



CITTÀ DI CARLENTINI

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

Area IV - Territorio e Attività Produttive
SERVIZIO 1 – EDILIZIA

Via F. Morelli n.6 - 96013 Carlentini (SR)

PEC: areatecnica@pec.comune.carlentini.sr.it

P.R.G. vigente, approvato con D. Dir. n.440/D.R.U. del 12.04.2006, in vigore dall'1 giugno 2006 (G.U.R.S. N.27 – Parte Prima);

REGOLAMENTO EDILIZIO

Modificato con:

- **Deliberazione di C.C. n.59 del 05.09.2009**
- **Deliberazione di C.C. n.3 del 15.03.2011 e successivo D.D.G. n.79/DRU del 29.03.2012**
- **Deliberazione di C.C. n.13 del 24.08.2017**
- **Deliberazione di C.C. n.6 del 26.03.2018**

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Natura, contenuto ed ambito di applicazione del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano ogni attività in senso urbanistico ed edilizio comunque interessante il territorio comunale.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali (in quanto applicabili nel territorio), regionali e le norme attinenti; le disposizioni in materia emanate ed emandate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali e particolari nonché le norme di altri Regolamenti del Comune attinenti la materia, purché non in contrasto.

Qualora dovessero emergere divergenze tra Regolamento Edilizio e specifiche norme di legge, emanate ed emendate, prevalgono le norme di legge.

Art. 2 - Facoltà di deroga

Nei limiti e nelle forme stabilite dalle leggi n. 765/1967 e n.1357/1995, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente Regolamento Edilizio, per edifici ed impianti pubblici e d'interesse pubblico, nei limiti e nelle forme stabilite dall'art.41-quater della legge n.765/1967 e successive modificazioni purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal D.I. 02.04.1968 n.1444.

Art. 3 - Interventi ed obblighi connessi

Costituiscono interventi le opere che comportano trasformazione urbanistica e edilizia del territorio; le opere eseguite su costruzioni e manufatti esistenti; le opere di qualsiasi genere, anche minori, ricorrenti o temporanee, che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto delle costruzioni e l'assetto dell'ambiente.



Chi intende attuare un intervento, ha l'obbligo, secondo i casi, di inoltrare richiesta di Permesso di Costruire oppure in alternativa un procedimento previsto dalle norme e dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Art. 4 - Progettazione e direzione dei lavori

La progettazione e direzione dei lavori di qualunque intervento devono essere affidate, nel rigoroso rispetto dei limiti di competenza professionale fissati per legge, a professionisti iscritti nei rispettivi Albi professionali.

TITOLO II

NORME PROCEDURALI

CAPO I - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 5 - Legittimazione della richiesta

Possono richiedere il Permesso di Costruire il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per richiederlo.

Art. 6 - Richiesta di Permesso di Costruire e documenti da allegare alla medesima

Per gli interventi soggetti a Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori, valgono le disposizioni dettate dalle normative urbanistiche ed edilizie in vigore all'atto della richiesta.

Alla richiesta, redatta sul modello unificato predisposto dalla Regione, salvo successive modifiche, sul quale deve essere apposto il bollo, con le modalità previste dalla legge, devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) Copia autentica dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata attestante il diritto di proprietà o titolo legittimante.
- b) Planimetria stralcio del P.R.G., del Piano Particolareggiato, del Piano di Lottizzazione, del Piano Pesistico, del P.A.I., della mappa catastale, con l'indicazione dell'esatta ubicazione dell'area su cui s'intende operare l'intervento edilizio.
- c) Estratto di mappa o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a mesi sei dalla presentazione della richiesta.
- d) Planimetria dello stato di fatto, nella scala più idonea, con indicazione delle proprietà confinanti per una profondità adeguata; in essa debbono essere riportate le quote planimetriche ed altimetriche del terreno e dei fabbricati circostanti nonché le quote stradali e le quote della fognatura; devono inoltre essere indicate le piante di alto fusto esistenti nel lotto ed ogni altro elemento di particolare rilievo.
- e) Planimetria di progetto, in scala 1/500 oppure 1/200, nella quale risulti rappresentata l'opera progettata con l'indicazione delle dimensioni planimetriche

e delle distanze della stessa dalle vie pubbliche, dai confini e dalle costruzioni circostanti e nella quale deve pure essere indicata la sistemazione degli spazi esterni alla costruzione con l'indicazione di: viabilità interna, parcheggi inerenti le costruzioni, aree di deposito materiale, lavorazioni allo scoperto, piazzali di scarico, aree a verde, recinzione, ingressi, schemi delle reti idriche e della fognatura bianca e nera e quanto altro occorra.

- f) Rappresentazione, in scala 1/500 oppure 1/200, dell'andamento altimetrico, secondo due direttrici perpendicolari e corrispondenti agli assi della costruzione stessa; nei profili verticali così ottenuti deve essere indicato l'andamento del terreno prima e dopo l'intervento oggetto di Permesso.
- g) Scheda dei parametri catastali, urbanistici ed edilizi, indicante:
- numero del foglio catastale e numeri delle particelle fondiarie;
 - zone del P.R.G. interessate dalla costruzione;
 - indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
 - superficie fondiaria minima di intervento;
 - rapporto massimo di copertura;
 - altezze massime e minime;
 - volume massimo realizzabile;
 - distanze minime dai cigli stradali, dai confini e dalle costruzioni.

Per ognuno dei parametri sopra indicati deve essere fornito il valore previsto nella progettazione.

- h) Disegni, normalmente in scala 1/100, delle piante di tutti i piani della costruzione fra loro diversi e delle coperture; nelle suddette piante debbono essere indicate le quote planimetriche della costruzione e dei locali, le dimensioni delle aperture esterne, i rapporti di illuminazione, le dimensioni planimetriche delle parti aggettanti, la destinazione d'uso dei locali, l'ubicazione delle canne fumarie e delle tubazioni di sfogo degli scarichi e dei pluviali.
- i) Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo è ammessa la presentazione di piante generali in scala 1/200, corredate dalle piante delle singole cellule in scala 1/100.
- j) Disegni quotati, normalmente in scala 1/100, delle sezioni dell'opera, completati con la indicazione del profilo del terreno prima e dopo l'intervento compresa l'indicazione del piano stradale; debbono essere anche indicate le dimensioni complessive dell'opera, l'altezza netta di ciascun piano, lo spessore dei solai, le quote delle parti aggettanti nonché le quote relative ai volumi tecnici.
- k) Le sezioni di cui sopra devono essere in numero necessario e sufficiente alla comprensione dell'opera.

- l) Disegni, normalmente in scala 1/100, di tutti i prospetti della costruzione progettata, completi di riferimenti agli eventuali edifici aderenti; i prospetti di cui sopra devono essere completati con l'indicazione del profilo altimetrico del terreno dopo l'intervento.
- m) Documentazione fotografica delle costruzioni da demolire, o delle opere oggetto di sanatoria edilizia.
- n) Rilievo quotato in scala non inferiore 1/100 delle costruzioni oggetto di interventi tendenti al restauro, al risanamento conservativo o alla ristrutturazione, per i quali occorra il Permesso di Costruire; detto rilievo deve riguardare tutti i piani e le sezioni indispensabili alla corretta rappresentazione della costruzione, con l'indicazione mediante tratteggio degli elementi da demolire.
- o) Relazione illustrativa del progetto con particolare riferimento agli elementi di finitura ed all'uso dei materiali adottati ed all'aspetto esterno della costruzione, specificando il tipo di rivestimento ed il relativo colore, nonché agli elementi che non è possibile esplicitare graficamente come: destinazioni, funzioni, rapporti con gli spazi esterni e l'ambiente in generale.
- p) Relazione tecnico-illustrativa degli impianti tecnologici in genere che si intendono installare, ed eventuale progetto degli impianti tecnologici.
- q) Relazione geologica che evidenzi la fattibilità dell'opera sia per quanto riguarda la stabilità del sito, sia in rapporto alle fondazioni degli edifici limitrofi e con la loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione; nelle aree non servite da fognatura lo studio dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le prescrizioni dell'allegato 5 della delibera CITAI del 04.02.1977.
- r) Relazione specifica sulla situazione urbanistica del lotto interessato all'edificabilità e sulle norme e leggi che consentono il rilascio del Permesso di Costruire.
- s) Altra documentazione prevista dalle normative vigenti al momento della presentazione dell'istanza, attinente all'intervento proposto

Gli elaborati di cui ai punti: b) d) e) f) g) h) i) l) n) o) p) q) r) devono essere firmati dal richiedente il Permesso di Costruire e dal progettista, il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'Albo professionale.

CAPO II – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA – COMUNICAZIONI – SEGNALAZIONI – DENUNCIE

Art. 7 - Procedimenti e documenti da allegare - Lavori eseguibili d'urgenza

Per l'esecuzione degli interventi soggetti ad Attività Edilizia Libera, CIL (comunicazione inizio lavori), CILA (comunicazione inizio lavori asseverata), SCIA (segnalazione certificata di inizio attività), DIA (denuncia di inizio attività), devono essere applicate le procedure e le disposizioni dettate dalle normative urbanistiche ed edilizie in vigore.

