locali accessori (ripostigli, sgomberi, lavanderie, cantine) realizzati all'interno del lotto di appartenenza;
- le tettoie chiuse su tre lati non praticabili anche addossate all'edificio principale e non in diretta comunicazione con i locali utili;
- le recinzioni;

- i vani destinati a contenere gli impianti tecnologici;
- le piscine private poste a esclusivo servizio dell'immobile ed i relativi vani tecnici;
- piccole serre di ferro e vetro, in struttura leggera e opere assimilabili;
- gazebo, pergolati, cassette per ricovero attrezzi ed arredi da giardino;
- strutture ombreggianti chiuse su tre lati a protezione dei posti macchina esterni, forni esterni e barbecue.

ART. 87

Piscine

Le piscine ad uso privato costituiscono pertinenze degli edifici residenziali per cui possono essere realizzate soltanto a servizio di quest'ultimi.

Le piscine devono possedere un impianto di chiarificazione delle acque, da realizzarsi nel sottosuolo, ed avere una distanza dai confini minima prescritta dal codice civile.

ART. 88

Altre opere di corredo degli edifici

a) Verande

Le verande sono costruzioni accessorie alle abitazioni costituite da pareti e coperture vetrate e da struttura in legno o metallo strettamente limitata alla funzione portante. Tali manufatti devono risultare coerenti alla situazione edilizia di riferimento ed essere conformi alle prescrizioni del P.R.G. e non possono mai essere adibiti alla permanenza di persone.

Le cucine o i locali con posto di cottura che si aprono sulle verande devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno.

I servizi igienici che si aprono sulle verande devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e non vi devono essere installati apparecchi a fiamma libera.

Non devono essere eliminate le chiusure interposte tra la veranda e i locali interni che su essa si affacciano.

Non devono essere installati nelle verande corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata.

b) Tettoie

Si intendono le strutture costituite da elementi verticali in legno o metallo a sostegno di copertura rigida, costituita da assito in legno, ad andamento orizzontale od obliquo, ricoperto con guaina ardesiata, tegole canadesi o similari nonché con copertura in laterizio o cemento.

Tali strutture devono essere autoportanti, fissate al suolo con staffe e viti e aperte su tutti i lati, oppure fissate in aderenza per un lato alla facciata del fabbricato principale, con funzione generica di riparo.

Rientrano nella presente classificazione i ricoveri di automezzi.

Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a metri quadri 50 ed un'altezza media di metri 2,70.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nel Codice Civile.

c) Gazebo e pergolati

Con i termini "gazebo" e "pergolati" si intendono manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento: tende avvolgibili e simili.

Sia gli elementi portanti che gli elementi di connessione orizzontale e le eventuali grigliature verticali fra i montanti dovranno essere realizzate con materiali leggeri quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta dovendo portare esclusivamente il peso proprio.

Tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni verticali che non siano grigliate.

Le eventuali tende poste su questi manufatti devono essere in tela.

Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a metri quadri 20 ed un'altezza massima di metri 2,70.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nel Codice Civile.

d) Box auto

Si intendono le strutture realizzate con telaio in metallo o legno, centinate con tela impermeabile e con sistema di chiusura "a scomparsa", quindi retrattili, destinate ad accogliere automezzi.

Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a metri quadri 13 ed un'altezza massima di metri 2,70.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nel Codice Civile.

e) Mini costruzioni prefabbricate in legno

Si intendono le strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto con funzione di ricovero attrezzi da giardino, con o senza pavimento solidale alla struttura, poggiata a terra ed eventualmente fissata con staffe e viti su sottostante massetto in cls.

Sono fissate dimensioni massime inderogabili pari a metri quadri 9,00 di superficie lorda e altezza massima al colmo di metri 2,50.

La copertura dovrà essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata, tegole canadesi o similari. Non è ammessa la copertura in laterizio o cemento.

