



Comune di Schio

Piano Regolatore Generale

Gruppo di Progettazione

Bruno Dolcetta *progettista*

Direzione Urbanistica e Territorio

Fabio Mabilia *dirigente*

Amministrazione Comune di Schio

Giuseppe Berlato Sella *sindaco*
Dario Tomasi *ass. urbanistica*

Regolamento Edilizio

Approvato ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85
con D.G.R.V. n° 3703 del 28/11/2003 (BUR 120/03)
come recepita con Delibera di Consiglio n° 31 del 16/2/2004

Ultimo aggiornamento come da D.C. n° 98 del 11/7/2005

Data

Aggiornato a Luglio 2005

Il Regolamento Edilizio è stato adottato con Delibera di Consiglio n° 17 del 25/3/1977 ed è stato approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con Delibera n° 4796 del 4/11/1977 divenuta esecutiva il 17/11/1977 pubblicata nel BUR il 9/1/1978.

Con Delibera di Consiglio n° 87 del 14/3/1986 è stato modificato l'art. 14 ai sensi dell'art. 113 della Legge Regionale n° 61/85.

Con Delibera di Consiglio n° 31 del 21/2/2000 è stato introdotto l'articolo 70 bis ai sensi della L.R. 12/99.

Con Delibera di Consiglio n° 72 del 3/6/2002 è stato abrogato l'art. 63 ed è stato integrato l'art. 69.

Con Delibera di Consiglio n° 121 dell'8/7/2003 è stata adottata la Variante Parziale n° 2 al P.R.G. con cui sono stati abrogati gli articoli 3, 4, 6, 7, 8 penultimo comma, 13, 14 commi 4, 8, 9, 10, 11 e sono stati introdotti gli articoli 3 bis, 7 bis, 14 bis e 14 ter. La Variante è stata approvata con Delibera di Consiglio n° 180 del 22/9/2003.

Approvazione della Delibera di Consiglio n. 98 del 11/7/2005 "Modifica della composizione della Commissione Edilizia e del suo funzionamento, nel Regolamento Edilizio vigente ed adottato a seguito circolare ministero dell'interno n° 1/2005 del 27.04.2005": modifica degli articoli 14, 14 bis e 14 ter;

INDICE

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo Primo – natura e scopi del Regolamento

Art. 1 - Contenuto, limiti e validità del regolamento

Art. 2 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori e loro legittimazione professionale

Capitolo Secondo

Art. 3 - Interventi liberi

Art. 3 bis – Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività (DIA)

Art. 4 - Opere soggette a Permesso di costruire

Art. 5 - Opere eseguite dal Comune o dallo Stato

Art. 6 - Formulazione della domanda e obbligatorietà degli elaborati tecnici

Art. 7 - Asseverazione

Art. 7 bis - Indicazione degli elaborati tecnici

Art. 8 – Il permesso di costruire

Art. 9 - Validità ed efficacia del permesso di costruire

Art. 10 – Il permesso a lottizzare

Art. 11 - Evidenza del permesso di costruire e del progetto

Art. 12 - Vigilanza sulle costruzioni

Capitolo terzo - La Commissione Edilizia (C.E.)

Art. 13 - Competenze e attribuzioni della Commissione Edilizia

Art. 14 - Composizione e funzionamento della Commissione Edilizia.

Art. 14 bis - Funzionamento della Commissione Edilizia

Art. 14 ter - La Commissione Edilizia Integrata

Capitolo quarto - Esecuzione delle opere

Art. 15 - Punti di perimetro e di livello

Art. 16 - Inizio e termine dei lavori

Art. 17 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico

Capitolo Quinto - Uso dei fabbricati e dei manufatti

Art. 18 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità

Art. 19 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo

TITOLO SECONDO

ATTUAZIONE DEL P.R.G. E STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DELLO STESSO

Capitolo primo - Attuazione del P.R.G.

Art. 20 - Mezzi di attuazione del P.R.G.

Art. 21 - Contenuto dei Piani Attuativi

Capitolo secondo - Il piano particolareggiato di esecuzione

Art. 22 - Il Piano Particolareggiato di esecuzione

Art. 23 - Il comparto edificatorio

Art. 24 - Costituzione del consorzio di comparto.

Art. 25 - Procedimento successivo all'espropriazione

Art. 26 - Rilascio del permesso di costruire all'interno del P.P.E.

Art. 27 - Disposizioni finanziarie finali

Capitolo terzo - Piano di lottizzazione

Art. 28 - Il piano di lottizzazione

Art. 29 - Piani di lottizzazione di iniziativa comunale

Capitolo quarto - Altri mezzi di intervento

Art. 30 - L'intervento diretto

Art. 31 - Il P.E.E.P. e P.I.P.

Capitolo quinto - Disposizioni finali

Art. 32 - Costruzioni in aderenza

Art. 33 - Disposizioni speciali per gli standard dell'urbanizzazione secondaria e per le aree destinate dal P.R.G. ad impianti pubblici

TITOLO TERZO NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

Capitolo primo - Caratteristiche edilizie

- Art. 34 - Cortili e lastrici solari
- Art. 35 - Chiostrine
- Art. 36 - Costruzioni accessorie
- Art. 37 - Decoro degli edifici
- Art. 38 - Arredo urbano
- Art. 39 - Cave
- Art. 40 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico
- Art. 41- Comignoli, mensole e sovrastrutture varie
- Art. 42 - Recinzione delle aree private
- Art. 43 - Alberature
- Art. 44 - Coperture
- Art. 45 - Marciapiedi
- Art. 46 - Portici

Capitolo secondo - Prescrizioni di carattere speciale

- Art. 47 - Interventi in zone di interesse ambientale o monumentale
- Art. 48 - Rinvenimenti a carattere archeologico o storico-artistico
- Art. 49 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi
- Art. 50 - Numeri civici

TITOLO QUARTO NORME IGIENICO SANITARIE

Capitolo primo - Prescrizioni igienico - costruttive

- Art. 51 - Igiene del suolo e del sottosuolo
- Art. 52 - Protezione dell'umidità
- Art. 53 - Isolamento termico
- Art. 54 - Isolamento acustico
- Art. 55 - Fumi polveri ed esalazioni

Capitolo secondo - Fognature

- Art. 56 - Condotti e bacini a cielo aperto
- Art. 57 - Depurazione degli scarichi
- Art. 58 - Allacciamenti
- Art. 59 - Fognature delle lottizzazioni
- Art. 60 - Fognature singole
- Art. 61 - Prescrizioni particolari

Art. 62 - Immondizie

Capitolo terzo - Requisiti degli ambienti

Art. 63 - Criteri per la determinazione degli edifici e dei parametri (sostituito dall'art. 1.1.1. delle NTA)

Art. 64 - Locali abitabili

Art. 65 - Cucine

Art. 66 - Locali e servizi igienici

Art. 67 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Art. 68 - Corridoi e disimpegno

Art. 69 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati

Art. 70 - Mansarde e soppalchi

Art. 70 bis - Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi (L.R. 12/99)
(Approvato con D.C. n° 31 del 21.02.2000)

Capitolo quarto - Costruzioni a speciale destinazione

Art. 71 - Edifici e locali di uso collettivo

Art. 72 - Impianti al servizio dell'agricoltura

TITOLO QUINTO STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Capitolo primo - Norme di buona costruzione

Art. 73 - Stabilità delle costruzioni

Art. 74 - Manutenzione e restauri

Art. 75 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti

Capitolo secondo - Prevenzione dai pericoli d'incendio

Art. 76 - Locali per la lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili

Art. 77 - Impiego di strutture lignee portanti

Art. 78 - Previo nulla-osta dei Vigili del Fuoco

Art. 79 - Particolari prevenzione cautelative

Capitolo terzo - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

Art. 80 - Opere provvisionali

Art. 81 - Scavi e demolizioni

TITOLO SESTO
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 82 - Entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 83 - Norme abrogate

Art. 84 - Decadenza della Commissione Edilizia

Art. 85 - Poteri in deroga

Art. 86 - Sanzioni

REGOLAMENTO COMUNALE EDILIZIO

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO PRIMO NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Articolo 1 - Contenuto, limiti e validità del Regolamento

- Il presente Regolamento contiene le norme intese a disciplinare ogni attività edilizia e urbanistica, comunque esercitata nell'ambito del territorio comunale.
- Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi dell'art.1 delle disposizioni sulla legge in generale, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari (leggi sia statali che regionali e atti aventi forza di legge).

Articolo 2 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori e loro legittimazione professionale

- La responsabilità civile, disciplinare e penale prevista dalla legge a carico, rispettivamente, dei committenti - interessati ai lavori o titolari del permesso di costruire - dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori degli stessi, si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.
- I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, geometri periti edili periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi o albi professionali.

CAPITOLO SECONDO

Articolo 3 – Interventi liberi

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria¹ e gli altri interventi descritti all'art. 6 del DPR 6/6/2001 n. 380 non richiedono alcuna preventiva denuncia o permesso di costruire.
2. Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature e delle coperture, tra cui quelli finalizzati al mantenimento delle caratteristiche in atto, anche con l'impiego di materiali diversi purché non in contrasto con i gradi di protezione assegnati agli edifici ricadenti in z.t.o. "A", "E4" e per quelli censiti con scheda B.
3. Tali opere, destinate a mantenere in efficienza l'aspetto formale dell'edificio, non possono comportare modifiche o alterazioni di alcun genere alle strutture ed agli elementi architettonici e decorativi, e devono essere adeguate nelle tecniche e nei materiali alle caratteristiche del manufatto.
4. Tende , targhe ed insegne in edifici esterni al centro storico pur non necessitando di alcun titolo autorizzatorio dovranno rispettare la normativa vigente.

¹ A puro titolo esemplificativo le opere di manutenzione ordinaria vengono elencate di seguito:

- a) Sono opere edilizie interne:
 - le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
 - riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne;
 - riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni, anche con l'inserimento di doppio vetro;
 - apertura e chiusura di vani di porta o la costruzione di arredi fissi all'interno di singole unità immobiliari;
 - costruzioni di arredi fissi, piccole opere murarie come creazione di nicchie, muretti, aperture in pareti divisorie non portanti, della stessa unità immobiliare.
 - posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelletti di sicurezza posti all'interno;
 - installazione e spostamento di pareti mobili purché vengano rispettati i rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti vigenti, locale per locale.
 - le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare, anche alle normali esigenze di esercizio, gli impianti tecnologici esistenti;
- b) Sono opere edilizie esterne:
 - le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
 - manutenzione del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde anche con materiali diversi, purché non siano modificate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche della copertura.
 - ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelle preesistenti;
 - riparazione di balconi e terrazzi e rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
 - riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili); applicazioni di zanzariere o tende da sole;
 - sostituzione di serranda a maglia con serrande piene e viceversa;
 - riparazione o sostituzione delle recinzioni con le medesime caratteristiche;
 - l'installazione di grate limitatamente al vano finestra;
 - la realizzazione di posti auto a raso mediante pavimentazione del terreno con autobloccanti.
- c) Sono opere in immobili industriali:
 - sistemi di canalizzazione di fluidi, fognature ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
 - opere eseguite all'interno di locali chiusi;
 - installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato;
 - passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
 - basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
 - attrezzature per la movimentazione di merci e materie prime quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
 - canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento nel rispetto della normativa vigente;
 - le opere interne ed esterne necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

5. Analogamente non richiedono denuncia o permesso di costruire le opere prescritte da ordinanze sindacali e quegli interventi di assoluta urgenza che si rendano necessari per evitare pericoli alla pubblica incolumità; per questi ultimi, entro 5 giorni deve essere data comunicazione al Comune delle circostanze che hanno resa necessaria la loro esecuzione assieme alle indicazioni dei lavori in atto, al nominativo del Direttore dei lavori e della ditta esecutrice.
6. Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità legittimano solo gli interventi strettamente necessari, richiedendosi comunque il rispetto delle norme fissate dal presente Regolamento per ciascun tipo di intervento edilizio, in quanto applicabili.
7. Non rientrano in ogni caso tra gli interventi liberi l'alterazione dei prospetti, l'eliminazione o la realizzazione di aperture verso l'esterno.

Articolo 3 bis - Opere soggette a denuncia di inizio attività (D.I.A.)