Al fascicolo devono essere allegati i documenti indispensabili previsti nel predetto articolo 6, nonché quelli previsti dalle specifiche norme di settore.

Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, con l'obbligo per il proprietario o per chi ne ha titolo di darne contestuale comunicazione agli Enti interessati.

CAPO III - ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 8 – Procedure per il rilascio del Permesso di Costruire

Devono essere applicate le procedure previste dall'art.20 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e ss.mm. e ii., come recepito dall'art.1, c.1, L.R. 10.08.2016, n.16, che di seguito vengono riportate:

- 1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie alle norme relative all'efficienza energetica.*
- 1-bis. Con decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici.*
- 2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.*
- 3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Qualora sia necessario acquisire ulteriori atti di assenso, comunque denominati, resi da amministrazioni diverse, si procede ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.*
- 4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.*
- 5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.*

6. *Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al medesimo comma, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.*
7. *I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.*
8. *Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.*
9. *(comma abrogato dall'art. 2, comma 1, d.lgs. n. 127 del 2016)*
10. *(comma abrogato dall'art. 30, comma 1, lettera d), legge n. 98 del 2013)*
11. *Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.*
12. *Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali.*
13. *Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.*

Le autorizzazioni, pareri o nulla-osta relativi alle opere oggetto del Permesso di Costruire, di competenza di Amministrazioni diverse da quella comunale, devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti, ed in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 10 e ss.mm. e ii. e degli artt.14 e seguenti della legge 07.08.1990, n.241 e ss.mm. e ii. come recepiti dall'art.15 L.R. 30.04.1991, n.10 e ss.mm. e ii.. I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro, nonché dai termini per il rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 9 - Organi di controllo

Tutti i progetti di trasformazione urbanistica od edilizia soggetti al rilascio del Permesso di Costruire, ovvero soggetti a comunicazioni, segnalazioni o denunce, vanno sottoposti, obbligatoriamente al preventivo esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative e regolamenti vigenti, dei seguenti Organi:

a - Ufficio Tecnico Comunale;

b - Ufficiale Sanitario ove necessario;

e per il nulla osta di legge, se ed in quanto prescritto, dei seguenti altri Organi:

c - Comando Vigili del Fuoco;

d - Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali;

e - Commissione Provinciale per la tutela dell'ambiente.

f - Gli Organi di controllo coinvolti nel procedimento.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi permessi od autorizzazioni.

CAPO IV - DECISIONE SULLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 10 - Competenze del Responsabile della Posizione Organizzativa e del Responsabile del Procedimento

Il Responsabile della Posizione Organizzativa dell'Ufficio Tecnico, ovvero il Responsabile del Procedimento nominato ai sensi dell'art.5 della L.R. 30.04.1991, n.10, sulla base della documentazione fornita, tenuto altresì conto dei pareri espressi dagli Organi di controllo di cui al precedente art.9, decide sulla richiesta di Permesso di Costruire nei termini di legge dandone comunicazione all'interessato.

Il Responsabile della Posizione Organizzativa dell'Ufficio Tecnico deve indicare ai sensi delle normative vigenti, la misura ed i modi di pagamento dei contributi commisurati agli oneri di urbanizzazione ed ai costi di costruzione, i termini di inizio e di ultimazione dei lavori nonché ogni altro elemento accidentale del provvedimento di Permesso.

Qualora il titolare del Permesso abbia diritto ad un regime di esenzione totale o parziale degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione, il Responsabile della Posizione Organizzativa dell'Ufficio Tecnico dovrà, altresì, indicare le norme legislative e regolamentari giustificanti il diverso trattamento.

Nell'ipotesi di impegno del titolare del Permesso per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, il Responsabile della Posizione Organizzativa dell'Ufficio Tecnico dovrà determinare i modi ed i tempi di realizzo delle opere stesse, da eseguirsi comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, nonché le garanzie da prestare da parte del beneficiario del provvedimento, secondo quanto stabilito, in via generale, dalle norme vigenti.

Il ritiro del Permesso di Costruire dovrà avvenire entro trenta giorni dalla notifica dell'approvazione della stessa, pena la decadenza.

Art. 11 - Regime di pubblicità delle decisioni dirigenziali

Le decisioni dirigenziali sulle richieste di Permesso di Costruire vanno notificate ai richiedenti entro i termini previsti dalle vigenti norme di legge e sono affisse per quindici giorni consecutivi nell'albo pretorio del Comune.

L'affissione di cui al comma precedente non fa decorrere i termini per l'impugnazione.



Chiunque sia interessato può, altresì, prendere visione presso i competenti Uffici Comunali, di tutti gli atti e documenti relativi alla richiesta di Permesso di Costruire considerata, con le modalità previste dalla normativa in vigore al momento della richiesta.

Art. 12 - Rilascio del Permesso di Costruire

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato a quanto espressamente richiesto con la lettera di notifica di cui agli artt. 10 e 11.

TITOLO III

PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 13 - Carattere del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire è personale; può essere utilizzata solo dal titolare del permesso.

Il Permesso di Costruire non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori e aventi causa; la variazione della intestazione va richiesta - con domanda in carta legale cui deve essere allegato, a pena di inammissibilità della domanda stessa, un documento comprovante la legittimazione ai sensi dell'art. 5 del presente Regolamento - al Responsabile della Posizione Organizzativa dell'Ufficio Tecnico, che, accertatane la legittimità, provvede alla volturazione.

Il trasferimento non sospende nè interrompe il decorso dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori, fissati nel Permesso di Costruire.

Art. 14 - Decadenza del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire decade per contrasto con nuove prescrizioni urbanistiche, qualora i lavori di costruzione non fossero già stati iniziati nonché per inutile decorso dei termini di inizio, salvo comunicazione di proroga nei modi e nei termini di legge.

Il Permesso di Costruire decade, altresì, limitatamente alle parti di costruzione non realizzate entro i prescritti tre anni dalla data di inizio dei lavori, salvo comunicazione di proroga trasmessa nei modi e nei termini di legge.

Art. 15 - Termine di inizio dei lavori

Il termine di inizio dei lavori non può essere superiore a quello stabilito nel Permesso di Costruire, in base alla normativa vigente all'atto del rilascio.

L'inutile decorso del suddetto termine è causa di decadenza del Permesso di Costruire, salvo comunicazione di proroga trasmessa nei modi e nei termini di legge.

Non è ammessa proroga oltre i termini di decadenza del Permesso.

Il titolare del permesso decaduto deve presentare una nuova richiesta di Permesso di Costruire.

Art. 16 - Termine di ultimazione dei lavori

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata integralmente in ogni sua parte, è stabilito nel Permesso di Costruire, in base alla normativa vigente all'atto del rilascio.

Il richiedente il PdC, a garanzia del completamento delle opere di rifinitura dei prospetti dell'edificio oggetto del PdC, prima del ritiro della stessa, dovrà presentare all'U.T.C. la polizza fidejussoria per un importo pari al costo preventivo per la realizzazione delle opere di rifinimento progettate, determinato dal progettista ed allegato alla domanda di Permesso.

Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere consentito dal Responsabile della Posizione Organizzativa dell'Ufficio Tecnico in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Non è ammessa proroga oltre i termini di decadenza del Permesso.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori previa comunicazione trasmessa nei modi e nei termini di legge, per fatti estranei alla volontà del titolare del Permesso, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di permesso del Responsabile della Posizione Organizzativa dell'Ufficio Tecnico, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

L'inutile decorso del termine fissato per l'ultimazione dei lavori è causa di decadenza del Permesso di Costruire, salvo comunicazione di proroga trasmessa nei modi e nei termini di legge.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

TITOLO IV

ESECUZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

CAPO I - OPERAZIONI PRELIMINARI

Art. 17 - Comunicazione nominativo del Costruttore e/o del Direttore dei lavori

Il titolare del Permesso, prima di dare inizio ai lavori, deve comunicare la data di inizio degli stessi nonché il nominativo e la residenza del Costruttore e del Direttore dei Lavori a mezzo raccomandata A.R, ovvero tramite presentazione al protocollo o a mezzo PEC.

Qualunque variazione successiva delle persone del Direttore dei Lavori e/o del Costruttore deve essere comunicata, preventivamente, con le modalità di cui sopra.

In caso di cessazione dall'incarico del Direttore dei lavori o di sua sostituzione, i lavori devono essere sospesi fino alla nomina ed accettazione del nuovo Direttore dei lavori, fermo restando il termine di ultimazione dei lavori.

Art. 18 - Assegnazione di linea e di livello

Il titolare del Permesso, prima dell'inizio dei lavori, deve richiedere, con raccomandata A.R., ovvero tramite presentazione al protocollo o a mezzo PEC, indirizzata all'Ufficio Tecnico Comunale, previo tracciamento, la verifica dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione nonché dei punti di immissione degli scarichi nelle fognature e della presa dell'acquedotto, ove esistano.

