



**COMUNE DI SCANO DI MONTIFERRO
PROVINCIA DI ORISTANO**

PI. 00351460951 CF. 800 0439 095 3 ccp. 12132080
09078- Via Montrigu de Reos 1 Tel. 0785/329170 - Fax 32666
E-Mail- uff.tec.scanomontife@tiscali.it Pec
tecnico.scanodimontiferro@pec.comunas.it
Sito internet. www.comune.scanomontiferro.or.it

**ADEGUAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) AL PIANO
PAESAGGISTICO (P.P.R.) E AL PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I)
DEL COMUNE DI SCANO MONTIFERRO**

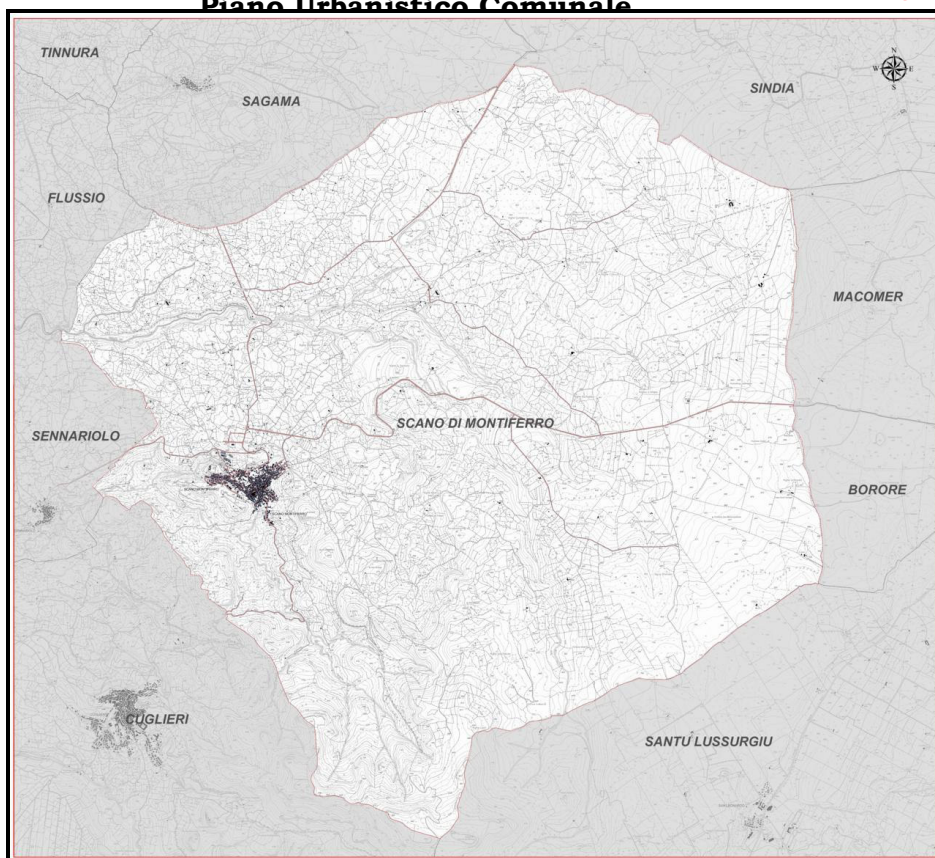


FASE

P.03

**ELABORATO: Quadro della Conoscenza
Quadro delle Analisi
Piano Urbanistico Comunale**

Bozza Regolamento Edilizio



IL SINDACO:

UFFICIO DI PIANO

COLLABORAZIONI SPECIALISTICHE ESTERNE:

COORDINAMENTO VAS: **DOTT. FORESTALE CARLO PODDI**

SETTORE GEOLOGICO, GEOTECNICO E IDROGEOLOGIA, ADEGUAMENTO PAI GEOLOGICO E IDRAULICO: **DOTT. GEOLOGO GIOVANNI MELE**

SETTORE AGRONOMO E FORESTALE: **DOTT. AGRONOMO ROBERTO PUGGIONI**

SETTORE URBANISTICO E PIANIFICAZIONE, ADEGUAMENTO PAI:

DOTT. ING. ANTONIO CADAU

SETTORE STORICO -CULTURALE E ARCHEOLOGICO:

CRITERIA S.R.L.: DOTT. ARCH. LAURA ZANINI

DOTT. ARCH. PAOLO FALQUI

DOTT.SSA LUCIA MURA

SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (G.I.S.): **DOTT. FORESTALE CARLO PODDI**

Frascaro Franco

**RESPONSABILE UFFICIO
DEL PIANO**

Geom. Aldo Coratza



**COMUNE DI
SCANO DI MONTIFERRO
PROVINCIA DI ORISTANO**

REGOLAMENTO EDILIZIO



CAPITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- 1) Il presente Regolamento Edilizio (d'ora in poi indicato con la sigla R.E.) disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione dell'attività stessa in relazione alla strumentazione urbanistica vigente, alle leggi regionali e nazionali in materia.
- 2) Le presenti norme abrogano tutte quelle vigenti, in materia, per effetto dei precedenti regolamenti edilizi.
- 3) Il R.E. si applica all'intero territorio comunale. In particolare il R.E. definisce:
 - a) il procedimento relativo al rilascio dei permessi di costruire, delle SCIA e del certificato di abitabilità/agibilità;
 - b) i termini e le modalità di adempimento alle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
 - c) la documentazione e gli elaborati necessari per le diverse domande;
 - d) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
 - e) i requisiti e le specifiche di prescrizione, alle quali devono rispondere le realizzazioni di cui al 1° comma;
 - f) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano ed ambientale..