1. La DIA si sostanzia in un atto soggettivamente ed oggettivamente privato la cui presentazione alla Pubblica Amministrazione non legittima di per sé l'inizio delle attività in essa descritte né sostituisce giuridicamente alcun titolo edilizio.
2. La DIA costituisce il momento necessario di contatto tra il diritto soggettivo del proprietario e l'Amministrazione Comunale al fine di consentire a quest'ultima di dar corso all'attività di controllo prevista dalla norma.
3. Dal punto di vista funzionale, la DIA si sostanzia in un mero atto di comunicazione all'Amministrazione Comunale della volontà del privato di intraprendere l'attività edilizia e per permettere all'Amministrazione Comunale di procedere alla puntuale verifica dell'attività in essa dichiarata.
4. L'Amministrazione Comunale, in seguito alla presentazione di una DIA non deve predisporre alcun atto di assenso, dovendo solo verificare la sussistenza dei prescritti requisiti e presupposti normativi affinché l'interessato possa autonomamente intraprendere la preannunciata attività.
5. La funzione di controllo dell'Amministrazione Comunale viene prefigurata, dalla norma, in due fasi distinte:
 - una prima fase relativa all'accertamento della sussistenza di tutte le condizioni soggettive ed oggettive prefissate dalla norma (requisiti di legge);
 - una seconda fase relativa alla adozione delle prescritte misure inibitorie dell'attività dichiarata nella DIA, nel caso in cui l'accertamento previsto dalla prima fase abbia dato esito negativo. Tali misure dovranno essere definite entro 30 giorni dalla data di presentazione della DIA.

6. L'Amministrazione Comunale rimane comunque titolare, anche dopo i 30 giorni dalla presentazione della DIA, dei poteri di vigilanza e controllo del territorio ai sensi della legge 47/85; permane pertanto in capo all'Amministrazione Comunale la facoltà di controllare se le opere che si stanno realizzando sono conformi alla normativa urbanistica e corrispondono a quelle dichiarate nella DIA. Nel caso di riscontrata difformità dovranno essere sospesi i lavori in quanto si stanno realizzando opere senza titolo legittimante.
7. Le opere soggette a D.I.A. sono quelle previste dall'art. 22, commi 1 e 2 del DPR 6/6/2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.
8. A titolo esemplificativo si riportano alcuni tipi di intervento soggetti a D.I.A.:
 - a) manutenzione straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo².
 - c) Ristrutturazione edilizia che comprende la demolizione e ricostruzione a parità di sagoma, volume e superfici³. Nel caso di spostamento dell'edificio dall'originario sedime il nuovo organismo edilizio dovrà rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previsti dalla normativa della zona territoriale omogenea. Non sono ammesse innovazioni, seppure a parità di sagoma e di volume, che incidano sui parametri di distanza dai confini o dai fabbricati (ad esempio apertura di finestre su parete cieca).
 - d) Opere pertinenziali non rientranti tra quelle soggette a permesso di costruire descritte nel successivo articolo. Le opere pertinenziali dovranno rispettare i parametri dell'art. 1.1.1. delle NTA in quanto incidono sui parametri di distanza, altezza e volume. Il rapporto di volume previsto dall'art. 3, comma 1, lettera e6 del DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni si ricava conteggiando sia per la pertinenza sia per l'edificio principale il volume reale comprendente per entrambi la parte fuori terra e la parte entro terra, tenendo conto dell'effettivo spessore dei muri d'ambito e dei solai. Il calcolo per determinare il rapporto di volume definito dal citato art. 3 del

² Di seguito si riportano le definizioni di questi interventi date dalla Circ. n. 57/E del 24/2/1998 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 13/3/1998:

“Gli interventi di *restauro* consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico-artistico, ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare. Gli stessi interventi, attraverso la preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo, sono effettuati principalmente attraverso la conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell'edificio stesso.

Il *risanamento conservativo* si riferisce al complesso degli interventi finalizzati ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nel restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi:

- modifiche tipologiche di singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- innovazione delle strutture verticali ed orizzontali;
- ripristino dell'assetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;
- adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- apertura delle finestre per esigenze di aerazione dei locali.”

³ Nelle zto “A” ed “E4” e sugli edifici censiti con scheda B, gli interventi dovranno rispettare quanto disposto dalle specifiche categorie di intervento o dalle schede B. Gli interventi ricadenti in zto E dovranno rispettare inoltre il disposto dell'art. 7.11 delle NTA. Il volume da considerare è quello afferente all'effettiva cubatura sia entro che fuori terra, mentre nel conteggio delle superfici bisogna fare riferimento alle superfici di calpestio come definite dal DM 10/5/1977 in attuazione della Legge 10 del 28/1/1977; il conteggio dovrà comprendere sia le superfici utili che quelle accessorie.

DPR 380/2001 deve comprendere anche il volume pertinenziale esistente. Le opere pertinenziali ricadenti nelle z.t.o. "A" ed "E", le pertinenze di edifici censiti con scheda B, di edifici di particolare interesse storico-ambientale, di edifici vincolati dal D.Lgs. 490/99 e successive modifiche ed integrazioni devono:

- salvaguardare le alberature secolari o di pregio esistenti;
- ripristinare le pavimentazioni riutilizzando gli stessi materiali di finitura con la sola sostituzione di quelli inutilizzabili;
- salvaguardare gli elementi del verde meritevoli di conservazione;
- armonizzarsi con l'edificio principale rispettandone le caratteristiche;
- essere ricavate senza compromettere l'unitarietà dello spazio libero;
- essere costruite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti.

9. Sono inoltre consentiti con la DIA, in alternativa al permesso di costruire, gli interventi elencati nell'art. 22, comma 3 del DPR 6/6/2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni. Detti interventi rimangono regolati dal regime sostanziale del permesso di costruire e pertanto sono soggetti al contributo di costruzione ed alle sanzioni previste dall'art. 44 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni.

10. La costruzione delle autorimesse di pertinenza previste dell'art. 9 della L. 122/89 e successive modificazioni ed integrazioni e dall'art. 1.1.1. delle NTA del P.R.G. adottato con D.C. n° 72 del 3/6/2002, da eseguire nel sottosuolo del lotto su cui insistono edifici assoggettati dalle disposizioni di leggi vigenti o dagli strumenti urbanistici a discipline volte alla loro tutela dovrà:

- a) salvaguardare le alberature secolari o di pregio esistenti;
- b) ripristinare le pavimentazioni, riutilizzando gli stessi materiali di finitura con la sola sostituzione di quelli inutilizzabili;
- c) salvaguardare gli elementi del verde meritevoli di conservazione;
- d) eseguire l'accesso alle autorimesse solo sfruttando i dislivelli naturali del terreno o utilizzando mezzi meccanici, senza prevedere la costruzione di tettoie o pensiline di protezione; le rampe carraie potranno essere realizzate solo se non si è in presenza degli elementi sopra elencati e se non vengono ubicate nelle immediate vicinanze degli immobili.

11. La realizzazione di opere preordinate all'eliminazione delle barriere architettoniche, consistenti in rampe o ascensori esterni. Qualora tali opere riguardassero edifici esistenti assoggettati a discipline volte alla loro tutela dalle disposizioni di leggi vigenti o dagli strumenti urbanistici, gli interventi dovranno rispettare gli elementi elencati nel precedente comma. Le rampe da eseguire per superare limitati dislivelli esistenti dovranno:

- a) armonizzarsi con l'edificio rispettandone le caratteristiche;
 - b) essere ricavate senza compromettere l'unitarietà dello spazio libero;
 - c) essere costruite con materiali aventi le stesse caratteristiche dei materiali esistenti.
12. Rientrano tra le opere soggette a DIA le recinzioni in zona agricola solo per la parte che delimita l'ambito a servizio della residenza.
13. Le DIA riguardanti le varianti in corso d'opera previste dall'art. 22, comma 2 previste dal DPR 380/2001 possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, a lavori eseguiti e senza l'applicazione delle sanzioni amministrative.
14. La sussistenza della Denuncia di Inizio Attività è provata con la copia della stessa da cui risulti la data del suo ricevimento da parte dell'Amministrazione Comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre Amministrazioni eventualmente necessari.
15. La tutela dei vincoli che compete all'Amministrazione Comunale riguarda il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione ad intervenire su beni ambientali ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/99 e il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione ad intervenire in aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30/12/1923 n. 3267.

I due procedimenti sono stati delegati all'Amministrazione Comunale rispettivamente con L.R. n. 63/1994 e con L.R. 58/1994.

Le autorizzazioni sopra riportate dovranno contenere in modo esplicito anche la data dalla quale far decorrere i 30 giorni che devono precedere l'inizio dei lavori come previsto dal DPR 380/2001 articolo 23, comma 3.

L'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/99 dovrà contenere la seguente dicitura:

“I lavori oggetto della DIA presentata in data ... n. di protocollo comunale potranno iniziare trascorsi 30 giorni dalla data di notifica del rilascio della presente autorizzazione (art. 23, comma 3, 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni) vale a dire dal giorno

Si comunica inoltre che la Soprintendenza può in ogni caso annullare, con provvedimento motivato, la presente autorizzazione entro 60 giorni dalla data di ricevimento della stessa (art. 151, comma 4, D.Lgs. 490/99). La data di ricevimento è deducibile dalla ricevuta restituita dalla competente Soprintendenza.

Nel caso la Soprintendenza annullasse la presente autorizzazione, la DIA sopraccitata sarebbe priva di effetti.”

L'autorizzazione rilasciata ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 dovrà contenere la seguente dicitura:

“I lavori oggetti della DIA presentata in data, n° di protocollo comunale ... potranno iniziare trascorsi 30 giorni dalla data di notifica del rilascio della presente autorizzazione (DPR 380/2001 art. 23, comma 3 e successive modificazioni e integrazioni)”.

Articolo 4 - Opere soggette a permesso di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio del tutto o in parte diverso dal precedente, che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A comportino mutamenti della destinazione d'uso; gli interventi sugli edifici ricadenti in zona “A” classificati categoria 5 dal vigente P.R.G. Nel caso di demolizione dell'edificio e spostamento dello stesso dall'originario sedime, il nuovo organismo edilizio dovrà rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previsti dalla normativa della zona territoriale omogenea.
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di nuova costruzione ed ampliamenti;
- d) Le opere pertinenziali qualificate, di seguito, come interventi di nuova costruzione.

Sono considerate nuove costruzioni le opere pertinenziali anche se destinate a servizio od ornamento del bene principale:

- che non siano essenziali al bene principale,
- che non abbiano una destinazione strumentale al bene principale,
- che possano consentire una loro destinazione autonoma non a servizio dell'immobile principale,
- che non abbiano una consistenza contenuta entro misure ridotte così da incidere in modo significativo sull'assetto del territorio.

Ai fini urbanistici le opere pertinenziali devono consistere in opere oggettivamente preordinate alle esigenze di un edificio principale ed essere poste funzionalmente al suo servizio: hanno quindi limiti assai più ristretti di quelli civilistici. E' quindi prioritario valutare l'opera e definire se, per natura e struttura, l'intervento può rientrare nel concetto di pertinenza sopra riportato in quanto non è sufficiente che la stessa sia dichiarata a servizio della cosa principale. Successivamente si verifica se la consistenza dell'opera rientra nel 20 % del volume dell'edificio principale ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e) del DPR n. 380/2001. Sono inoltre da considerare nuova costruzione le opere pertinenziali in ampliamento di edifici ricadenti nelle zone “D”, anche se eseguite sulla stessa area dell'edificio principale, ma che possono permettere lo stazionamento o comunque risultano idonee alla presenza di personale o consentono di essere utilizzate come magazzino o deposito. Pertanto un bene può essere considerato una pertinenza quando comprende opere aventi la sola funzione di

accrescere il valore e l'utilità del bene principale, in quanto non suscettibili di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche e soprattutto aventi una dimensione modesta (Consiglio di Stato, Sez. VI, 8/3/2000 n. 1174) e ancora: un bene può essere considerato una pertinenza se la sua strumentalità rispetto all'immobile principale è oggettiva, cioè connaturale alla sua struttura e non solo soggettiva, cioè desunta dalla destinazione ad essa data dal suo possessore, con la conseguenza che, qualunque struttura comportante incrementi consistenti di superficie e di volumi utilizzabili, costituisce autonomo spazio o organismo edilizio e non certamente un complesso pertinenziale che possa riguardarsi come accessorio rispetto al bene principale, come affermato dal TAR Marche con sentenza n. 1295 del 21/12/2001.

Le pertinenze, salvo quanto previsto dall'art. 1.1.1. delle NTA e dalla normativa vigente in materia, incidono sui parametri di volume, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati e quindi gli interventi pertinenziali in zona "A", "E4" e sugli edifici censiti con scheda B sono assoggettati a permesso di costruire; gli interventi in tali zone devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- salvaguardare le alberature secolari o di pregio esistenti;
- ripristinare le pavimentazioni riutilizzando gli stessi materiali di finitura con la sola sostituzione di quelli inutilizzabili;
- salvaguardare gli elementi del verde meritevoli di conservazione;
- armonizzarsi con l'edificio principale rispettandone le caratteristiche;
- essere ricavate senza compromettere l'unitarietà dello spazio libero;
- essere costruite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli usati negli edifici principali.