Entro quindici giorni dalla data di ricezione della suddetta richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

Delle operazioni, che sono a totale carico finanziario ed organizzativo del titolare del Permesso, deve essere redatto, in duplice esemplare, apposito verbale, sottoscritto dalle parti.

Art. 19 - Inizio dei lavori

Dell'effettivo inizio dei lavori il titolare del Permesso deve dare, entro dieci giorni ai sensi ed ai fini degli artt. 15 e 16 del presente Regolamento, notizia al Responsabile della Posizione Organizzativa dell'Ufficio Tecnico.

CAPO II - REALIZZAZIONE DELLE OPERE**Art. 20 - Soggetti responsabili**

L'attività di realizzazione del progetto deve essere svolta con il rispetto di tutte le norme di legge e di regolamento applicabili nonché delle prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire.

Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori ed il Costruttore sono responsabili - agli effetti civili, penali e amministrativi - di ogni violazione di cui al 1° comma, secondo le rispettive competenze.

Art. 21 - Cantieri edilizi

I cantieri edilizi devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

I cantieri devono inoltre essere decorosamente cintati e mantenuti liberi da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, nonché dotati di segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), di dispositivi rifrangenti e di integrazioni dell'illuminazione stradale, provveduti e gestiti dal Costruttore che ne è responsabile.

I cantieri devono essere pure provvisti di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare del Permesso, del Progettista, del Direttore dei Lavori, del Calcolatore delle opere in cemento armato e del Costruttore nonché il numero e la data di rilascio del Permesso di Costruire.

La carenza e la incompletezza della tabella indicativa verrà punita con l'ammenda minima di € 100,00 e massima di € 1.000,00.

In ogni cantiere devono essere conservati l'originale o copia autentica del Permesso di Costruire e dei disegni progettuali nonché i documenti di cui all'art. 4 della Legge

5/11/1971 n. 1086, l'autorizzazione di cui all'art. 18 della Legge 2-2-1974 n. 64 e quanto altro prescritto dalle vigenti norme di legge.

Si richiama infine espressamente:

- l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di scavo;
- la responsabilità relativa ai danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

Art. 22 - Occupazione temporanea di suolo pubblico

Quando per la realizzazione dell'opera il proprietario o l'impresa esecutrice dei lavori hanno necessità di occupare il suolo pubblico, devono farne richiesta al Responsabile della Posizione Organizzativa dell'Ufficio Tecnico.

Nella domanda devono essere precisate le ragioni della richiesta di autorizzazione dell'occupazione e la durata presunta dei lavori per la esecuzione dei quali si reputa necessaria l'occupazione.

Il Responsabile della Posizione Organizzativa dell'Ufficio Tecnico, visto il parere del Comando di Polizia Municipale, in merito alla viabilità, nonché il parere del tecnico responsabile del procedimento, decide sulla domanda.

L'occupante è tenuto, altresì, al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche.

L'autorizzazione è prorogabile, per motivate ragioni. Competente a concedere la proroga è il Responsabile della Posizione Organizzativa dell'Ufficio Tecnico.

Art. 23 - Fine dei lavori

Il titolare del Permesso deve dare immediata comunicazione, con raccomandata A.R., ovvero tramite presentazione al protocollo o a mezzo PEC, del compimento dell'opera progettata al Responsabile della Posizione Organizzativa dell'Ufficio Tecnico.

CAPO III – SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità)

Art. 24 - Opere soggette a SCA

Qualsiasi costruzione per intervenire sulla quale sia stato richiesto il Permesso di Costruire, ovvero inoltrata la SCIA o la DIA, prima di essere adibita all'uso assentito, deve essere dichiarata agibile, con le modalità previste dall'art.24 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e ss.mm. e ii., come recepito dall'art.1, c.1, L.R. 10.08.2016, n.16.

Art. 25 - Procedimento per l'agibilità degli edifici

Devono essere rispettate ed applicate le procedure previste dall'art.24 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e ss.mm. e ii., come recepito dall'art.1, c.1, L.R. 10.08.2016, n.16, che di seguito vengono riportate:

1. *La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.*
2. *Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:*
 - a) *nuove costruzioni;*
 - b) *ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;*
 - c) *interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.*
3. *La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.*
4. *Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:*
 - a) *singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;*
 - b) *singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.*
5. *La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:*
 - a) *attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;*

- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;*
 - c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;*
 - d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;*
 - e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.*
- 6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.*
- 7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.*

TITOLO V

ATTIVITA' DI VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Art. 26 - Organo competente e modalità

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale, per assicurare la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa e regolamentare che risulti applicabile.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale per l'attività di vigilanza, si avvale dei funzionari ed agenti comunali.

Il funzionario incaricato del controllo deve redigere processo verbale della propria attività, riportando dettagliatamente le risultanze delle medesime.

Il processo verbale - sottoscritto, per presa visione, dal titolare del Permesso, dal Direttore dei Lavori e dal Costruttore - deve riportare le eventuali osservazioni di questi ultimi e viene consegnato al dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale per consentirgli di prendere gli eventuali provvedimenti di competenza.

In merito alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia si applica quanto previsto dagli artt.27 e 28 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e ss.mm. e ii., come recepiti dall'art.1 L.R. 10.08.2016, n.16.

TITOLO VI

PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE NELLE COSTRUZIONI

Art. 27 - Indici e parametri urbanistici - Metodi di misurazione.

27.1 - Superficie territoriale

E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., in cui le previsioni sono attuate mediante Piani esecutivi, comprendente anche le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicate, caso per caso, nelle Norme di Attuazione e nelle planimetrie di P.R.G.

27.2 - Densità territoriale

E' il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

27.3 - Superficie fondiaria

E' la superficie dell'area a destinazione omogenea di zona utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito od al pubblico uso.

27.4 - Densità fondiaria

E' il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

27.5 - Lotto minimo di intervento

E' la superficie fondiaria minima per interventi di nuove costruzioni.

27.6 - Superficie coperta

E' la superficie massima risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della superficie lorda di ciascuno piano dell'edificio.

27.7 - Rapporto di copertura

E' il rapporto massimo fra la superficie coperta dell'edificio o degli edifici e la superficie fondiaria di pertinenza.

27.8 – Superficie Permeabile

E' la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

27.9 – Carico Urbanistico

E' il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

27.10 – Dotazioni Territoriali

E' l'insieme di infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

27.11 – Sedime

E' l'impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

27.12 – Superficie Lorda (SL)

La Superficie Lorda si calcola come somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

27.13 – Superficie Utile (SU)

Si intende la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

27.14 – Superficie Accessoria (SA)

E' la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Le superfici accessorie riguardano:

- a) Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio del fabbricato;
- b) Autorimesse singole o collettive;
- c) Androni d'ingresso e porticati liberi (i porticati qualora destinati ad uso pubblico sono esclusi dal computo della superficie);
- d) Logge e balconi

27.15 – Superficie Complessiva (SC)

La Superficie Complessiva si calcola come somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria.

Il calcolo della Superficie Complessiva: $SC = SU + 60\%SA$.

27.16 – Superficie Calpestabile

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

Il calcolo della Superficie Calpestabile: $SC = SU + SA$.

27.17 – Sagoma

Per sagoma si intende la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

27.18 – Piano Fuori Terra

E' il piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

27.19 – Piano Seminterrato

Un Piano Seminterrato è un piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

27.20 – Piano Interrato

Per Piano Interrato si intende un piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

27.21 – Sottotetto

E' lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

27.22 – Soppalco

E' una partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

27.23 - Numero di piani fuori terra

E' il numero massimo dei piani fuori terra, compreso:

- a) l'ultimo piano in ritiro;
- b) il piano sottotetto, abitabile e non, qualora abbia un qualsiasi fronte libero in gronda, in ritiro o non, superiore a cm.50 (misurato tra l'estradosso del solaio sottostante e l'intradosso della falda), prospiciente direttamente su strade, aree pubbliche, cortili, terrazzi e distacchi, con esclusione del fronte libero prospiciente sul terrazzino incluso nel tetto di copertura;
n.b. la pendenza non dovrà essere inferiore al 28%;
- c) il piano seminterrato, nel caso che abbia un'altezza media ponderale superiore a ml. 1,75, data tra quella delle varie fronti o tratti della fronte stessa e misurata: per fronti a filo strada, spazi di uso pubblico o cortile, tra la quota del marciapiede, o qualora inesistente, dal manto stradale o del cortile, e la quota dell'estradosso del solaio soprastante; per fronti su distacco, tra il terreno sistemato nelle immediate vicinanze dell'edificio e la quota dell'estradosso del solaio soprastante. E' esclusa la porzione di fronte del piano seminterrato e/o interrato che è interessata dalla rampa esterna, a trincea, per l'accesso ai citati piani, purché detta rampa impegni una sola fronte del fabbricato ovvero fino ad una fronte di lunghezza non superiore a ml.10,00.