Art. 2 CLASSIFICAZIONE DEL COMUNE

Sulla base dell'art. 2 del Decreto dell'assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20 Dicembre 1983, N. 2266/U. "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi Strumenti Urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei comuni della Sardegna", il comune di Scano di Montiferro in funzione della popolazione residente e di quella prevista dallo strumento urbanistico generale viene inserito nella quarta classe:

- Classe IV - Comuni sino a 2.000 abitanti.



CAPITOLO II NORME GENERALI

Art. 3 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

- 1) Presso il Comune di Scano di Montiferro, o presso la sede dell'Unione dei Comuni della Planargia e del Montiferru Occidentale, sarà costituito un ufficio denominato Sportello Unico per l'edilizia.
- 2) Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti l'intervento edilizio, questo avrà il compito di fornire una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte, acquisendo presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.
- 3) Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia che provvede, inoltre, alla trasmissione delle comunicazioni agli altri uffici comunali e alle altre amministrazioni pubbliche interessate al procedimento. Le comunicazioni avvengono mediante posta elettronica certificata nei confronti dei professionisti, delle altre pubbliche amministrazioni e del richiedente, qualora ne indichi gli estremi nella domanda. È vietato agli altri uffici comunali e alle altre amministrazioni pubbliche trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati; essi trasmettono immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.
- 4) È in ogni caso vietato allo sportello unico per l'edilizia chiedere integrazioni relative a documenti già in possesso dell'amministrazione competente al rilascio del permesso di costruire o di amministrazioni comunque coinvolte nel procedimento. È inoltre vietato allo sportello unico per l'edilizia chiedere integrazioni o chiarimenti per più di una volta.
- 5) Tale ufficio è deputato:
 - a) alla ricezione delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA), delle domande per il rilascio dei permessi di costruire, delle comunicazioni di inizio/fine lavori e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490;
 - b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), previa predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chiunque vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via



telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n° 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
 - d) al rilascio di certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia.
- 6) Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1) acquisisce direttamente:
- a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;
 - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
- 7) L'ufficio cura altresì, su richiesta del responsabile del procedimento, le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n° 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
- a) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
 - b) il parere dell'Autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
 - c) gli assensi in materia di servitù viarie.
- 8) Sino alla costituzione dello sportello unico per l'edilizia le relative funzioni sono esercitate dal competente ufficio tecnico.



CAPITOLO III

TIPI DI INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. 4

CATEGORIE DI INTERVENTO

- 1) In applicazione delle leggi vigenti, gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica sono:
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova edificazione;
 - variazione della destinazione d'uso;

Art. 5

MANUTENZIONE ORDINARIA

- 1) Sono interventi di manutenzione ordinaria, quelli finalizzati a rinnovare e riparare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Per gli edifici destinati alla residenza, tali opere sono sostanzialmente tese a ripristinare o a rifare parti non significative del fabbricato e non debbono pertanto modificare le caratteristiche originarie dell'immobile, alterarne la struttura o modificarne la disposizione dei locali. Per gli edifici industriali ed artigianali sono opere di manutenzione ordinaria quelle tese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché in rapporto alle dimensioni dello stabilimento. Tali interventi devono pertanto:
- a) essere tali da non modificare le caratteristiche complessive dello stabilimento;
 - b) essere interne al suo perimetro e non incidere sulle strutture portanti e sul suo aspetto esteriore;
 - c) non comportare aumenti di superficie di piano o di superficie coperta;
 - d) non riguardare nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione, né comportare implicazioni di traffico sul territorio.
- 2) Tra le opere di manutenzione ordinaria rientrano i seguenti interventi:
- a) finiture esterne: riparazioni, rinnovamento e sostituzione purché ne siano conservati i caratteri originari (pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di



- rivestimenti, riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura);
- b) elementi strutturali: riparazione di tetti e solai con mantenimento dei caratteri originari;
 - c) impianti ed apparecchi igienico-sanitari: riparazione, sostituzione ed adeguamento;
 - d) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: riparazione, sostituzione ed adeguamento, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazioni di volumi tecnici.

Art. 6 **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

- 1) Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modificazioni sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
- 2) Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:
 - a) finiture esterne: rifacimento totale e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; sostituzione di tutti gli infissi, ringhiere e parapetti; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura;
 - b) elementi strutturali: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali verticali ed orizzontali degradati: è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
 - c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne: rifacimento di parti limitate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari;
 - d) tramezzi e aperture interne: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di tramezzi purché la stessa unità immobiliare non venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Per gli edifici industriali ed artigianali sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti alla installazione degli impianti tecnologici e di quelli necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni;
 - e) finiture interne: sostituzione e rifacimento delle parti comuni (scale, androni, portici, logge, ecc.);



- f) impianti e apparecchi igienico-sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;
 - g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: installazione degli impianti e dei volumi tecnici all'interno degli edifici, senza che ciò comporti alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo degli stessi. Per gli edifici industriali ed artigianali è ammessa l'installazione di nuovi impianti e delle relative opere edilizie, con le limitazioni di cui alle N.T.A. del P.U.C..
- 3) Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive e terziarie (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse.