Il rapporto di volume previsto dall'art. 3, comma 1, lettera e6 del DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni si ricava conteggiando sia per la pertinenza sia per l'edificio principale il volume reale comprendente per entrambi la parte fuori terra e la parte entro terra, tenendo conto dell'effettivo spessore dei muri d'ambito e dei solai.

In tutte le zone omogenee di P.R.G. sono, infine, da considerare nuova costruzione le autorimesse che eccedono i limiti stabiliti dalla L.S. 122/89 come definito dall'art. 1.1.1, comma 8 delle NTA del P.R.G. adottato con Delibera n. 72 del 3/6//2002.

2. Le opere pertinenziali che non rientrano nell'accezione di nuova costruzione dovranno essere assoggettate ad un vincolo di pertinenzialità perpetua all'immobile principale.
3. Rientrano tra le opere soggette a permesso di costruire le recinzioni di fondi agricoli con esclusione della parte delimitante l'ambito a servizio della residenza.

Articolo 5 - Opere eseguite dal Comune o dallo Stato

- Il permesso di costruire è necessario anche per le opere che il Comune intenda eseguire.
- Le opere pubbliche e di interesse generale da eseguirsi dalle Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del Demanio Statale, sono unicamente soggette all'accertamento di conformità alle prescrizioni del P.R.G., da effettuarsi da parte dello Stato, d'intesa con la Regione.
- Nel caso in cui le opere pubbliche di cui al precedente comma debbano eseguirsi in difformità dalle previsioni del P.R.G., è richiesta l'intesa preventiva con la Regione, sentito il parere preventivo del Comune, da esprimersi a mezzo Delibera Consiliare.
- In caso di mancata intesa sulle opere difformi dalle previsioni del P.R.G., si provvede con Decreto del Presidente della Repubblica, sentita la Commissione Interparlamentare per le questioni regionali, previa deliberazione del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro competente per materia.
- Il permesso di costruire è, inoltre, necessario per le opere pubbliche e di interesse generale eseguite dagli Enti Pubblici diversi dallo Stato; e precisamente: Regioni, Province, Comuni ed Enti Pubblici Istituzionali.
- Sono esenti dall'obbligo di permesso di costruire, fermo quanto previsto dalla Legge 24.12.1976, n.898, per le servitù militari, le opere relative alla difesa nazionale e quelle concernenti gli impianti per la produzione di energia elettrica (Legge 18.12.1973, n.880) e le centrali elettronucleari di cui alla Legge 3.8.1975, n.398.

Articolo 6 - Formulazione della domanda e obbligatorietà degli elaborati tecnici

1. Le domande di permesso di costruire e le D.I.A. vanno formulate su moduli forniti dal Comune e vanno indirizzate al Sindaco. Devono tassativamente indicare i dati anagrafici, l'indirizzo, il codice fiscale ed il recapito telefonico del richiedente e del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto Ogni variazione dei dati di cui al precedente comma, deve essere comunicata al Dirigente competente.
2. Alle domande di permesso di costruire e alle D.I.A. vanno allegati, in copia, le ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti.
3. Alle domande di permesso di costruire e alle D.I.A. devono essere allegati:
 - i necessari elaborati tecnici definiti per tipo di intervento al successivo art. 7 bis;
 - copia del titolo che legittima ad intervenire sull'immobile oppure una attestazione concernente il titolo di legittimazione;
 - l'asseverazione del progettista prevista al successivo art. 7;
 - schema della rete fognaria e indicazione dei punti di immissione;
 - dichiarazione circa l'assenza di modifiche degli impianti;

- dichiarazione circa la necessità di ottenere il parere dei Vigili del Fuoco in ordine al rispetto della normativa antincendio;
 - perizia idrogeologica redatta dal professionista abilitato (iscritto all'albo) sulla base di appropriata indagine geotecnica e geognostica nonché di puntuali prove penetrometriche.
4. Completano gli allegati al progetto di opere edilizie, da produrre prima del rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della D.I.A., i seguenti documenti:
- dichiarazione di conformità alla legislazione vigente dei progetti degli impianti;
 - dichiarazione sul contenimento dei consumi energetici ai sensi della legislazione vigente;
 - dichiarazione di conformità del progetto alla legislazione vigente in materia di scarichi, inquinamento atmosferico e acustico.
5. La presentazione degli elaborati di cui ai precedenti commi è da porre in relazione alla natura dei singoli interventi edilizi. Il progettista o il tecnico abilitato, sotto propria responsabilità, può attestare che il progetto non incide sugli elementi di cui alle precedenti elencazioni.

Articolo 7 – Asseverazione

1. Il progettista ed il proprietario devono asseverare, ciascuno per la propria responsabilità, l'entità dell'indice di fabbricabilità utilizzato in riferimento all'intera area fondiaria di pertinenza ed in riferimento all'indice previsto dal P.R.G. per la zona.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. (4/7/2001) viene individuata un'area di pertinenza sul terreno di uno stesso proprietario commisurata allo specifico indice di fabbricabilità definito dal P.R.G. indipendentemente da compravendite o frazionamenti avvenuti successivamente alla suddetta data.

L'area di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, da considerare pertinenza urbanistica dello stesso, può comprendere più particelle catastali esistenti.

2. Il progettista deve asseverare, sotto la propria responsabilità:
- a) la corrispondenza allo stato dei fatti dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati;
 - b) la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e adottati;
 - c) la conformità al Regolamento Edilizio e il rispetto delle norme di sicurezza vigenti;

- d) la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso di interventi di edilizia residenziale;
 - e) la corrispondenza del progetto ai pareri preventivi o vincolanti eventualmente già acquisiti;
 - f) il rispetto di vincoli e/o servitù gravanti sugli immobili, compresa la valutazione degli interventi che ricadono su terreni definiti pessimi, scadenti o mediocri dalla “Carta delle penalità ai fini edificatori” (Tavola n° 10 del P.R.G.), per verificare se gli stessi possono alterarne l’assetto geologico, geomorfologico o idrologico.
3. L’asseverazione prevista dalle lettere b), c) e d) del comma precedente può essere omessa quando la verifica in ordine a tali conformità possa comportare valutazioni tecnico-discrezionali. In caso di omissione delle asseverazioni, di cui ai punti b) e c) del precedente comma 2, la pratica dovrà seguire la procedura del permesso di costruire. Nel caso le opere progettate prevedano destinazioni d’uso diverse da quella residenziale è obbligatoria la presentazione del parere dell’ASL competente ai sensi del DPR 380/2001, art. 5, comma 3.
4. Il progettista e il proprietario, ciascuno per la propria responsabilità, nell’asseverare quanto previsto dal presente articolo assumono la qualità di persone esercenti un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale.

Articolo 7 bis - Indicazione degli elaborati tecnici

1. I disegni devono essere datati e piegati nelle dimensioni UNI. La scala dovrà essere uguale o superiore a quella indicata al seguente comma 6 per l’esame e per l’istruttoria da parte degli uffici comunali.
2. Gli elaborati devono in ogni caso comprendere:
 - a) documentazione catastale in scala 1:2000 estesa ad un ambito sufficientemente ampio della località interessata. Essa dovrà contenere i punti di riferimento idonei per individuare correttamente l’intervento proposto;
 - b) estratto cartografico dei piani urbanistici vigenti e adottati (P.R.G., strumenti attuativi);
 - c) relazione descrittiva dell’intervento che contenga anche l’indicazione delle norme urbanistiche vigenti ed adottate applicabili all’intervento stesso. Dovranno inoltre essere indicate le servitù e gli altri eventuali vincoli gravanti sull’area in esame.
3. Per gli interventi sugli edifici esistenti, assoggettati a specifiche discipline di tutela dalle disposizioni di leggi vigenti o dagli strumenti urbanistici, deve essere allegata alla D.I.A. una esauriente documentazione grafica e fotografica. Tale documentazione deve dimostrare la salvaguardia degli elementi caratterizzanti la tipologia e morfologia degli edifici. Deve inoltre essere allegata al progetto una relazione specifica che illustri

l'utilizzo dei materiali, le modalità di intervento e gli accorgimenti da adottare per salvaguardare gli elementi costitutivi i caratteri originali degli edifici.

4. Si riporta di seguito l'elenco delle istanze con l'indicazione del numero di copie degli elaborati da allegare a ciascuna di esse:

- denuncia di inizio attività	n° copie	1
- permesso di costruire	n° copie	2
- autorizzazione beni ambientali (art. 151, D.Lgs. 490/99)	n° copie	1
- autorizzazione per immobili ricadenti in vincolo idrogeologico	n° copie	1
- parere ASL (ad esempio per attività produttive e condomini superiori a 12 unità residenziali)	n° copie	2

Nel caso di istanze non collegate al procedimento di permesso di costruire le copie degli elaborati da allegare a ciascuna di esse risultano essere le seguenti:

- autorizzazione beni ambientali (art. 151, D.Lgs. 490/99)	n° copie	3
- autorizzazione per immobili ricadenti in vincolo idrogeologico	n° copie	3

5. E' facoltà del Dirigente, in relazione alla consistenza dell'intervento:

- ritenere sufficienti anche rappresentazione grafiche a scale diverse da quelle di seguito indicate;
- ritenere sufficiente la presentazione di una parte degli elaborati generalmente richiesti;
- richiedere documentazione integrativa.

6. Con riferimento alle singole opere previste, i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati.

A) Per le nuove costruzioni ed ampliamenti, anche nel sottosuolo o prefabbricate:

a) relazione contenente anche i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;

b) planimetria in scala 1:500 sulla base di un rilievo topografico. Essa dovrà indicare:

- l'orientamento (normalmente il Nord va orientato verso l'alto);
- il lotto sul quale deve sorgere l'edificio;
- sviluppo dell'ingombro massimo planimetrico ed altimetrico del nuovo edificio;

- le quote orizzontali e verticali del terreno sia nello stato di fatto sia nella versione di progetto;
 - le curve di livello principali;
 - i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con l'indicazione di altezza, distacchi dai confini, orientamento delle falde del tetto;
 - dimensioni e caratteristiche delle strade esistenti nei pressi del lotto;
 - gli allineamenti stradali quotati sia dei fabbricati che delle recinzioni;
 - altre indicazioni utili per la comprensione dell'intervento.
- c) planimetria, in scala 1:200 di sistemazione dell'area con particolare riferimento ad:
- accessi pedonali e carrabili;
 - spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli;
 - pavimentazioni;
 - eventuali punti luce esterni alla recinzione;
 - localizzazione del cassonetto per la raccolta dei rifiuti nel caso di condomini o residence;
- Per interventi minori le planimetrie indicate ai punti b) e c) del presente comma possono essere unificate.
- d) le piante di progetto, in scala 1:100, orientate, rappresentanti ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto se praticabile e la copertura. Le piante devono indicare la dimensione complessiva dell'opera, la destinazione d'uso dei locali, le relative misure di superficie lineari e di superficie netta, la dimensione delle aperture, il rapporto d'aeroilluminazione di ciascun locale, le scale, i vani ascensore, gli arredi fissi, lo spessore delle pareti, i riferimenti alle sezioni rappresentate ed ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto. Nella pianta della copertura vanno indicati i materiali, le pendenze, le grondaie, i camini, i lucernari, i volumi tecnici, ecc.;
- e) tutti i prospetti esterni in scala 1:100;
- f) due sezioni verticali quotate, in scala 1:100, ortogonali tra loro, con l'indicazione delle quote riferite agli spazi pubblici esterni e al terreno circostante;
- g) un particolare del prospetto principale dell'edificio, quando ritenuto necessario, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori impiegati;

- h) planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti quotati ed estesi fino alle reti collettrici, relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque reflue e meteoriche;
- i) descrizione fotografica della zona interessata dall'intervento;
- j) dati metrici completi del progetto con schema planovolumetrico;
- k) per interventi di notevoli dimensioni tipo opifici o simili, gli elaborati grafici di cui ai punti d) ed e) possono essere anche in scala 1:200. Nel caso di ampliamento gli elaborati sopra richiesti devono essere completi anche dello stato di fatto esistente relativo a tutto il fabbricato anche se parte di esso è di altra proprietà.