27.24 - Altezza delle fronti dell'edificio

L'altezza delle fronti dell'edificio, misurata sul piano verticale delle fronti stesse, è data dalla differenza:

- a. per fronti a filo strada, spazi di uso pubblico o cortili - tra la quota del marciapiede, o qualora inesistente dal manto stradale o del cortile, e la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura a terrazzo in ritiro o non, ovvero, nel caso di copertura a tetto, con la quota della gronda in ritiro o non (intesa come linea di intersezione tra la fronte esterna dell'edificio e l'estradosso della falda);
- b. per fronti su distacchi - tra la quota del terreno sistemato nelle immediate vicinanze dell'edificio, e la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura a terrazzo in ritiro o non, ovvero, nel caso di copertura a tetto, con la quota della gronda in ritiro o non (intesa come linea di intersezione tra la fronte esterna dell'edificio e l'estradosso della falda); purché il terreno abbia una pendenza inferiore o uguale al 15% compresa nella fascia di larghezza pari a ml.5,00; nel caso di pendenze maggiori, con la quota mediana della predetta fascia. Nel piano sottotetto è esclusa l'altezza del timpano o fronte del colmo, inferiore o

uguale a ml.3,50, misurata dall'estradosso del solaio sottostante all'estradosso del colmo. In caso contrario l'altezza va riferita con la quota mediana, data dalla proiezione in orizzontale della singola falda (*linea di gronda e linea di colmo*);

27.25 - Altezza massima

L'altezza massima dell'edificio è data dell'altezza massima tra quella delle varie fronti o tratti della fronte stessa, aumentata dell'altezza dell'eventuale ultimo piano in ritiro e dell'eventuale piano sottotetto.

Nel caso di strada o di terreni sistemati in pendenza, l'altezza massima va riferita alla linea verticale mediana della fronte o di tratti della fronte stessa.

Sono esclusi dai limiti di altezza:

- la sovrastruttura del corpo scala e del locale motore ascensore, oltre allo stenditoio coperto, di cui al successivo comma 27.29, contenuti nei limiti minimi prescritti dai relativi regolamenti e dal presente regolamento e purché non superino i m.3,50 rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura a terrazzo.
- il tratto di fronte prospiciente sul terrazzino intercluso nella copertura a tetto;
- il tratto di fronte impegnato dalla rampa carrabile esterna, a trincea, per l'accesso al piano seminterrato e/o interrato, purché detta rampa impegni una sola fronte del fabbricato ovvero fino ad una fronte di lunghezza non superiore a ml.10,00.
- il tratto di fronte in gronda non superiore a cm.50, misurato tra l'estradosso del solaio sottostante e l'intradosso della falda;
- per i fronti su distacchi, il timpano o fronte del colmo, la cui altezza è inferiore o uguale a ml.3,50, misurata dall'estradosso del solaio sottostante all'estradosso del colmo.

27.26 - Superficie lorda dell'edificio

La superficie lorda dell'edificio è data dalla somma delle superficie lorde di tutti i piani fuori terra in ritiro o non, dell'eventuale piano seminterrato e dell'eventuale piano sottotetto, con esclusione:

- a. del piano seminterrato avente, in ogni fronte o tratto di fronte, altezza massima fuori terra inferiore a m. 1,75, e misurata:
 - per fronti a filo strada, spazi di uso pubblico o cortili, tra la quota del marciapiede, o qualora inesistente dal manto stradale o del cortile, e la quota dell'estradosso del solaio soprastante;
 - per fronti su distacchi tra il terreno sistemato nelle immediate vicinanze dell'edificio e la quota dell'estradosso del solaio soprastante;

La suddetta esclusione non attiene, invece, il piano seminterrato privo di sovrastante edificazione.

- b. della porzione del piano seminterrato e/o interrato interessato da rampe esterne, in trincea, qualora la stessa impegni una sola fronte del fabbricato ovvero fino ad una fronte di lunghezza non superiore a ml.10,00; con la precisazione che la porzione eccedente (larghezza del fronte per l'intera profondità) va invece inclusa.
- c. dei porticati a piano terra razionalmente destinabili ad uso collettivo con profondità minima di m. 2,00 e senza soluzioni di continuità;
- d. dei balconi e delle terrazze scoperte, delle logge delle tettoie e delle verande, con la precisazione che per le logge le tettoie e le verande la esclusione attiene solamente alle zone di profondità non superiore a m. 2,00 misurata a partire dal filo esterno e che l'eventuale eccedenza non va invece esclusa;
- e. dei pergolati, privi di copertura rigida, e pergotende;
- f. della porzione del piano sottotetto avente l'altezza interna minima inferiore a ml.2,40 (di norma non considerata abitabile);
- g. della proiezione del corpo scala, compreso il cosiddetto "occhio luce", e delle singole rampe di scala, il cui ingombro va misurato al netto delle murature;
- h. dell'androne d'ingresso a piano terra;
- i. della sovrastruttura del torrino scala e del locale motore ascensore, contenuti nei limiti minimi prescritti;
- j. dei parcheggi di cui all'art.18 della legge n. 765/67, in misura non superiore a quella prescritta dalla suddetta legge e successive modifiche ed integrazioni, qualora non fosse possibile prevedere la superficie nei piani seminterrati e/o interrati;
- k. degli ascensori e dei montacarichi, il cui ingombro va misurato al netto delle murature.

27.27 - Volume lordo dell'edificio

Il volume lordo dell'edificio è dato dalla somma dei prodotti delle superfici lorde (di cui al punto precedente) di ciascun piano fuori terra per le rispettive altezze, computate da estradosso solaio ad estradosso solaio, con eccezione:

- a. del piano seminterrato la cui altezza va invece computata con la media ponderale tra quella delle varie fronti fuori terra (linea verticale mediana della fronte o di tratti della fronte stessa), misurata: per fronti a filo strada, spazi di uso pubblico o cortile, tra la quota del marciapiede, o qualora inesistente dal manto stradale, e la quota dell'estradosso del solaio soprastante; per fronti su distacchi tra il terreno

- sistemato nelle immediate vicinanze dell'edificio e la quota dell'estradosso del solaio soprastante.
- b. della porzione del piano seminterrato e/o interrato, in cui la rampa di accesso, a trincea, non rispetti le prescrizioni contenute nel predetto comma 27.26 lettera b), la cui altezza va invece computata con la media ponderale tra quella delle varie fronti fuori terra;
 - c. del piano terra o rialzato (nel caso in cui non vi sia il sottostante piano interrato o seminterrato) la cui altezza va invece computata dal piano di pavimento all'estradosso del solaio soprastante, purché la quota del piano di pavimento non superi i ml.1,50 rispetto alla sistemazione del terreno;
 - d. dei sottotetti, la cui altezza va commisurata con l'altezza mediana di ogni singola falda o tratto di essa, dall'estradosso del solaio piano di calpestio all'estradosso della falda.
 - e. delle tettoie, così come definite negli articoli 29 e 30 delle N.T.A..

27.28- Fabbricati accessori

I fabbricati accessori nelle aree di pertinenza degli edifici sono regolamentati dalle norme di legge sia per quanto attiene la tipologia, sia per quanto attiene il procedimento amministrativo previsto dalle norme in vigore e sia per quanto attiene la valutazione ai fini del calcolo del volume ammissibile e dei distacchi.

27.29- Coperture a tetto e a terrazza

Nel piano sottotetto non abitabile, possono essere realizzati terrazzini interclusi nella copertura, utili per la manutenzione del tetto e l'installazione di impianti tecnologici, con superficie di calpestio non superiore a mq.3,00, e devono essere arretrati di ml.1,00 rispetto alla linea di gronda.

Nel piano sottotetto abitabile, possono essere realizzati terrazzini interclusi nella copertura, con superficie di calpestio non superiore al 20% della copertura, e devono essere arretrati di ml. 1,00 rispetto alla linea di gronda.

Nel caso di copertura a tetto, la pendenza della falda non deve essere inferiore al 28%. Pendenze superiori sono ammesse nel rispetto delle prescrizioni dettate nei precedenti commi 27.23 – 27.24 – 27.25 – 27.26 – 27.27.

Le gronde delle falde delle coperture a tetto non possono essere realizzate sui muri a confine con altri edifici di proprietà di terzi e per gli edifici ad angolo fra strade, spazi pubblici o cortili, le coperture a tetto devono essere del tipo a “padiglione”.

Nel piano di copertura a terrazza possono essere installati impianti fotovoltaici, purchè i pannelli siano direttamente collocati sul piano di calpestio e il punto massimo di

inclinazione del pannello e/o della struttura non superiori a ml. 2,00 di altezza dallo stesso piano. Inoltre l'impianto, qualora superi l'altezza del parapetto (di norma non superiore a ml.1,00) fronteggiante spazi di uso pubblico, deve essere arretrato dal filo interno dello stesso, fino ad una distanza pari all'altezza dell'impianto.