Tali strutture non potranno essere poste in aderenza ai fabbricati e dovranno essere posizionate a non meno di metri 1,50 dal confine di proprietà e di metri 3 dalle costruzioni esistenti.

Non è ammessa alcuna destinazione d'uso diversa quale lavanderia, autorimessa, officina o generalmente qualsiasi ambiente di lavoro o accessorio diretto della residenza e non è ammessa in nessun caso presenza continuativa di persone all'interno.

Non è ammessa la presenza all'interno di impianti tecnologici di nessun genere (impianto elettrico o idrotermosanitario).

Tali installazioni di prefabbricati sono permesse esclusivamente in caso di destinazione residenziale del fabbricato principale.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nel Codice Civile.

f) Cassette per corrispondenza e contenitori di gas, energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza massima da terra pari a m. 1,20.

I contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, o per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a metri 1,10.

Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.

Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.

g) Strutture a servizio di pubblici esercizi

Si intende l'insieme degli elementi mobili, smontabili e facilmente rimovibili posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico o privato che costituiscono, delimitano ed arredano lo spazio, per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione.

Sono costituiti da:

- tavolini e sedie completati, eventualmente, da elementi delimitanti ed ombreggianti;
- strutture precarie coperte che dovranno essere realizzate esclusivamente con le seguenti caratteristiche :
 - a) struttura di sostegno in materiali leggeri (metallo, legno o pvc) con montanti sottili;
 - b) Tamponatura realizzata completamente in vetro o policarbonato trasparente rigido similvetro, ad esclusione dei montanti a sostegno della struttura.
 - c) Tali tamponature dovranno essere completamente apribili, ad anta con apertura verso l'interno o scorrevoli complanari.
 - d) Non sono ammesse porzioni della tamponatura cieche.
 - e) Copertura in vetro antisfondamento o policarbonato trasparente rigido similvetro.
 - f) Non sono ammesse coperture cieche nel caso di aderenza agli edifici in corrispondenza delle aperture prospicienti ai locali principali, in quanto andrebbero ad oscurare i locali principali dell'attività venendo meno al rispetto dei requisiti di illuminazione ai sensi dei vigenti regolamenti di igiene e sanità. In questo caso, ai fini di protezione dall'irraggiamento solare nei periodi estivi è consentita l'installazione di tende oscuranti retrattili da montare sopra la copertura. La copertura sarà dotata di idoneo sistema di raccolta e convogliamento dell'acqua piovana.
 - g) Le dimensioni massime di dette strutture dovranno essere proporzionate alla superficie del locale e dell'edificio in cui lo stesso è inserito e la sua adeguatezza sarà valutata di volta in volta dagli organi tecnici del Comune, ai fini del loro armonico inserimento nel contesto circostante.

L'installazione di detti manufatti è in ogni caso limitata al periodo di esercizio dell'attività; in caso di cessazione dell'attività la struttura andrà pertanto rimossa.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nel Codice Civile.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

ART. 89

Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni ed usi del territorio

Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.

Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.

Il Permesso e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

ART. 90

Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili ai funzionari incaricati ogni volta si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti. I funzionari, peraltro, possono accedere anche in proprietà private, privi di atti autorizzativi, nel caso in cui esistano circostanziate segnalazioni che forniscano elementi tali da far supporre la realizzazione di opere abusive o situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Il Sindaco può far compiere dal responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimai, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla

coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco, sentito il responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica, può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

ART. 91

Sanzioni per violazione delle norme regolamentari

Fatte salve le sanzioni previste da leggi amministrative o penali, ove non diversamente stabilito, la violazione delle disposizioni del presente regolamento comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 50,00 a Euro 500,00; in caso di mancato pagamento in misura ridotta, come previsto dall'articolo 16 della Legge 24 novembre 1981 n. 689, la sanzione sarà quantificata ai sensi dell'articolo 18 della medesima legge.