B) Per interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione:

- a) gli stessi di cui al precedente punto A). La relazione, in particolare, deve descrivere dettagliatamente il fabbricato ed il tipo di intervento anche con la produzione di indicazioni grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. E' prescritta la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto su una tavola comparativa adottando colori indelebili diversificati. L'indicazione dei manufatti o parti di muratura da demolire deve essere effettuata con colore giallo, l'indicazione dei manufatti o parti di muratura da costruire dovrà essere effettuata con colore rosso.
- b) per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. 490/99 o assoggettati a specifica tutela dal P.R.G., è richiesta anche una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento. Tale relazione deve essere corredata da documentazione grafica e fotografica relativa ai particolari costruttivi.
- c) Gli elaborati richiesti per gli interventi di manutenzione straordinaria possono riguardare solo la parte di immobile oggetto di intervento

C) Per le nuove recinzioni o modificazioni di quelle esistenti:

- a) planimetria in scala 1:200 o 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento, con particolare riferimento a eventuali aree pubbliche prospicienti;
- b) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
- c) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) l'indicazione dei materiali impiegati.

D) Per il collocamento, la modificazione o la rimozione di opere minori:

- a) planimetria quotata, prospetti e sezioni quotati, in scala adeguata;

- b) indicazione di materiali e di colori;
- c) documentazione fotografica.

E) Per le opere di urbanizzazione:

- a) planimetria in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;
- c) progetto esecutivo adeguatamente quotato e riportante i materiali usati;
- d) computo metrico e capitolato speciale.

F) Per le mostre e i depositi:

- a) planimetria dell'area, in scala 1:500, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

G) Per le demolizioni:

- a) piante ed almeno una sezione quotata in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, indicando con colore (giallo) indelebile le parti da demolire;
- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.
- c) In caso di completa demolizione dell'immobile deve essere presentata la documentazione prevista dal presente articolo, punto A, lettere a), d), e), f), g), h), m).

H) Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica di aree a bosco e di alberature di rilievo ambientale, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di nuove strade e la costruzione di manufatti stradali:

- a) relazione tecnica descrittiva;
- b) planimetria, in scale 1:500, 1:1000; 1:2000; quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- c) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

I) Per varianti a progetti approvati:

- a) per le varianti da apportare a progetti depositati va prodotto il progetto approvato con le modifiche evidenziate in colore rosso o giallo o con apposite retinature. Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche di quello autorizzato.

L) Per gli insediamenti produttivi:

- a) per gli insediamenti produttivi, gli elaborati vanno integrati con le specifiche schede informative previste dalle disposizioni regionali;

M) Tende, targhe e insegne:

Tende, targhe e insegne in edifici esterni al centro storico dovranno rispettare la normativa vigente pur non necessitando di alcun titolo autorizzatorio edilizio.

7. gli interventi che possono alterare l'assetto geologico, geomorfologico, idrologico e che ricadono in terreni definiti pessimo, scadente e mediocre dalla "Carta delle penalità ai fini edificatori" (Tav. 10 del P.R.G.) dovranno essere corredati, oltre a quanto previsto dai commi precedenti, in funzione della classe di rischio, da quanto segue:
 - a) interventi in terreno pessimo: da uno studio completo di fattibilità comprendente cartografia geologico-tecnica da sviluppare a scala adeguata all'opera da realizzare (da 1:2000 a 1:5000), indagini geomeccaniche, geotecniche e idrogeologiche sufficientemente estese anche alle aree contermini, in funzione dell'entità dell'intervento e dell'impatto prodotto sulle condizioni naturali del sito;
 - b) interventi in terreno scadente: da uno studio completo di fattibilità comprendente geologico-tecnica da sviluppare su superficie e scala adeguate all'opera da realizzare (1:5000), indagini geomeccaniche, geotecniche e idrogeologiche riferite all'area interessata dall'intervento;
 - c) interventi in terreno mediocre: da un rilievo geologico-tecnico volto ad individuare eventuali situazioni locali di rischio alle quali si dovrà provvedere con le più opportuni indagine geognostico-esplorative sull'area direttamente interessata dall'intervento.

Articolo 8 – Il Permesso di Costruire

- I provvedimenti del Sindaco, o dell'Assessore a tale compito delegato, sono notificati al richiedente, entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, quale risulta dal protocollo comunale.
- Il permesso di costruire viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del suo rilascio ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione e, su domanda al Sindaco, ottenerne copia, previo pagamento dei relativi diritti di copia.

- Di ogni permesso di costruire l'Ufficio Tecnico del Comune provvede a riportare, entro trenta giorni dal rilascio, su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
- Il permesso di costruire viene sempre rilasciato salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa menzione al riguardo.
- Il permesso di costruire può contenere prescrizioni di modalità esecutive o essere assoggettata a particolari condizioni; la puntuale esecuzione delle prime e l'adempimento delle seconde sono considerate condizioni di efficacia del permesso di costruire.

Articolo 9 - Validità ed efficacia del permesso di costruire

- L'efficacia del permesso di costruire, che è sempre subordinato - come condizione sospensiva - al conseguimento delle eventuali autorizzazioni, o nullatosta, richieste nel singolo caso dalla legge, è sempre subordinata al pagamento degli oneri e contributi previsti dalla legge 28.1.1977 n. 10, salvo che per le opere esenti, ai sensi dell'art. 9 della stessa.
- La sua validità è subordinata all'effettivo inizio dei lavori entro un anno dalla notificazione di cui al primo comma del precedente articolo ed alla loro ultimazione entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.
- Il titolare del permesso di costruire potrà richiedere in qualsiasi momento l'accertamento dello stato dei lavori da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, che gli rilascerà copia del relativo verbale di sopralluogo.
- Allo scadere del triennio dalla data della notificazione di cui al primo comma del precedente articolo, il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale effettuerà il sopralluogo sulla costruzione oggetto del permesso di costruire e trasmetterà al Sindaco dettagliato verbale, sullo stato dei lavori eseguiti. Qualora i lavori non risultino ultimati nelle forme e modalità previste dal c. 4 dell'art. 4 della legge 28.1.1977 n° 10, il Sindaco notificherà senza indugio, al titolare del permesso di costruire, all'assuntore e al direttore dei lavori, la declaratoria di caducazione del permesso di costruire e l'ordine di sospendere i lavori relativi, sotto le comminatorie di legge.
- Per la richiesta di un nuovo permesso di costruire per l'ultimazione dei lavori non tempestivamente eseguiti, non è necessaria la presentazione di nuovi disegni ed allegati ai sensi dell'art.7 bis del presente Regolamento, né nuovo parere della CCE.
- Il calcolo dei contributi di legge avverrà sulla base degli elaborati progettuali agli atti e del verbale di sopralluogo di cui al comma precedente.
- Il permesso di costruire può essere annullato dal Sindaco per motivi di legittimità. Le costruzioni eseguite, sulla base di un permesso di costruire poi annullato sono soggette ai provvedimenti repressivi di cui all'art. 15 della Legge 28.1.1977 n. 10.
- Il mutamento di destinazione di un edificio, attuato senza previo permesso di costruire, è opera urbanistica eseguita in assenza di permesso di costruire, che rende applicabile la sanzione di cui al c. 3 dell'art. 15 della sopracitata legge n. 10 del 1977; nel caso che sia ripristinata la precedente destinazione non si farà luogo a sanzione.

- La validità del permesso di costruire, oltre il termine di tre anni di cui al c.2 del presente articolo, potrà essere disposta solo nei casi previsti dall'art.4 della citata legge n.10 del 1977.

Articolo 10 – Il permesso a lottizzare

- Il permesso a lottizzare rilasciato ai sensi dell'art. 28 L.U. legittima all'esecuzione delle sole opere di urbanizzazione primaria previste dal P.L. convenzionato.
- Per eseguire le opere di urbanizzazione secondaria, come definite dall'art. 44 della legge 22.10.1971 n. 865, è richiesto separato permesso di costruire.
- La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo quanto stabilito dall'art. 63 L.R. 61/85 sottoscritta dal richiedente e da tutti i proprietari delle aree comprese nel P.L., corredata dai documenti comprovanti la rispettiva proprietà.

Articolo 11 - Evidenza del permesso di costruire e del progetto

- Il permesso di costruire sia edificatorio che lottizzatorio e i disegni allegati, firmati dal Sindaco o dall'Assessore a tale compito delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.
- In ogni cantiere, deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un cartello delle dimensioni di mt. 1.00 x 1.50 nel quale devono essere chiaramente leggibili:
 - a) l'oggetto e la destinazione della costruzione;
 - b) il progettista;
 - c) il direttore dei lavori;
 - d) l'assuntore dei lavori;
 - e) il titolare e gli estremi del relativo permesso di costruire.

Articolo 12 - Vigilanza sulle costruzioni

- Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurare la rispondenza alle norme di legge del presente regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire; facendo immediatamente rapporto al pretore di ogni violazione rilevata.
- Per tale vigilanza il Sindaco si avvale di agenti da lui delegati.
- Ove verifichi l'effettuazione di lavori, per i quali è necessario il permesso di costruire, in assenza di esso; ovvero, ove siano effettuati lavori in difformità dal rilasciato permesso di costruire, il Sindaco notifica senza indugio al titolare del permesso di costruire, all'assuntore e al direttore dei lavori, l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 32 c. 2 L.U., facendo eseguire nel termine di legge la diffida a demolire, di cui al comma successivo dello stesso articolo; adotterà poi i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 15 della legge 28.1.1977 n. 10 , osservato l'art.13 c.3. lett. g) del presente Regolamento.

CAPITOLO TERZO

LA COMMISSIONE COMUNALE EDILIZIA (C.E.)

Articolo 13 – Competenze e attribuzioni della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia (CE) è l'Organo Tecnico Consultivo del Comune in materia di urbanistica ed edilizia.
2. Rispetto ai progetti che le vengono sottoposti, sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata, sia - ove richiesto - nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche, la Commissione valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e ambientale. La Commissione esprime il proprio parere sugli aspetti di accessibilità ai "bambini e alle bambine" e sull'abbattimento delle barriere architettoniche, del corretto uso delle risorse e del contenimento del consumo di suolo nonché del risparmio energetico.
3. Il parere della CE è obbligatorio per gli interventi, fra quelli assoggettati a permesso di costruire, di seguito elencati:
 - a) interventi di nuova edificazione compresi nelle zone territoriali omogenee di PRG "A", "E", "F", previsti dal precedente art. 4;
 - b) interventi di ampliamento di edifici esistenti in z.t.o. "A", "E", "F", previsti dal precedente art. 4;
 - c) interventi di ristrutturazione edilizia in z.t.o. "A", "E" (previsti dal precedente art. 4 e definiti dall'art. 10 comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni);
 - d) interventi che comportino variante essenziale al permesso di costruire originario (definiti dall'art. 92 L.R. 61/85; art. 32 D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni);
 - e) progetti preliminari e definitivi di opere pubbliche rientranti fra le tipologie degli interventi subordinati al rilascio del permesso di costruire (art. 10, DPR 380/2001), ivi compresi gli interventi sul verde pubblico redatti ai sensi della legge 109/94 e sue successive modificazioni ed integrazioni;
 - f) interventi soggetti al permesso di costruire in deroga (art. 14, D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni);
 - g) abusi edilizi e sanzioni riferiti ad interventi assoggettabili a permesso di costruire;
4. Il Dirigente, vista l'istruttoria del Responsabile del Procedimento, può richiedere l'esame da parte della CE per altri interventi, tra quelli assoggettati a permesso di costruire, qualora essi comportino trasformazioni significative per la qualità urbana, architettonica,

paesaggistica e ambientale o richiedano l'interpretazione delle norme contenute nel Regolamento Edilizio o nelle N.T.A. del P.R.G.

5. In materia urbanistica, la Commissione Edilizia esprime il proprio parere obbligatorio sui caratteri architettonici, ambientali e normativi dei piani attuativi proposti, sulle soluzioni planivolumetriche per aumento di volumi nelle z.t.o. "E4" nonché sui soli contenuti normativi degli strumenti urbanistici generali e del Regolamento Edilizio.
6. La Commissione Edilizia può essere chiamata ad esprimere parere:
 - a) sulle proposte di Variante al P.R.G.;
 - b) sulle proposte di programmi di riqualificazione urbanistica e ambientale;
 - c) sulle proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva;
 - d) sulle proposte di accordi di programma.