Nel piano di copertura a terrazza è consentita la realizzazione di stenditoi coperti con superficie coperta massima del 30% del livello di copertura. L'altezza non deve superare il torrino scala e deve essere arretrato dal filo strada e/o dal contorno libero dell'edificio del rapporto di 1:1 ed aperto da almeno tre lati, ove possibile.

Art. 28 - Distacchi dai fili stradali

Nelle zone territoriali A1 - B1 - B3 è prescritto l'obbligo del rispetto degli allineamenti stradali preesistenti, con il divieto categorico di arretrare gli edifici per i piani terra e, ove possibile, anche per il piano primo.

Per gli insediamenti nelle zone territoriali C1 - C2 - C3 - C4 - C5 - C6/a - C6/b gli edifici debbono essere arretrati dal filo stradale come segue;

- m. 5,00 per strade fino a m.7,00 di larghezza;
- m. 7,50 per strade da oltre m. 7,00 e fino a m. 12,00 di larghezza;
- m. 10,00 per strade di oltre m. 12,00 di larghezza.

Per gli insediamenti nelle zone territoriali C9a/1 – C90/2 gli arretramenti degli edifici dai fili stradali sono disciplinati secondo le prescrizioni dei Piani Particolareggiati.

Per gli insediamenti nelle zone territoriali D2 - D3 gli arretramenti degli edifici dai fili stradali devono essere pari alla metà dei distacchi tra gli edifici come prescritto dalle Norme di Attuazione.

Per gli insediamenti nelle zone territoriali E - E1 gli arretramenti degli edifici dai fili stradali devono rispettare quelli prescritti dal presente regolamento e dalle normative vigenti in materia.

Per tutte le altre zone territoriali per le quali è prescritto come strumento di attuazione il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, gli arretramenti degli edifici dai fili stradali saranno stabiliti dal Piano Particolareggiato.

Sono fatte salve comunque le distanze minime dal ciglio stradale prescritto da norme di legge e così pure le distanze minime dalle zone ferroviarie, dagli elettrodotti, etc..

Per larghezza stradale si deve intendere la minima distanza tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada, compresa la carreggiata.

I varchi carrabili, previsti nelle recinzioni dei lotti, devono essere arretrati di ml.3,00 rispetto al filo stradale.

Art. 29 - Distanze dai confini e tra edifici

Le distanze si misurano perpendicolare al confine di proprietà, confine stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, etc.; in modo che ogni punto della sagoma del fabbricato rispetti la distanza prescritta.

Nella misura delle distanze non si tiene conto delle sporgenze di balconi, scale aperte aggettanti, pensiline, cornici di coronamento, gronde e simili, purché il loro oggetto non superi m. 1,50 rispetto al filo esterno della fronte dell'edificio.

Le distanze prescritte all'interno di ciascuna zona territoriale fra gli edifici ed i confini del lotto, debbono essere rispettate anche tra gli edifici e la linea che separa le zone territoriali.

Le distanze tra le fronti dell'edificio ed i confini del lotto non possono essere inferiori alla metà delle distanze minime di cui all'art. 9 del D.I. 2-4-1968 n. 1444 e comunque non inferiori a m. 5,00, salvo accordo convenzionato tra i confinanti per edificare in aderenza lungo i confini.

Per gli insediamenti nelle zone territoriali "D2" e "D3" le distanze dai confini non possono essere inferiori alla metà dei distacchi tra gli edifici come prescritto dalle Norme di Attuazione.

Per gli insediamenti nelle zone territoriali "E" ed "E1" non possono essere inferiori a m. 5,00 dal confine.

Le distanze tra le fronti degli edifici non possono essere inferiori a quelle minime di cui all'art. 9 del D.I. 2-4-1968 n. 1444 e comunque non inferiori a m. 10,00, salvo nel caso di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche; salvo nelle zone territoriali "A1" – "B1" – "B3" per gli interventi di demolizione e ricostruzione e/o di sopraelevazione, per i quali è prevista, in deroga alle distanze di cui sopra, la edificazione nel rispetto della sagoma preesistente e fatte salve però le maggiori distanze prescritte dalle Norme di Attuazione per gli insediamenti nelle zone territoriali "D2" – "D3" – "E" – "E1".

Art. 30 - Altezze massime degli edifici

Le altezze massime in ciascuna zona territoriale sono stabilite dalle Norme di Attuazione.

In ogni caso prevalgono le norme e le deroghe di legge per le zone sismiche, nei limiti però dei valori massimi imposti dalle Norme di Attuazione per ciascuna zona territoriale omogenea.

Art. 31 - Cortili e chiostrine

Si definiscono “cortili” gli spazi interni scoperti delimitati da edifici e dai quali prendono aria e luce i locali degli edifici stessi.

Sono “cortili aperti” quei cortili che non sono delimitati da edifici su tutti i lati e che sono collegati direttamente con strade ed aree pubbliche.

In tutti gli altri casi gli spazi scoperti interni agli edifici sono da considerarsi “cortili chiusi”.

Nei “cortili” la luce libera davanti ad ogni finestra sulla sua normale non dovrà essere inferiore a m. 10,00.

Fanno eccezione alle superiori prescrizioni gli spazi privati comuni e scoperti, collegati direttamente con strade ed aree pubbliche, già esistenti all’interno degli isolati delle zone territoriali A1 - B1 - B3, spazi che non possono essere modificati e che concorrono alla determinazione del volume costruibile in proporzione alla lunghezza delle pareti delle unità immobiliari che vi prospettano e alla profondità pari alla metà del distacco misurato perpendicolarmente tra le pareti fronteggianti.

La costruzione di “chiostrine” può ammettersi per diretta illuminazione ed aerazione solamente di locali igienici, bagni, lavanderie, scale, ripostigli e corridoi di disimpegno, con esclusione di tutti gli ambienti di abitazione nonché di cucine, forni, laboratori e simili emananti esalazioni ed odori molesti e nocivi, salvo che detti ambienti abbiano aerazione ed illuminazione diretta secondo gli standards.

Ogni “chiostrina” deve essere aperta in alto per la sua intera superficie.

Nelle “chiostrine” non sono permessi aggetti di qualsiasi tipo.

In ogni “chiostrina” la distanza, misurata perpendicolarmente tra le pareti opposte, non dovrà essere inferiore a m. 3,00.

Fanno eccezione alla suddette misure le “chiostrine” già esistenti negli isolati delle zone territoriali A1 - B1 - B3.

Art. 32 - Parcheggi

Se non altrimenti disposto dalle Norme di Attuazione, nei nuovi edifici ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a quella prescritta dalle norme e dalle leggi vigenti in materia.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione e nelle nuove costruzioni, gli accessi alle autorimesse od ai box auto od ai parcheggi, ove possibile, devono avvenire preferibilmente da spazi privati, onde limitare la formazione dei passi carrai negli spazi pubblici.

TITOLO VII

CARATTERISTICHE EDILIZIE DEI LOCALI

Art. 33 - Tipologie edilizie e classificazione

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui.

I locali di cui sopra sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 ed A2.

La categoria A1 comprende locali adibiti ad abitazione vera e propria, studi professionali e commerciali, uffici pubblici e privati, sedi di associazioni e simili, ricettività alberghiera, servizi di interesse collettivo anche privati (sanitario, assistenziale, religioso, scolastico, etc.).

La categoria A2 comprende negozi di vendita, esercizi pubblici (bar, ristoranti, pub, etc.), locali per spettacoli, per attività culturali, attività ricreative e sportive, magazzini e depositi con permanenza continua di personale, laboratori artigianali e simili.

I locali accessori sono di due tipi: S1 e S2.

Il tipo S1 comprende le scale che collegano più di tre piani; i corridoi di disimpegno di lunghezza superiore a ml. 12,00; i ripostigli di superficie superiore a mq. 4,00; le lavanderie, spogliatoi per il personale, le autorimesse pubbliche e private ed i magazzini e depositi senza permanenza continua di personale, fatta eccezione per gli addetti alla custodia.

Il tipo S2 comprende i servizi igienici ed i bagni.

Art. 34 - Caratteristiche dei locali A1 ed A2

Tutti i locali di categoria A1 devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni e/o cortili e devono essere situati in piani interamente fuori terra.

Le finestre devono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

Il rapporto tra le superfici delle finestre e del pavimento di ciascun locale non deve essere inferiore ad 1/8.

Devono avere inoltre le seguenti dimensioni minime:

altezza netta ml. 2,70; superficie netta mq. 9,00.

L'altezza minima di cui sopra, nel caso di locali con soffitti inclinati o misti, deve intendersi come altezza media netta, con un minimo assoluto netto di ml.2,40.

I locali A1 destinati a cucina possono avere invece una superficie minima netta di mq. 6,00.