Art. 7

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono interventi di restauro quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio e alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Rientrano, pertanto, in questa categoria le seguenti opere:

- a) finiture esterne: ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguire con l'impiego di materiali e tecniche rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;
- b) elementi strutturali: ripristino e consolidamento statico. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendone il posizionamento originario. Non sono ammessi nuovi orizzontamenti né alterazioni volumetriche, planimetriche, e di sagoma ad eccezione di quelle strettamente indispensabili alla installazione degli impianti di cui al successivo punto g);
- c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne: ripristino e valorizzazione dei prospetti anche mediante il rifacimento delle parti degradate, pericolanti o crollate, nel rispetto del posizionamento e dei caratteri originari;
- d) tramezzi e aperture interne: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni anche mediante modificazioni dell'assetto planimetrico e nelle aggregazioni delle unità immobiliari, purché non vengano alterate le parti comuni dell'edificio (scale, androni, portici, logge, ecc.);
- e) finiture interne: ripristino ed eventuale rinnovo e sostituzione delle parti degradate con l'obiettivo della valorizzazione degli elementi di pregio, avuto particolare riguardo alle parti comuni (scale, androni, portici, logge, ecc.);



- f) impianti e apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;
- g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: installazione degli impianti e dei volumi tecnici all'interno degli edifici;

Per gli edifici industriali ed artigianali è ammessa l'installazione di impianti, macchinari e relative opere edilizie, con le limitazioni di cui al precedente articolo.

Art. 8 **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso. Consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono comprese in questa categoria le seguenti opere:

- a) finiture esterne: rifacimento ed eventuale nuova realizzazione, tali operazioni devono essere condotte con l'impiego di materiali e tecniche volte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;
- b) elementi strutturali: consolidamento statico, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con eventuale rifacimento di muri perimetrali. Sono ammesse modifiche degli orizzontamenti e delle scale e la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione dell'organismo edilizio anche mediante aumento delle superfici utili e del volume;
- c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. E' ammessa la realizzazione e l'eliminazione delle aperture e l'eventuale integrazione delle murature esterne;
- d) tramezzi e aperture interne: E' ammessa la modifica planimetrica ed una diversa distribuzione degli ambienti, nonché la suddivisione e l'aggregazione delle unità immobiliari;
- e) finiture interne: rifacimento e sostituzione, con la conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio;
- f) impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;
- g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: installazione, anche all'esterno dell'edificio, degli impianti e dei volumi tecnici;
- h) finiture esterne: ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguire con l'impiego di materiali e tecniche rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio.



Art. 9 **NUOVA COSTRUZIONE**

Sono interventi di nuova edificazione quelli rivolti alla realizzazione di qualsiasi nuova opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo. L'ampliamento di un'opera o manufatto esistente viene equiparata a nuova edificazione. Sono considerati interventi di nuova costruzione:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- 8) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 10 **AMPLIAMENTO**

Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento fino ad un massimo del 20% delle superfici esistenti (Su, Sn, Snr, Sa) per modifica planimetrica o sopraelevazione. Per incrementi superiori al 20% l'intervento si considera di nuova costruzione.

Gli interventi possono comportare o no la contestuale trasformazione delle parti esistenti.



Art. 11 **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

Tra le operazioni di ristrutturazione urbanistica possono essere comprese le seguenti:

- a) ridefinizione planovolumetrica e funzionale del tessuto esistente con il relativo risanamento igienico degli edifici ed il ripristino degli stessi;
- b) riorganizzazione e integrazione infrastrutturale relativamente alle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- c) recupero e valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali degli edifici anche mediante interventi di demolizioni e ricostruzioni.

Art. 12 **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI**

- 1) E' il mutamento anche senza opere edilizie della destinazione d'uso degli edifici o di loro parti, quale risulta dal provvedimento di concessione ovvero dal permesso di costruire ovvero dallo stato di fatto degli immobili costruiti antecedentemente alla legge 6.8.1967, n° 765.
- 2) Così come stabilito dall'art. 7 della L.R. 8/2015 si considera cambio di destinazione d'uso il passaggio fra le seguenti categorie principali, mentre non costituisce cambio di destinazione d'uso il passaggio fra le varie sottocategorie all'interno della stessa categoria principale:

12.2 Residenziale ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza:

- a) abitazioni con accessori e pertinenze;
- b) abitazioni collettive quali collegi, convitti, conventi, studentati, seminari, affittacamere, bed and breakfast, ecc. con accessori e pertinenze.

12.3 Turistico ricettiva:

- a) alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie, residence, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio secondo le leggi in materia;
- b) attrezzature turistico ricettive complementari quali campeggi, villaggi turistici, ecc..

12.4 Artigianale e industriale:

- a) stabilimenti ed impianti industriali e i relativi depositi, magazzini, uffici, accessori e pertinenze;
- b) laboratori artigianali e i relativi depositi, magazzini, uffici, accessori e pertinenze;
- c) botteghe artigianali;



- d) stabilimenti di trasformazione e/o conservazione dei prodotti agricoli e relativi depositi, magazzini, uffici, accessori e pertinenze;
- e) palestre private e centri di estetica;
- f) centri di rottamazione.