Articolo 14 - Composizione e funzionamento della Commissione Edilizia

- La Commissione è composta da due membri di diritto e da cinque membri eletti dal Consiglio Comunale.
- Sono membri di diritto:
 - il Dirigente della Direzione Urbanistica, che funge da presidente, o suo delegato;
 - il Capo dell'Ufficio Tecnico comunale o un suo delegato.
- I membri eletti dal Consiglio Comunale sono scelti tra esperti e, almeno tre, devono essere iscritti ad un ordine o collegio professionale in materie attinenti all'urbanistica e/o edilizia. Sono eletti con voto limitato ad uno ed, in ogni caso, dev'essere garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.
- I membri elettivi durano in carica cinque anni e non sono rieleggibili due volte consecutive.
- Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente di primo o di secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente la Commissione.
- Le sedute ed il funzionamento della C.C.E. sono regolate dalle disposizioni contenute nel capo secondo del titolo terzo del Regolamento 12.2.1911 n. 297 e dalle disposizioni preliminari del T.U. 3.3.1934 n. 383 e successive modificazioni in quanto applicabili.

Articolo 14 bis –Funzionamento della Commissione Edilizia

1. Le sedute e il funzionamento della Commissione sono regolate dalle disposizioni vigenti⁴.
2. Il Presidente fissa la data di convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e ne trae le conclusioni.

⁴ Capo secondo del Titolo terzo del Regolamento 12.2.1911 n° 297 e dalle disposizioni preliminari del T.U. 3.3.1934 n° 383 e successive modificazioni ed integrazioni in quanto applicabili.

3. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente e della metà degli altri componenti. Le riunioni non sono pubbliche; la Commissione Edilizia, tuttavia, può ammettere l'audizione di professionisti o di privati come previsto dal successivo comma 7.
4. Assiste alle sedute il Capo Servizio che sovrintende alle istruttorie relative all'ordine del giorno e fa redigere i verbali delle sedute stesse; in caso di suo impedimento lo sostituisce un addetto della stessa Direzione. I verbali devono essere controfirmati dai componenti della Commissione presenti all'esame dell'istanza.
5. Il parere è espresso a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione. In caso di parità il voto del Presidente determina la valutazione finale.
6. I pareri della Commissione devono essere congruamente motivati; particolare attenzione deve essere riservata alle motivazioni a supporto di pareri della Commissione Edilizia diversi dall'esito dell'istruttoria. I pareri espressi dalla Commissione Edilizia non sono vincolanti per il Dirigente. Qualora lo stesso non determini in conformità a tali pareri, dovrà dare motivazione del suo provvedimento, che deve essere comunicato alla Commissione. La comunicazione di modifica del parere deve risultare dal verbale della Commissione stessa.
7. La Commissione può sentire i firmatari delle domande (proprietari e professionisti incaricati), qualora questi ne facciano domanda scritta, o convocarli qualora ne ravvisi l'opportunità.
8. La Commissione può, qualora ne ravvisi l'opportunità, effettuare sopralluoghi al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere;
9. Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei componenti della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti o ad assumere la presidenza in caso di incompatibilità.;
10. Ai componenti della Commissione spetta un gettone di presenza la cui entità è pari a quella spettante ai consiglieri comunali.

Articolo 14 ter – La Commissione Edilizia Integrata

1. Nelle ipotesi previste dall'art. 4 della L.R. 63/94, la Commissione è integrata, con le modalità di cui all'art. 6 della citata legge, da due esperti nominati dal Consiglio Comunale scelti tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico – monumentali; la qualificazione di esperto va documentata con presentazione di curricula. Il Consiglio Comunale ha altresì facoltà di nominare con le medesime modalità i rispettivi sostituti.
2. Il Presidente fissa la data di convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e ne trae le conclusioni.

3. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente e della metà degli altri componenti. Tra questi ultimi è necessaria la presenza di almeno uno dei componenti esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente (L.R. n. 27 del 13.09.2001). Il parere è espresso a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione. In caso di parità il voto del Presidente determina la valutazione.
4. Assiste alle sedute il Capo Servizio che sovrintende alle istruttorie relative all'ordine del giorno e fa redigere i verbali delle sedute stesse; in caso di suo impedimento lo sostituisce un addetto della stessa Direzione. I verbali devono essere controfirmati dai componenti della Commissione presenti all'esame dell'istanza.
5. Il parere degli esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente va verbalizzato anche se favorevole. Le loro valutazioni vanno puntualmente indicate anche nell'autorizzazione, di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99, da trasmettere alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.
6. La Commissione può, qualora ne ravvisi l'opportunità, effettuare sopralluoghi al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere;
7. Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei componenti della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti o ad assumere la presidenza in caso di incompatibilità.
8. Ai componenti della Commissione spetta un gettone di presenza la cui entità è pari a quella spettante ai consiglieri comunali.
9. Gli interventi da eseguire in area sottoposta a vincolo, per i quali non è necessaria l'autorizzazione prevista dall'art. 151 del D.Lgs. 490/99, sono quelli previsti dall'art. 152 della stessa che di seguito si riportano ed integrano:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 - d) interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
 - e) il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati alla lettera g) dell'articolo 146 del D.Lgs. 490/99, purché previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia;
 - f) leggeri spostamenti di forometrie già autorizzate o esistenti;

- g) aggiunta di alcuni fori, sulle facciate degli edifici, che rispettino le simmetrie già presenti;
 - h) rifacimento di intonaci e colorazioni analoghi agli esistenti o con lievi discostamenti cromatici;
 - i) aggiunta di canne fumarie e camini di tipologie conformi a quelle esistenti o tradizionali;
 - l) modifiche di serramenti esterni su fori esistenti;
10. Sono soggetti al parere della Commissione Edilizia Integrata gli interventi previsti dal DPR n. 380/2001, all'art. 22, commi 1, 2 e 3⁵, ricadenti in aree sottoposte ad un vincolo previsto dall'art. 23, comma 3 del medesimo DPR e non rientranti tra quelli indicati al comma precedente. In questi casi la Commissione Edilizia Integrata esprime il proprio parere solo sugli aspetti ambientali ai fini della tutela del bene oggetto di vincolo e senza alcun riferimento agli aspetti urbanistici ed edilizi.

⁵ Art. 22, D.Lgs. 380/2001:

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività' gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

CAPITOLO QUARTO ESECUZIONE DELLE OPERE

Articolo 15 - Punti di perimetro e di livello

- Il titolare del permesso di costruire, prima di dare inizio ai lavori, deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di perimetro e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.
- L'Ufficio Tecnico Comunale effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.
- L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Articolo 16 - Inizio e termine dei lavori

- Il titolare del permesso di costruire deve denunciare al sindaco le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni rispettivamente dal giorno di inizio e di ultimazione; è in facoltà del Sindaco far eseguire accertamenti e sopralluoghi anche senza il contraddittorio della parte interessata.
- Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si identifica con l'escavo della fondazione o con l'eventuale sbancamento del terreno interessato, o con la manomissione dell'edificio preesistente; la data di ultimazione è quella in cui l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile.
- Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si identifica con i primi movimenti in terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.
- In mancanza delle dichiarazioni, di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente regolamento a carico dei contravventori, sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data del permesso di costruire, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.
- Qualora nella domanda di cui all'art. 6 non siano stati indicati i nominativi del direttore e dell'assuntore dei lavori, la loro designazione e la relativa accettazione e l'elezione di domicilio devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla denuncia di inizio lavori.

Articolo 17 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico

- Ove per l'esecuzione delle opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente, o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al sindaco ed ottenere la relativa separata concessione di occupazione.
- La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

- Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione di occupazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
- Il Sindaco ha la facoltà di revocare la concessione di occupazione e di imporre il ripristino della situazione preesistente, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni di forza maggiore.
- La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.
- In caso di manomissione, a garanzia del ripristino il Sindaco subordina il rilascio della concessione di occupazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- In caso di inadempienza, si procede d'Ufficio, a spese dell'interessato, ai sensi dell'u.c. 378 legge 20.3.1865, n.2248 all. F).

CAPITOLO QUINTO USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Articolo 18 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità

- Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui sia stata permessa la costruzione o la modifica, il titolare del permesso di costruire deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici di abitazione, o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:
 - a) il certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque in persona diversa dal progettista e dal direttore dei lavori;
 - b) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori;
 - c) l'eventuale nulla-osta degli enti od organi competenti ai sensi di legge.
- Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di legge e del presente regolamento.
- Il Sindaco, previa ispezione e rapporto dell'Ufficiale Sanitario e del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.
- Il Sindaco ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi l'opportunità di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.
- Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla relativa convenzione di lottizzazione.

Articolo 19 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo

- Per gli edifici di uso collettivo e per gli edifici speciali soggetti a speciale nulla-osta questo deve essere conseguito prima della licenza di abitabilità o di agibilità ed allegato alla relativa domanda.
- Di ogni costruzione nuova o restaurata, che sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Sindaco, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art. 221 T.U.L.S., deve ordinare lo sgombero.

TITOLO SECONDO
ATTUAZIONE DEL P.R.G. E
STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DELLO STESSO

CAPITOLO PRIMO
ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Articolo 20 - Mezzi di attuazione del P.R.G.

- Il Piano Regolatore Generale è attuato mediante:
 - a) i piani pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 legge 28.1.1977 n.10;
 - b) i piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.);
 - c) i piani di lottizzazione (P.L.) di iniziativa sia privata che pubblica (lottizzazione coattiva);
 - d) il rilascio di permessi di costruire singoli (intervento diretto);
 - e) i piani per l'Edilizia economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche;
 - f) i piani di insediamenti produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 legge 22.10.1971 n. 865.
- All'interno delle singole zone omogenee del P.R.G. il Comune potrà con deliberazione consiliare, sentito il parere delle C.C.E., fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e finalità determinate nel successivo articolo.
- Le aree espropriate ai sensi dell'art. 13 c.6 della legge n.10 del 1977 citata, saranno destinate, in misura determinata con deliberazione consiliare e variabile da un minimo del 40% ad un massimo del 70%, a edilizia economica e popolare, anche in deroga ai limiti di cui al c.3 dell'art. 2 della stessa legge.

Articolo 21 - Contenuto dei Piani Attuativi

- Gli strumenti (o piani) attuativi di cui alle lettere b) e c) del presente articolo hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento".
- Essi dovranno indicare:
 - a) la distribuzione delle superfici edificabili, di quelle destinate ad usi pubblici, ad attività speciali, sia di carattere privato che pubblico;
 - b) il tracciato e le caratteristiche (sezioni, tipologie, parcheggi) della viabilità principale;
 - c) l'involucro spaziale entro il quale dovrà svilupparsi la progettazione architettonica e le sue caratteristiche tipologiche ed ambientali;
 - d) la suddivisione in aree di edificazione e la distribuzione delle quantità di edificazione;

- e) i rapporti di altezza, distanza e copertura che dovranno essere rispettati dalla progettazione architettonica, in esecuzione della prescrizione di zona del P.R.G;
 - f) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dalla edificazione e la stima dei costi relativi;
 - g) computo standard urbanistici in relazione alle quantità di edificazione previste;
 - h) il completo rilievo dendrologico dell'“area di intervento”;
 - i) i P.P.E., inoltre, dovranno contenere la delimitazione dei comparti edificatori (art.23 L.U.).
- I piani attuativi relativi ad aree contermini ai Centri Storici e alle Borgate Sparse dovranno essere improntati al rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive dei Centri stessi, onde assicurare la continuità delle cortine edificatorie e l'omogeneità della composizione spaziale complessiva anche eventualmente recuperando spazi di parcheggio per i Centri Storici in vista della loro eventuale pedonalizzazione.