Nei locali di categoria A1 è ammessa la realizzazione di zone soppalcate. L'altezza netta tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto non deve essere inferiore a ml.2,20, mentre tra il pavimento del locale e l'intradosso della struttura orizzontale del soppalco non può essere inferiore a ml.2,40. La superficie netta del soppalco non può superare il 50% della superficie netta del vano in cui esso è ricavato. Il soppalco non è conteggiato come numero dei piani.

Sono ammesse cucine in nicchia, prive di finestrate proprie, quando comunicano ampiamente con una stanza di soggiorno o da pranzo e sono munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima netta di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.

La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 14,00.

I locali A1 possono anche ricevere aria e luce diretta dagli spazi liberi interni scoperti, privati e pubblici, collegati direttamente alle strade e vie pubbliche, già esistenti all'interno degli isolati delle zone "A1" – "B1" – "B3", se il Regolamento di Igiene lo consente.

Tutti i locali A2, fermo restando quanto sopra prescritto per i locali A1 per ciò che riguarda l'aerazione e l'illuminazione ed il rapporto minimo tra le superfici delle finestre e quelle dei pavimenti, devono avere un'altezza minima utile netta di m. 3,00.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è concessa la deroga fino a m. 2,70 purché siano assicurati i requisiti minimi di igiene ambientale previsti dall'art. 6 comma 1 lett. b) e c) e comma 4 del D.P.R. n. 303 del 19.3.1956 e successive modifiche ed integrazioni. Qualora non fosse possibile soddisfare il rapporto minimo tra le superfici delle finestre e quelle dei pavimenti, i suddetti locali devono essere dotati di adeguati impianti di ventilazione forzata e di illuminazione artificiale.

I suddetti locali, ferme restando le prescrizioni di cui al paragrafo precedente, possono anche essere allocati in piani seminterrati, purché la porzione di piano fuori terra rispetti quanto dettato dall'art.27.23 lett. c) del presente regolamento, o abbia un fronte libero fuori terra, e che le pareti finestrate rispettino il distacco previsto dal D.M. n.1444/1968.

Art. 35 - Caratteristiche dei locali accessori S1 e S2

I locali accessori di tipo S1 devono ricevere aria e luce diretta dall'esterno.

Il rapporto tra le superfici delle finestre e del pavimento di ciascun locale non deve essere inferiore ad 1/12 e l'altezza minima netta non deve essere inferiore a ml. 2,40.

I suddetti locali possono anche essere allocati in piani interrati e seminterrati (anche di altezza netta fuori terra inferiore a m. 1,75) qualora siano dotati di adeguati impianti di ventilazione forzata e di illuminazione artificiale se non fosse possibile soddisfare il rapporto minimo tra le superfici delle finestre e del pavimento.

I locali accessori di tipo S2, ferma restando l'altezza minima netta di ml. 2,40, possono essere privi di aerazione ed illuminazione diretta se dotati di adeguato impianto di aspirazione meccanica.

I corridoi di lunghezza inferiore a ml. 12,00 ed i ripostigli di superficie inferiore a mq. 4,00, ferma restando l'altezza minima netta di ml. 2,40, possono essere privi di aerazione ed illuminazione diretta.

Le scale dovranno essere areate ed illuminate per ogni ripiano da finestre praticate nelle pareti e fronteggianti su strade, cortili, passaggi laterali, zone di distacco e chiostrine.

Le scale che collegano fino a tre piani possono essere illuminate ed areate direttamente dall'alto.

Nelle abitazioni unifamiliari, la larghezza delle rampe delle scale dovrà essere non inferiore a cm. 80 e l'illuminazione e l'aerazione potranno avvenire attraverso i vani di abitazione.

Nei vani delle scale è vietato qualsiasi tipo d'apertura per l'aerazione di locali contigui. Tutte le suddette norme valgono anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistono disposizioni più restrittive di legge.

TITOLO VIII

RINVIO A LEGGI SPECIALI

Art. 36 - Normative speciali

Per le costruzioni ed i locali con destinazioni particolari, per i quali esistono specifiche norme di legge e regolamenti, si applicano le relative prescrizioni.

Per quanto riguarda la progettazione e la esecuzione di strutture, di impianti termici, di condizionamento, di sollevamento, elettrici, antincendio e tecnologici in genere, si rinvia alle relative di leggi e regolamenti in materia.

L'attività edilizia è altresì soggetta alle leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse archeologico, storico, artistico paesaggistico ed ambientale.

TITOLO IX

PRESCRIZIONI IGIENICHE NELLE COSTRUZIONI

Art. 37 - Disposizioni generali

Resta fermo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai regolamenti in materia igienico-sanitaria.

Le fondazioni su suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri e che siano quindi inquinati, non sono consentite se non quando tali materie nocive non siano state completamente rimosse ed il sottosuolo non sia stato bonificato.

Le costruzioni devono essere progettate e posizionate in modo che risulti massimo l'utilizzo del soleggiamento e della vista libera sul territorio.

Art. 38 - Misure contro l'umidità

Tutte le murature delle costruzioni debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

Inoltre tutte le murature esterne devono essere isolate dall'umidità del terreno, qualora questo aderisca alle murature stesse.

Tutti i locali realizzati al piano più basso di ogni costruzione, sia esso piano terra, seminterrato o interrato, devono avere i pavimenti adeguatamente impermeabilizzati per tutta la loro superficie e poggianti su solaio staccato dal terreno o su vespaio di spessore non inferiore a 40 cm., munito di canalette di ventilazione collegate con bocchette poste all'esterno.

I locali delle costruzioni ricadenti in tutto od in parte al di sotto del marciapiede stradale ovvero del terreno circostante, debbono essere protetti con adeguate intercapedini ventilate ed attrezzate per lo smaltimento delle acque di drenaggio.

Art. 39 - Protezione dalle acque meteoriche

I muri perimetrali degli edifici devono essere rivestiti nelle parti esterne con materiali impermeabilizzanti o con intonaci idrofughi per impedire infiltrazioni delle acque meteoriche.

Il manto delle coperture a tetto inclinato deve essere eseguito con tegole piane o curve in materiali lapidei naturali od artificiali.

In caso di copertura piana, la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata ed avere una pendenza minima del 2% ed anche pavimentata se calpestabile.

Art. 40 - Requisiti dei pavimenti

I pavimenti dei locali di abitazione devono essere costituiti da materiale ben connesso, a superficie piana, non polveroso e di minima porosità.

Inoltre i pavimenti delle cucine e dei servizi igienici devono essere lavabili.

Art. 41 - Requisiti delle pareti

Le pareti dei locali di abitazione devono essere intonacate, salvo che il relativo paramento sia tale da essere predisposto per l'applicazione della pittura.

Gli intonaci ed i materiali di finitura non devono annullare la permeabilità delle pareti al vapore, per evitare fenomeni di condensazione di umidità per variazioni di temperatura.

L'uso di intonaci impermeabili comporta l'installazione di mezzi di ventilazione artificiale.

Le pareti attrezzate delle cucine e quelle dei servizi igienici devono, inoltre, essere rivestite per un'altezza almeno di ml. 1,50 con materiale lavabile.

Art. 42 - Isolamento termico e fonico

Tutte le costruzioni devono rispettare le norme vigenti in materia di isolamento termico e fonico.

In ogni caso i locali dell'ultimo piano, se abitabili, devono essere provvisti di idoneo sistema di isolamento termico della copertura.

Art. 43 - Rifornimento idrico

Tutte le costruzioni devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale.

La rete idrica deve essere realizzata in maniera da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua, secondo le disposizioni normative vigenti.



Nelle zone sprovviste di acquedotto comunale, si applicano le norme previste dal Regolamento di Igiene.

Art. 44 - Scarico delle acque

Per il deflusso delle acque piovane deve essere prevista una rete di tubazioni totalmente indipendente da allacciarsi alla apposita rete comunale, ove esiste.

Per il deflusso delle acque nere deve essere prevista una distinta rete di tubazioni da allacciarsi, mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica, alla rete comunale.

Gli innesti delle colonne fecali alla detta rete devono essere anch'essi ispezionabili.

Nel caso in cui la fognatura comunale non permetta un deflusso diretto, si dovrà provvedere mediante un impianto di sollevamento.

Nelle zone sprovviste di fognatura comunale, si applicano le norme previste dal Regolamento di Igiene.

Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

TITOLO X

PRESCRIZIONI VARIE SULLE COSTRUZIONI

Art. 45 - Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono avere zoccolatura, che le rendano resistenti all'usura ed all'umidità.

L'Amministrazione Comunale può imporre zoccolature o rivestimenti speciali, quando esigenze architettoniche od ambientali lo richiedono.

Art. 46 - Recinzioni

Nelle zone residenziali, industriali, commerciali, artigianali le aree prospicienti su spazi pubblici e privati possono essere recintate con recinzioni di altezza massima non superiore a ml. 2,00, di cui in muratura o calcestruzzo per un'altezza massima di ml. 1,00.

Nelle zone di verde agricolo le recinzioni tra confinanti possono rispettare le altezze previste dal Codice di Procedura Civile.