In difetto di pagamento in misura ridotta di cui al comma 1 nei termini di legge, in caso di comunicazione tardiva delle dichiarazioni di inizio e fine lavori di cui al presente regolamento, qualora effettuata entro un mese dai termini fissati di presentazione, si applica la sanzione pari a Euro 100,00. In caso di comunicazione tardiva, effettuata in un periodo compreso tra il mese e l'anno, la sanzione applicata è pari a Euro 300,00. In caso di comunicazione tardiva effettuata oltre l'anno dai termini fissati si applica la sanzione massima di Euro 500,00. Dovrà comunque essere prodotta documentazione probante l'effettivo inizio o fine dei lavori avvenuti entro i termini previsti dalla legge.

In caso di mancato pagamento della sanzione si procederà alla riscossione coattiva mediante ruolo senza ulteriore avviso.

TITOLO V -NORME TRANSITORIE

ART. 92

Aggiornamento del regolamento edilizio

Le modifiche al regolamento edilizio sono approvate con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 4 del DPR 06-06-201 n° 380 come modificato dall'art. 2 della L.R. 10-08-2016 n° 16.

ART. 93

Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti, che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di ristrutturazione o restauro e/o risanamento conservativo, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

ART. 94

Norme abrogate

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

ART. 95

Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali.

INDICE

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	pag. 3
Capo I – Premesse – Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi	pag. 3
Premesse	pag. 3
ART. 1 - Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi	pag. 3
Capo II – Disposizioni regolamentari generali in materia edilizia	pag. 7
ART. 2 - Definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso	pag. 7
ART. 3 - Modulistica unificata edilizia	pag. 9
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	pag. 10
TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	pag. 10
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi	pag. 10
ART. 4 - Sportello unico per l'edilizia, Sportello unico attività produttive	pag. 10
ART. 5 - Richiesta di Permesso di Costruire	pag. 10
ART. 6 - Rilascio del Permesso di Costruire. Titoli edilizi asseverati. Segnalazione Certificata di Agibilità	pag. 12
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi	pag. 15
ART. 7 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	pag. 15
ART. 8 - Certificato di destinazione urbanistica	pag. 15
ART. 9 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	pag. 15
ART. 10 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	pag. 17
ART. 11 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	pag. 17
ART. 12 – Pareri preventivi	pag. 17
ART. 13 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia	pag. 18
ART. 14 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	pag. 18
ART. 15 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti	pag. 19
ART. 16 - Concorsi di urbanistica e di architettura	pag. 19
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	pag. 19
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori	pag. 19
ART. 17 - Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, il coordinatore della sicurezza ecc.	pag. 19
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	pag. 20
ART. 18 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori	pag. 20
ART. 19 - Punti fissi di linea e di livello	pag. 21
ART. 20 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	pag. 21
ART. 21 - Cartelli di cantiere	pag. 22
ART. 22 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni	pag. 22
ART. 23 - Misure di cantiere e eventuali tolleranze	pag. 23
ART. 24 - Sicurezza e controllo nei cantieri. Misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	pag. 23
ART. 25 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	pag. 23
ART. 26 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	pag. 24
ART. 27 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo	pag. 24