CAPITOLO SECONDO

IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

Articolo 22 - Il Piano Particolareggiato di esecuzione

- Il piano particolareggiato di esecuzione (P.P.E.) è regolato dagli artt. da 13 ss. L.U. e costituisce il normale strumento attuativo del P.R.G. ad iniziativa del Comune; ciascun P.P.E. deve estendersi all'intera “area di intervento” in cui viene suddivisa la relativa zona territoriale omogenea del P.R.G., ancorchè compreso in più stralci del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 c. 4 della legge 28.1.1977 nr. 10.
- Al deposito del progetto di P.P.E., ai sensi dell'art. 15 c.2 L.U. sarà data la pubblicità prevista dal c.2 dell'art. 10 legge 22.10.1971, nr. 865.
- L'ingiunzione ai proprietari di cui al c. 1 dell'art. 20 L.U. sarà dal Sindaco formulata in una con la notifica del decreto di approvazione del P.P.E. di cui all'art. 16 c. 10 L.U.; il termine assegnato per la dichiarazione di esecuzione spontanea delle previsioni del P.P.E. non potrà essere superiore a 60 giorni; ove nel detto termine non pervenga al Sindaco la detta dichiarazione, lo stesso diffiderà i proprietari indempienti ad eseguire i lavori previsti dal P.P.E. entro il termine minimo di giorni 60.
- Tutte le notifiche sono effettuate a mezzo del Messo di Conciliazione e, nel caso di lacunosità o di incertezza dell'indirizzo risultante dagli elenchi catastali potrà essere effettuata col rito degli irreperibili (art. 143 Cod. Proc. Civ.).
- Decorso il termine fissato con la diffida di cui al c. 3 - salvo sua proroga da concedersi con deliberazione consiliare - senza che sia intervenuta la dichiarazione di esecuzione spontanea da parte del singolo proprietario o del consorzio, il Comune procederà alla espropriazione delle aree degli edifici compresi nel singolo comparto.
- Eventuali reliquati di aree pubbliche, ivi comprese le sedi stradali comunali, che risultino dismesse, per le quali l'approvazione del P.P.E. equivale a formale declassificazione, a

valere a' sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 della legge 12.2.1958 n.126, saranno attribuiti ai proprietari delle aree finitime secondo i criteri stabiliti dall'art. 946 Cod. Civ. ed il relativo prezzo determinato a' sensi degli artt. 60 e 63 della legge 25.6.1865 n. 2359. Con la prima ingiunzione di cui al c. 3 del presente articolo, il Sindaco formulerà invito a ciascun interessato a dichiarare se intende avvalersi del diritto di cui all'art. 946 C.C., nello stesso termine ivi fissato; l'accettazione dell'offerta di acquisto comporta la computabilità dell'area relativa nella rispettiva caratura consortile, in caso di mancata accettazione dell'offerta si procederà a' sensi dell'u.c. dell'art. 21 L.U..

Articolo 23 - Il comparto edificatorio

- Tutti i "lotti edificabili" in cui il P.P.E. è suddiviso a' sensi dell'art. 13 punto 4 L.U., devono essere costituiti in comparto edificatorio, a' sensi degli artt. 23 L.U. e 870 Cod. Civ.; la relativa campitura all'interno del P.P.E. equivale a formale "declaratoria di comparto".
- A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun comparto, suddivisi in proporzione della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, previste all'interno del comparto, nonchè quota parte proporzionale degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione delle opere di urbanizzazione esterna al comparto prevista dal P.P.E.; tali contributi comprendono e assorbono i contributi di cui all'art. 5 della legge 28.1.1977 n. 10.
- Nelle opere di urbanizzazione di cui al presente comma sono comprese anche le aree di cui all'art. 24 L.U.

Articolo 24 - Costituzione del consorzio di comparto

- Qualora le aree comprese in un comparto edificatorio, come al c. 1 del precedente articolo determinato, appartengono a due o più proprietari, la costituzione del consorzio di comparto di cui agli artt. 870 Cod. civ. e 23 L.U. è obbligatoria e dovrà avvenire per atto pubblico; il consorzio avrà rilevanza per il Comune solo dal momento in cui copia autentica dell'atto costitutivo dello stesso sia acquistata a protocollo comunale.
- Le notificazioni effettuate a' sensi del c. 3 del precedente articolo 22 ai singoli proprietari, non saranno rinnovate al consorzio dagli stessi costituito; ciascun proprietario potrà prendere visione presso la segreteria comunale delle dichiarazioni di esecuzione spontanea delle previsioni del P.P.E. rilasciate dagli altri proprietari delle aree comprese nel comparto.
- La quota di partecipazione del consorzio di comparto (caratura consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale. La mancata adesione di un proprietario al consorzio di comparto deve essere fatta constare con invito a costituirsi avanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, e col verbale di mancata costituzione e adesione al consorzio.

- Su istanza del consorzio che rappresenti almeno i tre quarti delle carature consortili, il Sindaco promuoverà, senza indugi, l'espropriazione a favore del consorzio delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al consorzio.
- Devono partecipare al consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui il P.P.E. preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo dell'A.B.C.A.. Ove il rapporto planivolumetrico relativo a tali edifici sia diverso da quello previsto dal P.R.G. lo ius aedificandi residuo, come l'area da asservire come di pertinenza di tali edifici saranno valutati ai sensi e con la procedura fissata dalla legge 25.6.1865 n. 2359.
- Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di consorzio di comparto. Ove all'interno di un comparto ricadano aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del comune a consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.

Articolo 25 - Procedimento successivo all'espropriazione

- Qualora si sia proceduto, ai sensi del c.4 del precedente articolo, all'espropriazione del comparto, la prelazione di cui all'art. 19 L.U. viene esercitata, in sede di alienazione ai pubblici incanti delle relative aree previste dall'art. 23 u.c. L.U., relativamente a ciascun edificio previsto dal comparto, dai proprietari dell'immobile che lo stesso costituisce quanto a volumetria, o delle aree su cui lo stesso deve sorgere; in caso di parità di offerta l'entità sarà aggiudicata al proprietario che avrebbe avuto la maggior caratura consortile, determinata ai sensi del c.3 del precedente art. 24, ove il consorzio di comparto fosse stato costituito.
- Nel bando di alienazione delle aree espropriate, che dovrà avvenire esclusivamente col metodo della candela vergine per almeno due incanti, sarà precisato il termine massimo entro cui i lavori dovranno venire iniziati ed ultimati: l'inosservanza di tali termini - salvo proroga da concedersi per dimostrata necessità con Deliberazione Consiliare - del pari che il mancato versamento del prezzo di aggiudicazione comporterà di pieno diritto la decadenza dell'aggiudicazione. Il Sindaco pronuncia senza indugio l'intervenuta decadenza e contestualmente bandisce il nuovo incanto.
- In caso di inadempimento dell'aggiudicatario e di sua decadenza dall'aggiudicazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 587 Cod. Prov. Civ..
- Dopo che il primo incanto, limitato ai proprietari espropriati, sia andato deserto, si procederà a successivo nuovo incanto, aperto a tutti. Se anche tale incanto sia andato deserto si potrà procedere a trattativa privata nel rispetto delle norme vigenti; in ogni caso si applicheranno le disposizioni di cui al c.2 del precedente art. 23.
- L'aggiudicazione dell'area non equivale al rilascio di permesso di costruire per le opere previste dal P.P.E.

Articolo 26 - Rilascio del permesso di costruire all'interno del P.P.E.

- All'interno del comparto potranno essere rilasciate più permessi di costruire; per ciascun edificio previsto peraltro dovrà essere rilasciata un solo permesso di costruire; in tal caso la comunione incidentale derivante dal comparto si trasferisce in condominio dell'edificio, regolato secondo la caratura consortile originaria.
- Nessun permesso di costruire potrà essere rilasciato all'interno del comparto prima che sia completata l'espropriazione delle aree di proprietà dei soggetti non aderenti al consorzio di comparto, ovvero prima che sia pagato dal consorzio stesso il prezzo di aggiudicazione delle aree espropriate ai sensi del c. 4 dell'art. 24.
- Il pagamento di tutti gli oneri di cui al c. 2 del precedente art. 23, dovrà essere effettuato all'atto del rilascio di ciascun permesso di costruire; eventuale rateizzazione potrà, contro opportune garanzie eventualmente anche reali, essere accordata dalla G.M., che viene a ciò espressamente delegata.

Articolo 27 - Disposizioni finanziarie finali

- Il piano finanziario di cui all'ultimo comma dell'art. 13 L.U., eretto ai sensi dell'art. 30 della legge stessa, non comporterà impegno di spesa per il Comune. Eventuali spese occorrenti per la realizzazione di opere previste dal P.P.E. potranno essere stanziare con successive deliberazioni, che potranno impegnare all'uopo i fondi costituiti ai sensi dell'art. 12 della legge 28.1.1977 n. 10, ovvero essere imputate in partita di giro ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 8.3.1965 N. 670, in attesa dell'espletamento degli incanti di alienazione delle aree eventualmente espropriande.
- Tutte le espropriazioni previste dal presente Titolo Secondo saranno regolate dalla legge 22.10.1971 n. 865, come modificato dall'art. 14 della legge 10/77 citata; non potrà essere valutata in sede di determinazione dell'indennità di espropriazione la rendita posizionale derivante dalla pianificazione.
- La rendita di cui al penultimo comma dell'art. 23 L.U., va determinata senza alcun riferimento all'indennità determinata in sede di espropriazione dell'area relativa; il relativo importo sarà versato nell'apposito conto istituito dall'art. 12 della legge 28.1.1977 n. 10.

CAPITOLO TERZO PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Articolo 28 - Il piano di lottizzazione

- Il P.L. è compilato, per zone omogenee ed organicamente definite, ancorchè comprese in più stralci del programma pluriennale di attuazione di cui all'art. 13 legge 28.1.1977 n. 10, ad iniziativa, cura e spese di tutti i proprietari delle aree in esso comprese, secondo le relative prescrizioni di zona contenute nelle N.T.A. del P.R.G. ed è attuato, previa approvazione del Consiglio Comunale e nulla osta regionale sulla scorta della convenzione da stipularsi tra i privati ed il Comune ai sensi dell'art. 28 L.U..
- La convenzione, che dovrà essere trascritta a favore del Comune ed a favore e contro tutti i proprietari delle aree comprese nel P.L. a cura dei proprietari presso la Conservatoria RR.II., impegnerà le parti contraenti e tutti i loro eventi causa alla puntuale realizzazione del P.L..
- La convenzione crea di diritto la comunione incidentale tra tutti i proprietari delle aree, per la parte di esse che servano comunque ad uso comune, ancorchè non cedute al Comune.
- I proprietari delle aree comprese nel P.L. potranno costituirsi in consorzio di lottizzazione, ai sensi dell'art. 870 Cod. Civ.; in tal caso il consorzio sarà regolato dalle disposizioni ottenute nel precedente Capitolo secondo.
- A carico dei proprietari delle aree comprese nel P.L. saranno tutte le opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, il cui onere sarà ripartito in mancanza di accordo, in proporzione della rispettiva caratura consortile, ove il consorzio di cui al precedente comma sia stato costituito; della rendita catastale delle rispettive aree di proprietà; in caso contrario, tali oneri comprendono altresì il contributo di cui all'art. 5 della legge 28.1.1977 n.10.

Articolo 29 - Piani di lottizzazione di iniziativa comunale

- Il Sindaco potrà notificare ai proprietari delle aree edificabili, comprese in zone per le quali non sia previsto dal P.R.G. il P.P.E. come unico strumento attuativo, invito a presentare - previa eventuale costituzione del consorzio di cui al precedente Capitolo secondo - il progetto di lottizzazione e lo schema della relativa convenzione, che dovranno interessare la totalità delle aree comprese in ciascuna "area di intervento" determinata ai sensi del c. 2 dell'art. 20 del presente regolamento, il tutto ai sensi dell'art. 28 L.U., entro congruo termine, non superiore a giorni sessanta dalla data della notifica.
- Qualora il termine, come al precedente comma fissato, non venga osservato da tutti indistintamente i proprietari delle aree comprese nella "area di intervento", il Sindaco provvederà alla redazione del progetto di P.L. e della relativa convenzione che, sentito il parere della C.C.E. e dopo l'approvazione del Consiglio Comunale, saranno notificati ai proprietari delle aree ai quali era stato notificato l'invito di cui al precedente comma.