12.5 Direzionale, commerciale e socio sanitaria:

- a) esercizi commerciali al dettaglio e relativi depositi e magazzini;
- b) pubblici esercizi quali bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.;
- c) società ed istituti di credito, agenzie di banche;
- d) esercizi commerciali all'ingrosso;
- e) centri commerciali, ipermercati, grandi magazzini;
- f) ospedali, ambulatori, studi medici e dentistici, case di cura, gabinetti di analisi, centri di riabilitazione motoria, case per anziani, orfanotrofi, caserme, edifici per il culto,

12.6 Agricolo-zootecnica:

- a) aziende agricole e relativi depositi e magazzini;
 - b) aziende ortofloricole e relative serre, depositi e magazzini;
 - c) aziende zootecniche, stalle, allevamenti e ricovero animali;
 - d) aziende agrituristiche.
- 3) Si evidenzia che la destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
- 4) Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate ai commi da 10.1 a 10.5.
- 5) Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.
- 6) Il mutamento della destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è regolamentato dallo strumento urbanistico generale comunale.
- 7) Il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale 23 dicembre 1983, n. 2266/U o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo ove l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.



CAPITOLO IV DEFINIZIONI E NORME PER LA PROGETTAZIONE DELLE OPERE

Art. 13 NUOVE DEFINIZIONI URBANISTICHE UNIFORMI

Di seguito si riportano le nuove definizioni urbanistiche uniformi approvate dal Governo, dalle Regioni e dai Comuni in sede di Conferenza unificata, come previsto dalla legge di conversione del decreto “Sblocca Italia”. Il seguente quadro di definizioni, previsto per il nuovo Regolamento Edilizio Unico in fase di approvazione, viene già adottato nel presente Regolamento Edilizio del comune di Scano di Montiferro.

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5 - Carico urbanistico	CU	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 edili ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6 - Dotazioni Territoriali	DT	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.



7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
9 - Superficie permeabile	SP	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.
10 - Indice di permeabilità	IPT/ IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
14 - Superficie utile	SU	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.
15 - Superficie accessoria	SA	<p>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.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none">• i portici e le gallerie pedonali;• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;• le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;



		<ul style="list-style-type: none">• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
16 - Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).
17 - Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.



27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none">• all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;• all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
28 - Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.



37 - Loggia/ Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39 - Portico/ Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Art. 14

DEFINIZIONE DI COMPARTO

E' un ambito nel quale l'attuazione del P.U.C. richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi.

Esso può essere delimitato graficamente oppure definito parametricamente.

Art. 15

DEFINIZIONE DI SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

Definisce, se prevista, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica privata o mista, da attuare in modo unitario.

La superficie minima d'intervento può essere indicata graficamente dal P.U.C. o definita parametricamente.

Art. 16

DEFINIZIONE DI PIANO ATTUATIVO

E' lo strumento col quale sono messe in atto le previsioni del P.U.C., nei casi previsti per legge o per particolari prescrizioni dello stesso P.U.C., o quando occorre definire o ridefinire i caratteri urbanistici dell'insediamento.

Sono piani attuativi: il piano particolareggiato, il piano per l'edilizia economica e popolare, il piano per gli insediamenti produttivi, il piani di recupero, il piano di risanamento urbanistico, il piano di lottizzazione di iniziativa privata e quello d'ufficio.



Art. 17
SUPERFICIE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 1) Comprende le aree destinate a:
 - a) strade di lottizzazione
 - b) spazi di sosta e parcheggio
 - c) aree di verde attrezzato

Art. 18
SUPERFICIE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- 1) Comprende le aree destinate alle sotto elencate attrezzature, oltre a quelle già indicate dal P.R.G.:
 - a) asili nido e scuole materne
 - b) scuole dell'obbligo
 - c) mercati di quartiere
 - d) delegazioni comunali
 - e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
 - f) impianti sportivi di quartiere
 - g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
 - h) aree verdi di quartiere nonchè tutte le altre aree destinate ad attrezzature e impianti di interesse collettivo.

Art. 19
VOLUME

- 1) Per volume del fabbricato si intende il volume di esso fuori terra, misurato vuoto per pieno secondo le disposizioni contenute nella circolare dell'Assessore agli EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 2-A del 20 marzo 1978 con le seguenti avvertenze:
 - a) Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani o sia costituito da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze. In caso di corpi sfalsati sia almetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo. Qualora la sagoma della copertura non rientri negli schemi di cui alla circolare dell'Assessore degli EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 2-A del 20 marzo 1978 dovrà essere computato il volume lordo di tutto l'edificio compreso il sottotetto indipendentemente dall'abitabilità dello stesso. Si precisa che le nozioni di copertura a capanna o a padiglione, citate nel suddetto decreto, sono da intendersi per l'intera copertura del fabbricato, pertanto non è consentito considerare la copertura scomposta in diverse figure geometriche.
 - b) Nel caso dei terreni in pendenza l'altezza dell'edificio o di ciascun corpo di fabbrica è rappresentata dalla quota media del piano di campagna in



corrispondenza del prospetto a monte, secondo gli esempi riportati nella circolare dell'Assessore degli EE.LL. Finanze e Urbanistica n° 2-A del 20 marzo 1978.