Dette recinzioni devono avere una forma semplice, devono essere intonate all'ambiente e non devono costituire pregiudizio alla visibilità per la circolazione.

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi sono ammesse recinzioni anche in muratura o calcestruzzo e di altezza maggiore a ml. 2,00, purché ne venga riconosciuta sia la compatibilità con l'ambiente e sia la necessità.

Art. 47 - Marciapiedi

I marciapiedi e gli spazi di pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiali idonei, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli spazi di pubblico passaggio devono altresì essere dotati di impianto di illuminazione, secondo le direttive dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Tutte le strade del centro abitato devono essere dotate di marciapiedi di larghezza pari ad almeno 1/8 dell'ampiezza della strada.

Per strada si deve intendere lo spazio libero aperto alla libera circolazione formato dalla carreggiata e dai marciapiedi.

Art. 48 - Protezioni

Gli spazi ed i luoghi accessibili, sopraelevati di almeno cm. 50 rispetto alle aree circostanti, devono essere dotati di opere di riparo e protezione, realizzate nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali.

Art. 49 - Elementi aggettanti

Gli elementi aggettanti dalle costruzioni (ballatoi, pensiline, ringhiere, etc.) sono consentiti esclusivamente su strade, piazze e spazi pubblici di ampiezza pari o superiore a m. 5,00.

Fino ad un'altezza di m. 2,20, misurata tra il piano del marciapiede stradale e l'intradosso dell'aggetto, sono consentiti aggetti di sporgenza non superiore a cm. 5 e da m. 2,20 a m. 3,50 aggetti di sporgenza non superiore a cm. 20.

Al di sopra dalla quota di m. 3,50, misurata tra il piano del marciapiede stradale e l'intradosso dell'aggetto, sono consentiti aggetti di sporgenza non superiore ad 1/8 della larghezza della strada.

In ogni caso gli aggetti non possono avere una sporgenza superiore a m. 1,50.

Art. 50 - Coperture

Le coperture ed i volumi tecnici sporgenti dalle coperture devono essere considerati, a tutti gli effetti, elementi architettonici delle costruzioni.

Dette coperture devono essere munite di un sistema di canali per la raccolta e lo scarico delle acque meteoriche in conformità a quanto stabilito dall'art. 44 del presente Regolamento.

Art. 51 - Intercapedini

L'Amministrazione Comunale può concedere a titolo oneroso l'uso di strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini

Art. 52 - Mostre e vetrine

Le mostre e le vetrine sono parti integranti delle facciate delle costruzioni e devono, pertanto, essere considerate, ad ogni effetto, elementi architettonici.

Art. 53 - Decoro generale

Tutte le costruzioni, gli impianti tecnologici o parti di questi visibili all'esterno devono rispondere a requisiti d'ordine e decoro e non devono recare disturbo e confusione visiva.

Art. 54 - Elementi di arredo urbano

Elementi di arredo urbano sono i dispositivi per la segnaletica stradale ed urbana, gli strumenti pubblicitari di qualsiasi genere, le indicazioni turistiche, i numeri civici, gli impianti di illuminazione pubblica ed ogni altro elemento utile alla vivibilità dell'ambiente cittadino.

Detti elementi devono essere progettati e realizzati in modo da rispondere a requisiti di uniformità, di ordine e di decoro.

L'Amministrazione Comunale può collocare i suddetti elementi di arredo urbano sulle aree e sulle costruzioni private.

In tale ipotesi, i proprietari non possono, salvo il ricorso alle tutele di legge, opporsi alla loro installazione e non hanno diritto ad indennizzo alcuno.

All'Amministrazione Comunale deve essere permessa la relativa attività di manutenzione.

I proprietari, nel caso in cui al 3° comma del presente articolo, hanno l'obbligo di non rimuovere ovvero di non occultare alla pubblica vista i richiamati elementi di arredo urbano e sono tenuti alle spese di ripristino qualora questi ultimi siano stati, per cause a loro imputabili, distrutti, danneggiati o rimossi.

Art. 55 - Manutenzione

Il Responsabile della Posizione Organizzativa dell'Ufficio Tecnico può imporre l'esecuzione delle riparazioni e delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni.

Qualora vengano rilevati abusi o colpevoli trascuratezze, il Responsabile della Posizione Organizzativa dell'Ufficio Tecnico ordina rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro, del buon ordine e della pubblica incolumità.

In caso di rifiuto o di inadempimento il Responsabile della Posizione Organizzativa dell'Ufficio Tecnico provvede d'ufficio alle opere necessarie; le spese sono a carico del soggetto tenuto alla esecuzione delle medesime.

Art. 56 - Uscite dai locali o da spazi liberi interrati e seminterrati

Le uscite dai locali o dagli spazi liberi interrati e seminterrati devono essere realizzate, ove possibile, mediante piani inclinati, terminanti in zone di sosta orizzontali.

Tra il punto di inizio di dette zone ed il filo interno del marciapiede deve esservi una distanza pari ad almeno ml. 3,00.

Dette uscite debbono distare, ove possibile, almeno ml. 10,00 dalle uscite pedonali delle costruzioni destinate ad uso pubblico.

Art. 57 - Depositi scoperti

I depositi scoperti sono vietati nelle zone residenziali.

I depositi scoperti sono ammessi, invece, nelle zone destinate ad insediamenti produttivi purchè, sentiti gli organi competenti, il Sindaco e/o il Responsabile della Posizione Organizzativa dell'Ufficio Tecnico ritengano che gli stessi non rechino pregiudizio all'igiene pubblica e del suolo, all'incolumità delle persone ovvero all'ambiente.

Art. 58 - Zone verdi e parchi

Le zone verdi, i parchi ed, in genere, i complessi alberati di valore ambientale ed ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti.

La sostituzione di piante di alto fusto deve essere autorizzata.

L'abbattimento o il danneggiamento fraudolento di alberi viene perseguito ai sensi di legge.

Art. 59 - Costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati)

L'installazione temporanea e/o lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati), anche se ricadenti in aree private, sono soggetti ad Autorizzazione da parte del Sindaco, il quale può comunque subordinare l'Autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni. La superficie massima di tale tipo di costruzione è dettata dal regolamento comunale. Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare ed ostacolare la percezione della segnaletica stradale e delle indicazioni toponomastiche. Non devono ridurre il soleggiamento e l'areazione dei locali degli edifici vicini e lo



spazio libero pedonale, dal lato dove si effettuano la vendita o il servizio, non deve essere inferiore a m. 1,50.

Art. 60 – Canne fumarie

Le bocche delle canna fumarie devono rispettare le prescrizioni imposte dalle norme o dalle leggi vigenti in materia, nonché le norme per lo smaltimento dei fumi provenienti dagli impianti a gas per uso domestico.

TITOLO XI

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

Art. 61 - Richiesta di autorizzazione per lottizzazione di terreni e documenti da allegare alla medesima

Chi intende procedere alla lottizzazione di terreni a scopo edificatorio in conformità alle previsioni e prescrizioni del P.R.G., deve presentare apposita richiesta, redatta su carta legale, indirizzata al Responsabile della Posizione Organizzativa dell'Ufficio Tecnico.

La documentazione da allegare alla richiesta è la seguente:

- a) Planimetria del P.R.G. in scala 1/2000 ovvero, in mancanza, in scala 1/10000, relativa alla zona interessata dal Piano di Lottizzazione, estesa anche alle zone adiacenti in modo che risultino le connessioni con le altre parti del P.R.G.
- b) Planimetria catastale in scala non inferiore a 1/2000 in cui devono essere riportati:
 - l'area oggetto del Piano di Lottizzazione con il computo della superficie territoriale;
 - lo stato di fatto dell'edilizia esistente, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e della viabilità esistente, nonché ogni altro elemento di particolare interesse urbanistico.
- c) Rilievo quotato dell'area con l'indicazione dei caposaldi di riferimento, nella stessa scala della planimetria di cui al seguente punto d).
- d) Planimetria di progetto del Piano di Lottizzazione a scala non inferiore a 1/2000 disegnata sulla mappa catastale in cui devono essere riportati:
 - la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
 - gli spazi riservati a sosta e parcheggio;
 - gli spazi riservati alle attrezzature di interesse pubblico;
 - gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro od a bonifica edilizia;
 - i beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli o particolari servitù;
 - la suddivisione delle aree fabbricabili in lotti e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti.
- e) Grafici in scala non inferiore a 1/200 indicanti:
 - i profili regolatori (altimetrici) della edilizia lungo le vie principali e le piazze;

- le sezioni tipo delle sedi stradali;
 - i tipi di alberatura da adottare in determinate località.
- f) I progetti di massima a scala opportuna della rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove esiste, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonchè di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento con l'indicazione dei recapiti finali e degli allacciamenti alle esistenti reti pubbliche.
- g) Norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali.
- h) Relazione illustrativa dei criteri di impostazione del Piano di Lottizzazione, di verifica della rispondenza del Piano stesso alle previsioni e prescrizioni del P.R.G., nonchè le modalità ed i tempi di attuazione.
- i) Relazione geologico - tecnica.
- l) Schema di convenzione.
- m) Titolo di proprietà delle aree comprese nel piano di lottizzazione e relativa documentazione e certificazione catastale.