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI CONSTRUTTIVE E FUNZIONALI	pag. 25
Capo I – Disciplina dell’oggetto edilizio	pag. 25
ART. 28 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici	pag. 25
ART. 29 - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all’efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all’utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo	pag. 25
ART. 30 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale	pag. 27
ART. 31 - Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all’innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti	pag. 27
ART. 32 - Prescrizioni costruttive per l’adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	pag. 27
ART. 33 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	pag. 28
ART. 34 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”)	pag. 31
ART. 35 - Prescrizioni per le sale da gioco l’istallazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e la raccolta della scommessa.	pag. 31
Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	pag. 31
ART. 36 – Strade	pag. 31
ART. 37 – Portici	pag. 31
ART. 38 – Piste ciclabili	pag. 32
ART. 39 – Aree per parcheggio	pag. 32
ART. 40 – Piazze ed aree pedonalizzate	pag. 33
ART. 41 – Passaggi pedonali e marciapiedi	pag. 33
ART. 42 – Passi carrai ed uscite per autorimesse	pag. 33
ART. 43 - Chioschi/dehors su suolo pubblico	pag. 34
ART. 44 - Decoro degli spazi pubblici e servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato	pag. 34
ART. 45 – Recinzioni	pag. 35
ART. 46 – Cancelli	pag. 35
ART. 47 – Numerazione civica	pag. 35
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente	pag. 36
ART. 48 – Aree verdi	pag. 36
ART. 49 – Parchi urbani	pag. 36
ART. 50 – Orti urbani	pag. 36
ART. 51 – Parchi e percorsi in territorio rurale	pag. 36
ART. 52 – Sentieri e rifugi alpini	pag. 36
ART. 53 – Tutela del suolo e del sottosuolo	pag. 36
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche	pag. 37
ART. 54 – Approvvigionamento idrico	pag. 37
ART. 55 – Depurazione e smaltimento delle acque	pag. 38
ART. 56 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	pag. 38
ART. 57 – Distribuzione dell’energia elettrica	pag. 39
ART. 58 – Distribuzione del gas	pag. 39
ART. 59 – Ricarica dei veicoli elettrici	pag. 39
ART. 60 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	pag. 39
ART. 61 – Telecomunicazioni	pag. 39

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico contenente ulteriori indicazioni operative per il recupero e la riqualificazione dei luoghi e per la promozione e la salvaguardia del decoro urbano e la sicurezza pubblica, da coordinare con le particolari disposizione di settore e norme di piano	pag. 39
ART. 62 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	pag. 39
ART. 63 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	pag. 41
ART. 64 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	pag. 41
ART. 65 – Allineamenti	pag. 42
ART. 66 – Piano del colore	pag. 42
ART. 67 – Coperture degli edifici	pag. 42
ART. 68 – Illuminazione pubblica	pag. 43
ART. 69 – Griglie ed intercapedini	pag. 43
ART. 70 - Antenne ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici ed altri impianti tecnici	pag. 43
ART. 71 – Serramenti esterni degli edifici	pag. 43
ART. 72 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende e targhe	pag. 44
ART. 73 – Cartelloni pubblicitari	pag. 44
ART. 74 – Muri di cinta e di sostegno	pag. 44
ART. 75 – Beni Culturali ed edifici storici	pag. 45
ART. 76 – Cimiteri monumentali e storici	pag. 45
ART. 77 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	pag. 45
Capo VI - Elementi costruttivi	pag. 45
ART. 78 - Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche	pag. 45
ART. 79 – Serre bioclimatiche o serre solari	pag. 46
ART. 80 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	pag. 46
ART. 81 – Coperture, canali di gronda e pluviali	pag. 47
ART. 82 – Strade, passaggi privati e rampe	pag. 47
ART. 83 - Cavedi, cortili, pozzi luce e chiostre	pag. 48
ART. 84 - Intercapedini, griglie di areazione e canalizzazioni	pag. 48
ART. 85 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici	pag. 49
ART. 86 – Disposizioni relative alle pertinenze	pag. 49
ART. 87 – Piscine	pag. 50
ART. 88 – Altre opere di corredo degli edifici	pag. 50
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	pag. 52
ART. 89 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni ed usi del territorio	pag. 52
ART. 90 – Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori	pag. 52
ART. 91 - Sanzioni per violazione delle norme regolamentari	pag. 53
TITOLO V - NORME TRANSITORIE	pag. 53
ART. 92 - Aggiornamento del regolamento edilizio	pag. 53
ART. 93 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti	pag. 53
ART. 94 – Norme abrogate	pag. 53
ART. 95 – Entrata in vigore del presente regolamento	pag. 53