- c) Nel caso che si debba procedere allo scavo del terreno per accedere al piano interrato, l'altezza per il calcolo del volume, qualora la larghezza dello scavo aderente al fabbricato non superi i mt. 6, sarà misurata dalla quota del terreno aderente allo scavo.
 - d) Sono esclusi dal computo del volume fuori terra i volumi tecnici e i piani a pilotis; I volumi che interrompono la continuità della parte a pilotis sono computati integralmente. Possono essere consentite parziali chiusure del piano a pilotis, con cancellate, al solo scopo di custodia di mezzi di trasporto.
 - e) In relazione alla realizzazione di: balconi, loggiati, verande, tettoie aperte di qualunque natura, aperti almeno su due lati, gli stessi non rientrano nel computo dei volumi a condizione che la loro superficie coperta non superi il 30% della superficie coperta del fabbricato e che la profondità non sia superiore a m. 2,50. Si precisa che, nel caso in cui detta superficie coperta superi il 30% ovvero la profondità superi i m. 2,50, le stesse verranno computate per intero nel calcolo dei volumi. Salvo diversa prescrizione per le singole zone omogenee.
 - f) Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova progettazione.
- 2) Le modalità di calcolo delle volumetrie come sopra indicate, verranno prese come base di calcolo per gli oneri concessori.

Art. 20 **ALTEZZA DEI FABBRICATI**

- 1) Per altezza dei fabbricati si intende la distanza intercorrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.
- 2) Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato:
 - a) L'incontro dell'intradosso della copertura più alta col piano della facciata sia nel caso di copertura inclinata che nel caso di copertura piana.
 - b) Nel caso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata principale, l'altezza dell'edificio sarà ottenuta riportando l'andamento teorico della falda di copertura più elevata fino all'intersezione con il piano di facciata.
 - c) Nel caso in cui la pendenza delle coperture superi il 35% il riferimento in sommità dell'edificio, ai fini del calcolo dell'altezza, verrà determinato riportando la linea teorica del 35% a partire dal punto più alto della copertura fino all'intersezione con il filo di facciata principale.
 - d) Per i fabbricati produttivi l'altezza sarà computata con riferimento al piano di posa della struttura principale. Non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza i volumi tecnici eventualmente presenti sulla coperta.



- 3) Si assumerà come riferimento alla base del fabbricato:
 - a) La linea di incontro di ogni facciata della costruzione col marciapiede a protezione del fabbricato o col terreno sistemato;
 - b) Nel caso di strada o terreno in pendenza la quota di riferimento sarà quella media del marciapiede del tratto di strada o terreno considerato allo stato naturale posto in corrispondenza dell'edificio.
 - c) L'altezza dei nuovi fabbricati non potrà superare l'altezza massima fissata per le singole zone nelle tabelle contenute nelle N.T.A. del P.U.C. o nelle presenti norme.

Art. 21
DISTANZA DAI CONFINI

- 1) Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete dell'edificio più vicina al confine e il confine stesso.
- 2) Per le zone in cui le N.T.A. del P.U.C. non stabiliscono una distanza minima degli edifici dai confini, le pareti finestrate di nuovi edifici o ampliamenti devono distare almeno ml. 3 dal confine stesso.
- 3) Nel caso di pareti non finestrate per la distanza dai confini vale il contenuto del Codice Civile.
- 4) Nel caso di balconi la distanza minima di ml. 3 dal confine dovrà essere considerata dal parapetto.



CAPITOLO V TITOLI ABILITATIVI

Art. 22 ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

- 1) Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
 - d) interventi di manutenzione ordinaria, ivi inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali;
 - e) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
 - f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - g) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - h) serre mobili e piccoli loggiati amovibili entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - i) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;
 - j) interventi volti alla realizzazione di semplici recinzioni e di barbecue di minime dimensioni.
- 2) Nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
 - a) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centottanta giorni;
 - b) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti;
 - c) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
 - d) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;



- e) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;
 - f) muri di cinta e cancellate.
- 3) L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite dello sportello unico per l'edilizia, ove costituito.
- 4) Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), entro dieci giorni dallo scadere della durata del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.
- 5) Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 2 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
- 6) Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 4 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500.

Art. 23

ATTIVITA' SOGGETTE A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)

- 1) Sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi:
- a) opere di manutenzione straordinaria;
 - b) opere di restauro non comportanti interventi ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici) e di risanamento conservativo;
 - c) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
 - e) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;
 - f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
 - g) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;



- h) opere oggettivamente precarie, tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità, dirette a soddisfare obiettive esigenze di carattere non ordinario e temporalmente definite;
 - i) serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - j) tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica.
- 2) La SCIA è accompagnata dalla documentazione prevista dai regolamenti edilizi comunali e da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto delle leggi di settore con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche.
- 3) L'avvio dei lavori è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, da acquisire per il tramite dello Sportello unico per l'edilizia, ove costituito.
- 4) Nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), e), g), h), i) e j), i lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori, che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. Il mancato invio della dichiarazione di fine lavori comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 a carico del direttore dei lavori.
- 5) Nei casi di cui al comma 1, lettera g), la SCIA è presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori oggetto del permesso di costruire.