Lo schema di convenzione deve essere firmato dal richiedente l'autorizzazione per la lottizzazione, mentre gli elaborati di cui ai punti a), b) c), d), e), f) g), h), i) debbono essere firmati dal richiedente e dal progettista (tecnico abilitato per legge), il quale deve apporre il proprio timbro indicante l'appartenenza all'Albo professionale.

Art. 62 - Contenuto della convenzione

La convenzione a corredo del Piano di Lottizzazione, di cui al 5° comma dell'art. 28 della legge 17.08.1942 n. 1150, deve prevedere:

- a) la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'art. 4 della legge 29.8.1964 n. 847 ed all'art. 44 della legge 22.10.1971 n. 865, nella misura prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - Per i comprensori per i quali il P.R.G. prevede in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e queste ricadono al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune è monetizzata con i criteri previsti dall'art. 14 della legge 28.10.1977 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) l'assunzione a carico del lottizzante degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune;
- c) la corresponsione al Comune, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire per i fabbricati da realizzare, del contributo relativo alla quota parte afferente alle opere

di urbanizzazione secondaria stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico del 31.5.1977 e successive modificazioni.

- d) i termini per la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e per la corresponsione della somma relativa alla monetizzazione delle aree di cui al precedente punto a), che non possono essere superiori al periodo di validità dei programmi pluriennali;
- e) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art. 63 - Procedura per l'approvazione dei Piani di Lottizzazione

Le richieste di autorizzazione per la lottizzazione di terreni a scopo edificatorio devono essere esaminate secondo l'ordine cronologico di presentazione.

L'istruttoria del progetto di Piano di Lottizzazione e dello schema di convenzione viene effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale provvede a chiedere al proponente la lottizzazione la presentazione di altri eventuali elaborati e documenti.

Saranno poi acquisiti, il nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile ed il parere, se dovuto, della Soprintendenza competente per territorio, nonché degli altri Enti coinvolti nel procedimento.

Il progetto di Piano di Lottizzazione e lo schema di convenzione vengono infine approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, deliberazione che deve essere presa entro novanta giorni dalla presentazione della richiesta, salvo diverse disposizioni di legge.

Successivamente si potrà procedere alla stipula della convenzione che verrà trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente l'autorizzazione per la lottizzazione.

Art. 64 - Rilascio del Permesso di Costruire nei singoli lotti del Piano di Lottizzazione

Per il rilascio del Permesso di Costruire nei singoli lotti del piano di lottizzazione si applicano le norme contenute nel titolo II° del presente Regolamento Edilizio.

Tale rilascio è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intera lottizzazione o singolo comparto razionalmente autonomo e funzionale nonchè al pagamento del contributo relativo alla quota afferente alle opere di



urbanizzazione secondaria e della quota di contributo relativo al costo di costruzione secondo i parametri deliberati annualmente dal Consiglio Comunale.

Art. 65 - Compilazione d'ufficio dei progetti di Piani di Lottizzazione

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle are fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio ed ai successivi adempimenti secondo le modalità di legge.

TITOLO XII

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 66 - Permesso di Costruire già rilasciato

Gli interventi per i quali sia già stato rilasciato il Permesso di Costruire ed i cui lavori non siano stati iniziati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, non sono soggetti alle nuove disposizioni, purchè l'inizio dei lavori avvenga nei termini previsti dal Permesso di Costruire e gli stessi vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio.

Art. 67 - Entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore dopo l'approvazione da parte degli Organi competenti, a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello di pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune.

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Natura, contenuto ed ambito di applicazione del Regolamento Edilizio	pag.	2
Art. 2	Facoltà di deroga	“	2
Art. 3	Interventi ed obblighi connessi	“	2
Art. 4	Progettazione e direzione dei lavori	“	3

TITOLO II

NORME PROCEDUALI

CAPO I – RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 5	Legittimizzazione della richiesta	pag.	4
Art. 6	Richiesta di Permesso di Costruire e documenti da allegare alla medesima	“	4

CAPO II – RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE

Art. 7	Richiesta di autorizzazione e documenti da allegare alla medesima – Lavori eseguibili d’urgenza	pag.	7
--------	---	------	---

CAPO III – ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 8	Procedure di rilascio del Permesso di Costruire.....	pag.	8
Art. 9	Organi di controllo	“	10

CAPO IV – DECISIONE SULLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 10	Competenze del Responsabile della Posizione Organizzativa dell’Ufficio Tecnico	pag.	11
Art. 11	Regime di pubblicità delle decisioni dirigenziali	“	11

Art. 12	Rilascio del Permesso di Costruire.....	“	12
---------	---	---	----

TITOLO III

PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 13	Carattere del Permesso di Costruire.....	pag.	13
Art. 14	Decadenza del Permesso di Costruire.....	“	13
Art. 15	Termine di inizio dei lavori	“	13
Art. 16	Termine di ultimazione dei lavori	“	14

TITOLO IV

ESECUZIONE DELLA PERMESSO DI COSTRUIRE

CAPO I – OPERAZIONI PRELIMINARI

Art. 17	Comunicazione nominativo del Costruttore e/o del Direttore dei lavori	pag.	15
Art. 18	Assegnazione di linea e di livello	“	15
Art. 19	Inizio dei lavori	“	16

CAPO II – REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Art. 20	Soggetti responsabili	pag.	16
Art. 21	Cantieri edilizi	“	16
Art. 22	Occupazione temporanea del suolo	“	17
Art. 23	Fine dei lavori	“	17

CAPO III – CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ

Art. 24	Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o di agibilità	pag.	18
Art. 25	Procedimento per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità	“	18

TITOLO V**ATTIVITÀ DI VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

Art. 26	Organo competente e modalità	pag.	20
---------	------------------------------------	------	----

TITOLO VI**PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE NELLE
COSTRUZIONI**

Art. 27	Indici e parametri urbanistici - Metodi di misurazioni ...	pag.	21
Art. 28	Distacchi da fili stradali	“	28
Art. 29	Distanze dai confini e tra edifici	“	29
Art. 30	Altezze massime degli edifici	“	29
Art. 31	Cortili e chiostrine	“	30
Art. 32	Parcheggi	“	30

TITOLO VII**CARATTERISTICHE EDILIZIE DEI LOCALI**

Art. 33	Tipologie edilizie e classificazione	pag.	31
Art. 34	Caratteristiche dei locali A1 ed A2	“	31
Art. 35	Caratteristiche dei locali accessori S1 e S2	“	33

TITOLO VIII**RINVIO A LEGGI SPECIALI**

Art. 36	Normative speciali	pag.	34
---------	--------------------------	------	----

TITOLO IX**PRESCRIZIONE IGIENICHE NELLE COSTRUZIONI**

Art. 37	Disposizioni generali	pag.	35
Art. 38	Misure contro l'umidità	“	35
Art. 39	Protezione delle acque meteoriche	“	35

Art. 40	Requisiti dei pavimenti	“	36
Art. 41	Requisiti delle pareti	“	36
Art. 42	Isolamento termico e fonico	“	36
Art. 43	Rifornimento idrico	“	36
Art. 44	Scarico delle acque	“	37

TITOLO X

PRESCRIZIONE VARIE SULLE COSTRUZIONI

Art. 45	Zoccolature	pag.	38
Art. 46	Recinzioni	“	38
Art. 47	Marciapiedi	“	38
Art. 48	Protezioni	“	39
Art. 49	Elementi aggettanti	“	39
Art. 50	Coperture	“	39
Art. 51	Intercapedini	“	39
Art. 52	Mostre e vetrine	“	39
Art. 53	Decoro genenrale	“	40
Art. 54	Elementi di arredo urbano	“	40
Art. 55	Manutenzione	“	40
Art. 56	Uscite dai locali o da spazi liberi interrati e semiinterrati	“	41
Art. 57	Depositi scoperti	“	41
Art. 58	Zone verdi e parchi	“	41
Art. 59	Costruzioni trasferibili (chiostri prefabbricati)	“	41
Art. 60	Canne fumarie	“	42

TITOLO XI

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

Art. 61	Richiesta di autorizzazione per lottizzazione di terreni e documenti da allegare alla medesima	pag.	43
---------	--	------	----



Art. 62	Contenuto della convenzione	“	44
Art. 63	Procedura per l’approvazione dei Piani di Lottizzazione	“	45
Art. 64	Rilascio del Permesso di Costruire nei singoli lotti del Piano di Lottizzazione	“	45
Art. 65	Complicazione d’ufficio dei progetti di Piani di Lottizzazione	“	46

TITOLO XII

DISPOSIZIONI TRANSATORIE E FINALI

Art. 66	Permesso di Costruire già rilasciato.....	pag.	47
Art. 67	Entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio	“	47