- Anche al P.L. di iniziativa comunale, si applica il penultimo e ultimo comma del precedente articolo.
- Il P.L. redatto ai sensi del c.2 del presente articolo, potrà individuare singoli “lotti edificabili”, che possono comprendere anche aree appartenenti a diversi proprietari che costituiscono comparti edificatori. In tal caso la campitura del singolo comparto all’interno del P.L. equivale a formale “declaratoria di comparto”. Nella formazione dei comparti dovrà essere assicurata la previsione organica delle infrastrutture relative all’intero P.L., con la determinazione dell’ammontare dei contributi di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, relativa e a carico dei singoli comparti.
- Il consorzio dei comproprietari di cui all’art. 870 Cod. Civ. e 23 L.U. è reso obbligatorio all’interno del singolo comparto.
- Nel termine di giorni 30 dalla notifica di cui al secondo comma del presente articolo, i proprietari delle aree interessate e comprese nel P.L. possono presentare osservazioni e proposte di modifica sia sul progetto di P.L., sia sulla formazione dei singoli comparti.
- Il Consiglio Comunale dovrà pronunciarsi sulle proposte di modifica eventualmente presentate dai proprietari; la deliberazione che si pronuncia sulle dette osservazioni e proposte, dovrà essere notificata a tutti i proprietari delle aree interessate al P.L..
- Ove, nel termine di giorni 30 dalla notifica di cui al presente comma, tutti i proprietari delle aree comprese nel P.L. - nel caso in cui al suo interno non siano stati formati i comparti - o nel singolo comparto, non abbiano sottoscritto la convenzione di lottizzazione e l’accettazione del piano predisposto, il Sindaco chiederà, senza indugio il nulla-osta regionale alla lottizzazione.
- Ottenuto il nulla-osta regionale di cui al comma precedente, il Sindaco notificherà ai proprietari delle aree comprese nel P.L. l’invito di cui al c.2 dell’art. 23 L.U.; il termine assegnato per la dichiarazione di esecuzione spontanea delle previsioni del P.L., non potrà essere superiore a giorni sessanta; nell’eventuale esecuzione spontanea delle previsioni del P.L. o del comparto, dovranno essere rispettati i termini che l’Amministrazione Comunale assegnerà per l’esecuzione delle varie opere di urbanizzazione.
- Decorso inutilmente il termine assegnato a’ sensi del comma precedente, in mancanza di comunicazione della formazione del consorzio di lottizzazione, ove non siano previsti più comparti, o del consorzio di comparto nel caso siano previsti più comparti, il Sindaco chiederà senza indugio l’espropriazione delle aree comprese nel P.L., o nel singolo comparto in cui lo stesso sia stato suddiviso; nello stesso modo si procederà ove i termini assegnati per l’esecuzione spontanea ai sensi dell’ultima parte del precedente comma, non siano rispettati.
- Alla lottizzazione di iniziativa comunale si applicano, con gli opportuni adattamenti, le disposizioni contenute negli articoli 23-24-25-26-27 del presente regolamento.

CAPITOLO QUARTO ALTRI MEZZI DI INTERVENTO

Articolo 30 - L'intervento diretto

- Nelle zone od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi delle previsioni di P.R.G., le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.R.G. e dal presente regolamento e previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28.1.1977 n.10.
- Con il permesso di costruire di cui al precedente comma, come modalità esecutiva della stessa, il Sindaco potrà, su conforme parere della C.C.E., prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche non assoggettati al vincolo di cui alla legge 1.6.1939 n. 1089.

Articolo 31 - Il P.E.E.P. e P.I.P.

- I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e per gli insediamenti produttivi sono regolati dalle leggi speciali che li prevedono.

CAPITOLO QUINTO DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 32 - Costruzioni in aderenza

- In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti:
 - a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre alla sua altezza, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa, posta dal P.R.G. per la zona su cui insiste;
 - b) ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dal P.R.G., il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, le facoltà di cui all'art. 875 Cod. Civ., onde poter costruire in aderenza sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo.

Articolo 33 - Disposizioni speciali per gli standard dell'urbanizzazione secondaria e per le aree destinate dal P.R.G. ad impianti pubblici

- Nelle aree, per le quali il P.R.G. prescrive l'adozione di uno strumento attuativo, la posizione degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, parcheggi, ecc.) ricadenti all'interno dell'area di intervento unitario determinata ai sensi del secondo comma dell'art. 20 potrà venire collocata all'interno del perimetro dello strumento attuativo, anche in sede diversa da quella indicata dal P.R.G., ove tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione; la superficie complessivamente campita per tali infrastrutture sarà in ogni caso trasferita al comune in conto opere di urbanizzazione secondaria dello strumento attuativo.
- In ogni caso la superficie complessivamente destinata ad insediamenti di cui al precedente comma, all'interno di ciascuna area di intervento come al precedente comma determinata, nelle dimensioni previste dal P.R.G., è considerata come standard globale e complessivo di urbanizzazione secondaria, relativo alla singola area di intervento, anche in deroga alle eventualmente diverse disposizioni generali del P.R.G., che prevedano standard minori.
- Qualora all'interno del singolo strumento attuativo, non sia possibile o conveniente, a giudizio del Consiglio comunale, sentita la C.C.E., reperire od utilizzare tutte le aree richieste per soddisfare gli standard minimi o le singole previsioni del P.R.G. per urbanizzazione secondaria, le corrispondenti aree potranno essere conferite al comune, a totali spese dei proprietari delle aree comprese nel singolo strumento attuativo, anche all'esterno di esso, nell'ambito di zone indicate dal P.R.G. per destinazioni di standard corrispondenti agli standard carenti e individuate con la stessa delibera consiliare di cui sopra; ovvero potrà essere corrisposto al Comune il prezzo relativo.
- Il Comune potrà destinare le aree trasferitegli in conto standard di urbanizzazione secondaria dello strumento attuativo, eccedenti le corrispondenti necessità e/o possibilità dello stesso, ad edilizia economica e popolare, disciplinata in tal caso, previa delibera

consiliare, ai sensi dell'art. 51 c.2, legge 22.10.1971 n. 865; provvedendo ad acquisire, col ricavato della cessione di esse, che sarà disposta ai sensi dell'art. 35 della stessa legge, delle aree esterne al perimetro dello strumento attuativo, destinate dal P.R.G. a standard corrispondenti.

- I contributi di urbanizzazione secondaria saranno versati nel conto previsto dall'art.12 legge 28.1.1977 n.10 ed utilizzati per l'acquisizione delle aree che il P.R.G. destina ad impianti pubblici.

TITOLO TERZO
NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

CAPITOLO PRIMO
CARATTERISTICHE EDILIZIE

Articolo 34 - Cortili e lastrici solari

- I cortili ed i lastrici solari chiusi devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
- La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati prevista dalle norme del P.R.G..
- Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di essi vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.
- I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.

Articolo 35 - Chiostrine

- La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti perimetro della chiostrina.
- Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

Articolo 36 - Costruzioni accessorie

- Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.
- Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.
- Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali ove la superficie del lotto lo consenta sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

Articolo 37 - Decoro degli edifici

- Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
- A tale riguardo il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiatura, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente regolamento.
- Quando, per effetto dell'esecuzione di un'opera edilizia autorizzata, taluna parte di un edificio esistente venga a trovarsi esposta alla pubblica vista e venga a costituire, a motivato giudizio della C.C.E., deturpamento al decoro della città, è in facoltà del sindaco di intimare ai proprietari il rifacimento di tali parti secondo un progetto da approvarsi ai sensi del R.C.E..
- In tal caso il Sindaco notifica al proprietario dell'edificio invito a predisporre il progetto di sistemazione del prospetto interessato entro il termine massimo di giorni 180 dalla notifica; decorso infruttuosamente tale termine si procederà ai sensi del c.3 e ss. dell'art. 22 del presente R.C.E., sostituendo il progetto di sistemazione della facciata al P.P.E.; l'eventuale espropriazione sarà richiesta e pronunciata ai sensi dell'art. 20 L.U..

Articolo 38 - Arredo urbano

- Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e arborati.
- A tale riguardo il Sindaco, su conforme parere della C.C.E., ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
- E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
- Il Sindaco, sentita la C.C.E., ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
- Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori.
- L'inosservanza di tali prescrizioni costituisce contravvenzione ai sensi dell'art. 106 T.U. 3.3.1934 n. 383 e successive modificazioni.
- L'esecuzione dell'ordinanza sarà assicurata ai sensi dell'art. 108 dello stesso T.U..

Articolo 39 – Cave

- Le cave costituiscono attività industriali di grande rilievo urbanistico per le modificazioni che esse comportano nel territorio.
- Peraltro, l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento delle stesse sono regolate dalle leggi speciali ed in particolare dalla L.R. 17.4.1975 n. 36 e dal D.P.R. 24.7.1977 n.616.

Articolo 40 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

- Gli aggetti su spazi aperti al pubblico salva diversa precisazione per la zona contenuta nelle N.T.A. del P.R.G. sono regolamentati nel modo seguente:
 - a) sono sempre consentiti aggetti non superiori a cm. 15;
 - b) oltre mt 3,00 di altezza sono ammessi aggetti solo in corrispondenza dei marciapiedi e fino a 50 cm. dal filo esterno degli stessi e comunque con un massimo di sporgenza di mt. 1.50;
 - c) oltre i mt. 5.00 di altezza sono consentiti aggetti anche in mancanza di marciapiede, fino alla concorrenza massima di sporgenza di mt. 1.50;
 - d) sugli spazi viabilistici di larghezza inferiore a mt. 10.00 è vietato ogni oggetto salvo quanto disposto dalla precedente lettera a).
- Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) **Per tende davanti ad aperture:** sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2.20 e la proiezione delle sporgenza massima deve distare almeno cm. 50.00 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacoli al traffico o comunque limitino la visibilità.

2) **Per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi:** qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico non debbono sporgere dal parametro esterno ad una altezza inferiore a mt. 5.00 qualora la strada sia sprovvista di marciapiede, ad un'altezza non inferiore a mt. 3.00 ove fosse provvista di marciapiede.

- Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purchè siano ricoperti da elementi trasparenti a superficie scabra o da griglie a maglia stretta, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e debbono sempre essere muniti di opportune difese.

Articolo 41- Comignoli, mensole e sovrastrutture varie

- Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
- I camini industriali ed i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente. In ogni caso le canne fumarie ed i forni delle caldaie a vapore, dei focolai industriali ed impianti consimili dovranno essere totalmente ed indipendenti da altre canne fumarie.

Articolo 42 - Recinzione delle aree private

- Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti precisazioni:
 - a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di mt. 1.70 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna; ove la siepe ecceda tale altezza dovrà essere rispettata la distanza dai confini fissata dall'art. 892 del Cod. Civ..
Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
 - b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui alla lettera a); è consentita tuttavia l'altezza massima di mt. 3.00;
 - c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli e di quelle residenziali con preesistenze a carattere agricolo, forma, dimensioni e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, fermo in ogni caso il rispetto dell'art. 892 del Cod. Civ..

Articolo 43 – Alberature

- Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde arborato.

Articolo 44 – Coperture

- Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono possibilmente essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Articolo 45 – Marciapiedi

- Il Sindaco in sede di rilascio della licenza edilizia e come modalità esecutive della stessa può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
- Nella lottizzazione convenzionata, i marciapiedi, costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del lottizzante.
- Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.
- Le opere di manutenzione dei marciapiedi ad uso pubblico sono a carico del Comune.

Articolo 46 - Portici

- I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario, in conto opere ed oneri di urbanizzazione secondaria se dovuti, in caso contrario a cura del Comune ai sensi dell'art. 40 L.U.
- Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del Comune (art.40 L.U.).
- Al Comune spettano altresì la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
- Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
- L'ampiezza dei portici aperti al pubblico, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di mt. 2.00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a mt. 2.80, salva diversa prescrizione del P.R.G..

CAPITOLO SECONDO PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Articolo 47 - Interventi in zone di interesse ambientale o monumentale

- Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutele del patrimonio storico-artistico concernenti gli immobili vincolanti, il Sindaco può richiedere il preventivo nulla-osta delle competenti Soprintendenze per tutte le opere previste dal precedente articolo 3 ricadenti:
 - a) nelle zone contigue in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorché non vincolate;
 - b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.

Articolo 48 - Rinvenimenti a carattere archeologico o storico-artistico

- Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.
- Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Articolo 49 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

- Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
 - a) tabelle indicanti nomi delle vie e delle piazze;
 - b) segnaletica stradale e turistica;
 - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
 - e) quadri per affissioni e simili.
- Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
- I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Articolo 50 - Numeri civici

- All'atto del rilascio del certificato di cui ai precedenti articoli 18 e 19, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.
- La spesa conseguente è a carico del privato interessato.
- E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa, con l'obbligo dello stesso al ripristino dell'opera a regola d'arte.

TITOLO QUARTO NORME IGIENICO SANITARIE

CAPITOLO PRIMO PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Articolo 51 - Igiene del suolo e del sottosuolo

- Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento di igiene vigente.

Articolo 52 - Protezione dell'umidità

- Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.
- Le relative strutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
- I locali di piano terra abitabili devono essere sopraelevati di almeno cm. 10.00 rispetto alla quota del terreno circostante interessato dalla costruzione.
- I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio dello spessore di almeno cm. 40.00, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o scantinato.

Articolo 53 - Isolamento termico

- Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili.

Articolo 54 - Isolamento acustico

- Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico dei locali abitabili.
- Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni dell'edificio.

Articolo 55 - Fumi polveri ed esalazioni

- Il Sindaco, sentiti gli enti competenti proposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura.
- Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori riferendo al Medico Provinciale e al Prefetto, adottando gli opportuni interventi repressivi e sostitutivi, ai sensi dell'art. 217 T.U.L.S..