Art. 24 PERMESSO DI COSTRUIRE

L'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta, salvo quanto previsto negli articoli seguenti, a permesso di costruire da parte del dirigente o del Responsabile dello Sportello Unico che la rilascia dietro corresponsione degli oneri ad essa relativi, in base alle vigenti leggi, costituiti da un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- 1) gli interventi di nuova costruzione;
- 2) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- 3) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della



volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

Art. 25
TOLLERANZE EDILIZIE

Sono considerate tolleranze edilizie, con conseguente inapplicabilità delle disposizioni in materia di parziale difformità, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Art. 26
PROCEDURA DI RILASCIO, EFFICACIA E DURATA DEI TITOLI ABILITATIVI

- 1) Per quanto non disposto dal presente regolamento, relativamente alle procedure, all'efficacia e alla durata dei titoli abilitativi, si applicano le disposizioni contenute nella legislazione statale vigente.
- 2) In ogni caso di mancato rispetto dei termini per il rilascio del permesso di costruire, si forma il silenzio inadempiuto e l'interessato può avanzare istanza alla direzione generale competente in materia urbanistica della Regione per l'intervento sostitutivo. Entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza il dirigente regionale competente invita il comune a pronunciarsi nei successivi quindici giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente regionale competente, nei dieci giorni successivi, nomina un commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di permesso di costruire, entro trenta giorni dalla data del ricevimento dell'incarico.

Art. 27
ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- 1) Il beneficiario deve corrispondere al comune gli oneri per il rilascio del permesso di costruire secondo le modalità di cui ai successivi commi.
- 2) Il costo convenzionale base per la determinazione degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 5 del decreto assessoriale 31 gennaio 1978, n° 70/U è incrementato dagli interessi legali, fermi restando i parametri correttivi di cui alle tabelle allegate al richiamato decreto assessoriale del 31 gennaio 1978, n° 70/u.
- 3) Il suddetto costo convenzionale è moltiplicato rispettivamente per il coefficiente 1,2 per i comuni della classe III, 1,4 per i comuni della classe II e 1,6 per i comuni della classe I, così come individuati dall'articolo 2 del decreto dell'Assessore degli enti locali, finanze e urbanistica 20 dicembre 1983, n. 2266/u.
- 4) Gli oneri di permesso di costruire non sono dovuti:
 - a) per le opere realizzate nel periodo antecedente al 1 gennaio 1970 e per le opere che hanno i requisiti per il permesso di costruire gratuito ai sensi dell'articolo 9



della legge 28 gennaio 1977, n° 10, semprechè sia stato rispettato l'indice fondiario previsto dallo strumento urbanistico vigente alla data di realizzazione dell'opera.

Art. 28

ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DA PARTE DELLA REGIONE

- 1) Entro dieci anni dalla loro adozione i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla Regione.
- 2) Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso di costruire, al proprietario della costruzione, al progettista e al comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.
- 3) In pendenza delle procedure di annullamento può essere ordinata la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.
- 4) Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento è adottato il provvedimento di demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.
- 5) I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento sono resi noti al pubblico mediante l'affissione, nell'albo pretorio del comune, dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.
- 6) La competenza all'adozione dei provvedimenti di cui al presente articolo è attribuita alla Direzione generale competente in materia urbanistica

Art. 29

VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA

- 1) Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi e provvede all'accertamento delle violazioni riscontrate.
- 2) La funzione di vigilanza è, inoltre, esercitata nei casi di segnalazione effettuata dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria ai sensi delle vigenti disposizioni statali.
- 3) L'accertamento di cui al comma 1 può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il servizio competente in materia di vigilanza edilizia e il Corpo forestale e di Vigilanza Ambientale, in collaborazione con le amministrazioni comunali.



- 4) Il verbale di accertamento è inviato con immediatezza all'amministrazione comunale interessata, all'autorità giudiziaria competente per territorio ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza, e indica il proprietario dell'immobile, l'esecutore dei lavori, il progettista ed il direttore dei lavori.
- 5) Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e collegi professionali e trasmettono i dati relativi alle imprese esecutrici all'Amministrazione regionale per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di rispettiva competenza.
- 6) Il comune pubblica mensilmente nel proprio albo pretorio on line i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente ed effettua le trasmissioni previste dalle vigenti disposizioni statali.

Art. 30

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

- 1) Possono richiedere il permesso di costruire i proprietari dell'immobile nonché i soggetti in possesso di altro titolo idoneo.
- 2) La domanda di permesso di costruire deve essere presentata in carta resa legale e firmata dal richiedente. Ad essa, per gli interventi che necessitano di progetto, vanno allegati gli elaborati delle opere da realizzare redatti da un tecnico abilitato, in duplice copia.
- 3) Devono essere sempre allegate le necessarie preventive autorizzazioni, dichiarazioni, e nulla osta previsti da disposizioni statali e/o regionali nonché la modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale opportunamente compilata e ricevuta di versamento per parere igienico sanitario ove previsto.
- 4) Il richiedente ed il progettista devono dichiarare la propria residenza ed il domicilio dove possono essere inviate o notificate eventuali comunicazioni.

Art. 31

PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA D'INIZIO ATTIVITA' (SCIA)

- 1) Possono presentare la segnalazione certificata di inizio attività i proprietari dell'immobile nonché i soggetti titolari di altro idoneo titolo.
- 2) Ferma la necessità di presentare unitamente alla SCIA le necessarie preventive autorizzazioni, dichiarazioni, e nulla osta previsti da disposizioni statali e/o provinciali la dichiarazione deve comunque essere accompagnata dalla documentazione prevista dall'art. 23 del presente Regolamento in relazione alla tipologia di intervento da effettuarsi, nonché da una relazione dettagliata a firma di un professionista abilitato che asseveri:
 - a) la conformità delle opere da realizzarsi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e l'assenza di contrasti con quelli adottati;



- b) il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
 - c) la eventuale necessità di corrispondere il contributo di concessione, la sua determinazione e i criteri seguiti per il computo dello stesso.
- 3) Ove si riscontri l'assenza delle condizioni di legge o di Regolamento per la effettuazione degli interventi richiesti il sindaco o il funzionario responsabile notificano al richiedente e al professionista che ha curato il progetto l'ordine di non procedere con i lavori.
- 4) Salva l'ipotesi di cui al comma precedente i lavori possono essere iniziati con il decorso dei seguenti termini, computati dalla data di presentazione della SCIA:
- a) trenta giorni per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e per gli interventi inclusi negli art. 6, 7, e 8 del presente Regolamento che vengano effettuati su immobili soggetti a restauro o risanamento conservativo e per le opere di demolizione di immobili;
 - b) 15 giorni per tutti gli interventi diversi da quelli indicati nelle lettere a e c del presente comma;
 - c) il giorno successivo per gli interventi e le opere di cui alle lettere b, d, f, g dell'art. 8 presente Regolamento.

Art. 32

DICHIARAZIONE INIZIO LAVORI

- 1) La dichiarazione di inizio lavori è obbligatoria per interventi assoggettati a permesso di costruire ed a SCIA.
- 2) Prima dell'inizio dei lavori devono essere espletati gli adempimenti previsti dal dlgs. 494/1996 e s.m. "Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili".
- 3) La dichiarazione deve essere inviata prima dell'effettivo inizio dei lavori da parte del titolare del permesso di costruire o dal presentatore della SCIA.
- 4) Ai fini della validità temporale del permesso di costruire, qualora sia stato dato corso alle opere senza inviare la dichiarazione di cui al punto 1, per inizio dei lavori verrà considerata la data di rilascio della concessione stessa.
- 5) La mancata comunicazione di inizio dei lavori e delle eventuali variazioni comporta l'irrogazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 a carico del titolare del permesso di costruire o dal presentatore della SCIA.

Art. 33

DOCUMENTAZIONE TECNICA DEL PROGETTO

- 1) La documentazione tecnica necessaria per la presentazione dei progetti è differenziata a seconda dei lavori proposti, e deve comprendere:

1.A. PER LE NUOVE COSTRUZIONI:



- a) estratto o fotocopia del piano urbanistico comunale con evidenziato il lotto sul quale si intende edificare;
- b) estratto della mappa catastale sufficientemente estesa, completa e aggiornata, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende edificare;
- c) rilievo del piano di campagna, con indicata la posizione della nuova costruzione e le quote del piano di campagna sui vertici del fabbricato;
- d) planimetria dell'area interessata con l'edificio in progetto, corredata dall'indicazione di tutti gli indici urbanistici e contenente l'indicazione degli spazi pubblici circostanti, l'indicazione delle distanze dai confini, dai fabbricati circostanti e dalla pubblica via;
- e) piante quotate di tutti i piani, compresi interrati, sottotetto e copertura, con indicazione della destinazione e della superficie dei singoli ambienti, delle dimensioni di ciascuna apertura, dei rapporti di aerazione ed illuminazione;
- f) sezioni quotate del nuovo edificio in numero sufficiente a garantire un'esatta valutazione del progetto;
- g) tutti i prospetti del nuovo edificio con l'indicazione dei camini, dei materiali di finitura impiegati e dei relativi colori, dell'andamento del piano di campagna e delle sistemazioni esterne;
- h) gli elaborati dovranno precisare i sistemi per il superamento delle eventuali barriere architettoniche, l'ubicazione della centrale termica, con indicata la potenzialità, la posizione del deposito di combustibile, la localizzazione di eventuali passi carrai;
- i) indicazione degli impianti di ventilazione forzata con funzionamento automatico per bagni e cucine non sufficientemente aerati in modo diretto;
- j) schema delle aree di sosta e di manovra dei veicoli;
- k) documentazione fotografica, idonea ad illustrare l'ambiente nel quale l'edificio viene inserito;
- l) relazione tecnica esplicativa con particolare riferimento ai criteri assunti a base del progetto; lo sviluppo del calcolo e delle verifiche dei parametri urbanistici e dei parcheggi;
- m) computo e dimostrazione grafica delle superfici del lotto;
- n) computo dei volumi effettuato secondo quanto previsto dai criteri e dagli schemi contenuti nella Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20 marzo 1978 n° 2-a (BURAS n° 22 del 18.05.1978 e alla D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U "Decreto "Floris"(art. 25 delle Norme di attuazione).
- o) relazione geologica - geotecnica;
- p) tutta la documentazione richiesta dalle normative in vigore (L.46/90, L. 10/91, DLGS 192 del 2005, DECRETO 22 gennaio 2008, n. 37, modello ISTAT, ecc.).