CAPITOLO SECONDO FOGNATURE

Articolo 56 - Condotti e bacini a cielo aperto

- Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche, sotto comminatoria delle sanzioni di cui all'art. 227 T.U.L.S. e della legge 10.5.1976 n. 319 e successive modificazioni.
- Le acque reflue di lavorazione ed altri resi devono essere immesse in condotti chiusi di materiale adeguato e di idonee sezioni e pendenze e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

Articolo 57 - Depurazione degli scarichi

- In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo la prescrizioni della normativa vigente in materia di igiene.
- Il Sindaco - indipendentemente da concorrenti interventi del presidente dell'Amministrazione Provinciale - ha la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la salubrità dei manufatti, la salubrità del territorio e il decoro delle acque.
- Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, salvo l'intervento sostitutivo ai sensi dell'art. 217 T.U.L.S..

Articolo 58 – Allacciamenti

- Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

Articolo 59 - Fognature delle lottizzazioni

- Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.
- Il Sindaco ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

- Nel caso in cui manchino le reti comunali o consorziali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore deve prevedere in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune e impegnarsi, per sé, per gli aventi causa, alla costruzione a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali.
- L'attivazione delle reti è, in ogni caso subordinata al nulla-osta dell'Ufficiale Sanitario, indipendentemente da altre concorrenti autorizzazioni d'esercizio.

Articolo 60 - Fognature singole

- In mancanza di rete comunale o consorziale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.
- Le fosse private pertanto devono essere del tipo a camera stagna.

Articolo 61 - Prescrizioni particolari

- Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere muniti di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.
- Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.
- Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per una altezza non inferiore a mt. 2.00 e prolungato fino al pozzetto di raccolta.
- Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche comunque mai su spazi aperti al pubblico.

Articolo 62 – Immondizie

- La raccolta dei rifiuti solidi urbani e industriali è disciplinata dall'apposito Regolamento Comunale.

CAPITOLO TERZO REQUISITI DEGLI AMBIENTI

Articolo 63 - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

L'art. 63 è stato sostituito dall'art. 1.1.1. delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Articolo 64 - Locali abitabili

- Sono considerati locali di abitazione permanente o locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, convivenze, ecc.).
- Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.
- I locali di abitazione debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e successive modificazioni.

Articolo 65 - Cucine

- Le cucine, oltre ai requisiti dell'articolo precedente, devono comunque essere fornite di condotti verticali prolungati sopra la copertura per l'areazione dell'ambiente o per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Articolo 66 - Locali e servizi igienici

- Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico che deve rispondere a quanto stabilito dal D.M. 5.7.75 e successive modificazioni e, nel caso in cui abbia illuminazione diretta dall'esterno, la superficie di tale apertura non deve essere inferiore a mq. 0.70.

Articolo 67 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

- Tutte le scale principali dei fabbricati devono essere convenientemente aerate.
- Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.
- In tutti i fabbricati con quattro o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto il piano di ascensore.
- Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art.54.

- L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Articolo 68 - Corridoi e disimpegno

- I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto, devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M 5.7.1975 e successive modificazioni.

Articolo 69 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati

- I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di metri 2,20.
- I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del primo e secondo comma del precedente art. 52.
- dovrà essere diminuita la concentrazione di radon all'interno dei locali dell'abitazione adottando i seguenti accorgimenti:
 - a. Depressurizzazione del suolo:
Consiste nel ridurre la pressione nel sottosuolo in modo che il gas venga risucchiato e diretto verso l'esterno. Per gli edifici in cui non esistono locali interrati questo risultato si può ottenere con la realizzazione di uno o più pozzetti al di sotto dell'abitazione collegati con un impianto di aspirazione. Lo stesso risultato può essere ottenuto utilizzando, al posto dei pozzetti, tubazioni interrate collegate a impianti aspiranti.
 - b. Sigillatura delle vie d'ingresso:
Il radon può penetrare attraverso le fessure negli elementi a contatto con il terreno soprattutto pareti e solaio e pertanto deve essere posta particolare cura nella realizzazione di detti elementi o nella individuazione e sigillatura delle eventuali fessurazioni prodotte nel tempo.
 - c. Pressurizzazione dei locali interni o del vespaio:
La ventilazione forzata dei locali interni e del vespaio ottenuta con dei ventilatori permette di aumentare sia il ricambio dell'aria sia la pressione atmosferica all'interno di questi ambienti contrastando l'ingresso del radon dal sottosuolo.

Articolo 70 - Mansarde e soppalchi

- I locali abitabili ricavati in mansarde dovranno avere un'altezza media di mt. 2.40.
- I locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza media di mt. 2.20.

Articolo 70 bis – Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi (L.R. 12/99)

1. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.98, ai sensi della Legge Regionale n° 12 del 6.4.99, sono consentiti, oltre che nel rispetto dei limiti fissati dalla citata Legge anche per quanto attiene alla parte di territorio comunale

- compresa nell'ambito della Comunità Montana, in osservanza dei parametri di seguito elencati.
2. Ad esclusione del centro storico dove continua ad applicarsi il precedente art. 70, il recupero è autorizzabile in tutte le zone territoriali omogenee, purché il sottotetto risulti precedente al 9.01.1978 o sia conforme alle norme urbanistiche e non implichi aumenti di volume.
 3. Il recupero può avvenire alle seguenti condizioni:
 - anche in deroga al limite del numero massimo dei piani abitabili previsto dal precedente art. 63;
 - con l'obbligo dell'osservanza della legge 13/89;
 - che l'unità immobiliare indipendente ricavabile ai sensi della L.R. 12/99 abbia i requisiti stabiliti dal D.M. 5.07.75 misurati solo per la parte da rendere abitabile;
 - che la superficie di sottotetto da rendere abitabile costituisca, dopo l'intervento, almeno il 70% della superficie complessiva non fisicamente divisa dalla prima;
 - che non avvenga alcuna modificazione delle altezze di colmo, di gronda, delle linee di pendenza delle falde, né della quota d'imposta del solaio di calpestio. In quest'ultimo caso il riutilizzo del sottotetto può avvenire applicando il precedente art. 70.
 4. Il rapporto di aero-illuminazione va perseguito realizzando aperture in falda per non più del 50% della superficie finestrata necessaria. La rimanente superficie sarà ricavata con l'apertura di finestre e abbaini e, compatibilmente con le caratteristiche tipo-morfologiche dell'immobile, di aperture in falda per realizzare terrazzi.
 - La realizzazione di abbaini per il raggiungimento del rapporto di aero-illuminazione non costituisce aumento di volume, purché ciascuno abbia larghezza minima per una finestra tradizionale ed in armonia con la facciata sottostante.
 - La distanza dai confini delle aperture verticali (finestre e abbaini) dovrà rispettare il disposto dell'art. 905 del C.C.
 - Nei vani destinati a camera da letto qualora delimitati da pareti in aderenza ad altro edificio e nei vani accessori, sono ammesse le aperture in falda anche oltre il limite del 50% previsto dal presente comma.
 - Le finestre verticali e/o in falda possono essere ricavate anche nella zona non abitabile non fisicamente divisa dalla superficie da rendere abitabile.
 - Le aperture con ridotta accessibilità al serramento devono essere dotate di sistemi di comando a distanza manuali o elettrici.
 - Negli interventi in edifici ricadenti in zona E.4, censiti con scheda B o con caratteristiche di beni architettonici o ambientali, deve essere mantenuto il ritmo forometrico delle facciate, cui dovrà attenersi anche l'apertura degli abbaini.
 - Negli interventi in edifici ricadenti in zona E.4, censiti con scheda B o con caratteristiche di beni architettonici o ambientali, potranno essere realizzate aperture in falda solo nei casi previsti nel presente c. 4 lett. c. Negli altri vani l'illuminazione è ottenuta con abbaini, di dimensioni di una tradizionale finestra, nel numero strettamente necessario a raggiungere il rapporto di aero-illuminazione di cui al D.M. 5.07.75 non inferiore ad 1/8.
 5. Negli edifici ricadenti in z.t.o. "E", con esclusione di quelli compresi nelle z.t.o. E/4 o censiti con scheda B, il recupero dei sottotetti è ammesso purché la loro attuale destinazione d'uso rientri in quella residenziale e non in quella agricola.

6. Le superfici a parcheggio da reperire ed assoggettare a vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 3 c. 3 L.R. 12/99:
 - sono riferite al volume relativo alla parte di sottotetto provvista dei requisiti minimi per il recupero abitativo;
 - vanno conteggiate se, per lo stesso volume di cui si chiede il recupero, non siano già stati individuati i relativi parcheggi in precedenti permessi di costruire;
 - devono essere individuate a partire dalla quantità minima di mq 25 (ragguagliati alla dimensione di uno stallo con relativa area di manovra), se riferite a sottotetti in possesso dei requisiti fisici per diventare unità immobiliari indipendenti;
 - possono essere individuate anche in aree che non siano parte integrante del lotto, purché nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di recupero, a cui devono essere asservite con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, registrato e trascritto a cura del richiedente il recupero.
7. Qualora, col recupero ai fini abitativi, un sottotetto possa essere suddiviso in porzioni autonomamente in possesso dei requisiti fisici per diventare unità immobiliari indipendenti, i posti auto reperiti non devono essere inferiori al numero di tali porzioni.

CAPITOLO QUARTO COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE

Articolo 71 - Edifici e locali di uso collettivo

- Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
 - a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
 - b) l'aerazione naturale può essere sostituita con l'aerazione artificiale, deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.
- Tutti i locali dovranno avere altezza minima di mt. 3.00, eventuali mezzanini o soppalchi asserviti e direttamente comunicanti con l'unità sottostante potranno eccezionalmente avere un'altezza minima di metri 2.20 purchè la loro superficie non superi il 40% della superficie totale ad uso collettivo.
- Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui agli artt. 64 - 66 - 67 - 68 - 69 per i locali destinati ad usi individuali.
- Inoltre:
 - a) i locali per servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza minima di mt. 1.60;
 - b) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15 per letto.
- Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi, regolamenti e dal P.R.G. relative alle varie tipologie; in particolare i locali abitabili, ancorchè inseriti in edifici o complessi a speciale destinazione, dovranno rispettare le norme dettate per tale destinazione.

Articolo 72 - Impianti al servizio dell'agricoltura

- I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento, devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto, si elevino oltre il tetto.
- Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso cabalette di scolo a superficie liscia ed impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.
- Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
- Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
- Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.
- I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.
- Non sono ammessi nel corpo del fabbricato destinato a residenza locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienili e depositi di materiali soggetti a fermentazione.
- Per le acque usate valgono le disposizioni del precedente articolo sessanta.

**TITOLO QUINTO
STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

**CAPITOLO PRIMO
NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

Articolo 73 - Stabilità delle costruzioni

- Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole d'arti del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

Articolo 74 - Manutenzione e restauri

- I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'arte. precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità nel rispetto del presente regolamento e delle prescrizioni del PRG.

Articolo 75 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti

- Qualora una casa, un muro o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco e , nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.
- Il Sindaco, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

CAPITOLO SECONDO PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Articolo 76 - Locali per la lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili

- I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.
- Il Comando Provinciale Vigili del Fuoco controlla l'applicazione delle norme.

Articolo 77 - Impiego di strutture lignee portanti

- In tutti quei casi in cui condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o scelte architettoniche, richiedono l'uso di tali materiali l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

Articolo 78 - Previo nulla-osta dei Vigili del Fuoco

- Si rimanda alla legislazione vigente in materia.

Articolo 79 - Particolari prevenzione cautelative

- L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie.
- Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
- I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno m 1.00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
- Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc., devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

CAPITOLO TERZO

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 80 - Opere provvisionali

- Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone o cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentirne dall'esecuzione delle opere stesse.
- Qualora si eseguono opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.
- In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di acqua.
- Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore a ml. 2.00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.
- Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.
- Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie e di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere dal tramonto al levar del sole e comunque in tutti i casi di scarsa visibilità.
- Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- Il punto più basso nelle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m. 4 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
- Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Articolo 81 - Scavi e demolizioni

- Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.
- E' vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni nei luoghi aperti al pubblico.
- Solo nel caso di assoluta necessità, il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

- Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, di devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento si fabbricati vicini.
- Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal regolamento di polizia urbana e deve essere evitato il polverio.

**TITOLO SESTO
DISPOSIZIONI
FINALI**

Articolo 82 - Entrata in vigore del presente regolamento

- Il presente regolamento, approvato dall'autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

Articolo 83 - Norme abrogate

- Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente regolamento.

Articolo 84 - Decadenza della Commissione Edilizia

- Articolo soppresso vale quanto contenuto nel precedente art. 14.

Articolo 85 - Poteri in deroga

- Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri in deroga alle norme del presente regolamento.

Articolo 86 – Sanzioni

- Per le contravvenzioni alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla Legge Urbanistica e dalla Legge Comunale e Provinciale.
- Non è ammessa l'oblazione in via breve.