1.B. PER GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO, RESTAURO E RISANAMENTO:

- a) estratto o fotocopia del piano urbanistico comunale con evidenziato il lotto sul quale si intende edificare;
- b) estratto della mappa catastale sufficientemente estesa, completa e aggiornata, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende intervenire;

situazione dello stato attuale comprendente:

- c) rilievo quotato in scala adeguata di tutti i piani oggetto dell'intervento, con indicazioni delle destinazioni, delle superfici e delle altezze degli ambienti, delle dimensioni di ciascuna apertura, delle orditure strutturali con i relativi materiali;
- d) rilievo quotato in scala adeguata di tutti i prospetti e dei fronti interni;
- e) sezioni quotate con indicazione delle altezze dal terreno o dal piano stradale, l'altezza netta dei piani e lo spessore dei solai, gli sporti degli aggetti, l'andamento dei tetti con quotatura all'imposta e pendenza delle falde, la posizione e le dimensioni di eventuali abbaini, lucernari e simili;
- f) rilievo degli spazi aperti, debitamente quotato, contenente l'indicazione della forma e delle dimensioni dell'area;
- g) documentazione fotografica esaustiva, dello stato di fatto riguardante l'edificio.
- h) relazione illustrativa dello stato dell'edificio in relazione alla documentazione di cui ai punti precedenti;
- i) tutti gli elaborati dovranno riportare la dichiarazione firmata dal progettista di conformità al vero di quanto riportato;

stato di progetto, comprendente:

- j) piante quotate di tutti i piani interessati dall'intervento con indicazione delle destinazioni d'uso, delle superfici dei singoli ambienti, delle dimensioni di ciascuna apertura, dei rapporti di aerazione ed illuminazione;
- k) prospetti e sezioni debitamente quotate;
- l) relazione illustrativa sui criteri adottati per il restauro ed il risanamento dell'edificio e per l'adeguamento tecnologico di esso, l'eventuale sviluppo del calcolo e delle verifiche dei parametri urbanistici e dei parcheggi;
- m) indicazione degli impianti di ventilazione forzata con funzionamento automatico per bagni e cucine non sufficientemente aerati in modo diretto;
- n) schema delle aree di sosta e di manovra dei veicoli;
- o) tutta la documentazione richiesta dalle normative in vigore (L.46/90, L. 10/91, DLGS 192 del 2005, DECRETO 22 gennaio 2008, n. 37, modello ISTAT, ecc.).

1.C. PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA:



- a) estratto o fotocopia del piano urbanistico comunale con evidenziato il lotto sul quale si intende intervenire;
- b) estratto della mappa catastale sufficientemente estesa, completa e aggiornata, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende intervenire;
- c) tutti gli elaborati progettuali necessari ad illustrare il tipo e le modalità dell'intervento;
- d) idonea documentazione fotografica;
- e) relazione illustrativa degli interventi da eseguire;

1.D. PER LE OPERE INTERNE SENZA CAMBIO D'USO E AUMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI:

- a) estratto o fotocopia del piano urbanistico comunale con evidenziato il lotto sul quale si intende intervenire;
 - b) estratto della mappa catastale sufficientemente estesa, completa e aggiornata, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende intervenire;
 - c) piante dello stato attuale, dello stato futuro e di raffronto da cui risulti la destinazione d'uso, la superficie dei locali, la superficie finestrata, i rapporti d'illuminazione, l'altezza netta dei locali.
- 2) Gli elaborati del progetto debbono essere redatti in scala unica almeno 1:100, ad eccezione delle planimetrie e delle opere di ampie dimensioni, i cui elaborati possono essere redatti in scala 1:200.
- 3) Eventuali particolari costruttivi devono essere redatti in scala adeguata a rendere chiaramente comprensibile quanto rappresentato.
- 4) In tutti i progetti di intervento sull'esistente o di modifica di un progetto autorizzato devono essere sempre previsti separatamente lo stato attuale e lo stato di progetto, con indicate in nero le strutture esistenti che si intendono conservare, in giallo le parti da demolire ed in rosso le parti da costruire.
- 5) Gli elaborati di progetto relativi a nuove costruzioni o ad interventi di ristrutturazione totale devono dimostrare anche con particolari e schemi, che quanto proposto è conforme alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e devono essere corredati dalla dichiarazione del progettista sulla conformità delle opere alle norme anzidette.
- 6) Tutte le domande devono essere corredate dell'apposito modello per il consenso al trattamento dei dati relativamente a tutti i soggetti coinvolti.

Art. 34

**MODALITA' DI REDAZIONE
DELLE PERIZIE E RELAZIONI GEOLOGICHE - GEOTECNICHE**

- 1) Le relazioni geologiche - geotecniche sono redatte nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. 11/03/1988 da tecnico abilitato.



- 2) Nelle aree geologicamente sicure, per costruzioni ed interventi di modesta entità, sono ammesse perizie geotecniche, firmate dal Progettista o Tecnico abilitato, in cui i calcoli geotecnici di stabilità possono essere omessi, ma deve essere giustificata l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate.
- 3) La relazione/perizia geologico-geotecnica deve essere firmata anche dal progettista per presa visione.
- 4) Il progettista deve dichiarare che il progetto è stato redatto in conformità alle prescrizioni contenute nella relazione/perizia geologico-geotecnica.
- 5) Il direttore dei lavori, unitamente alla dichiarazione di inizio dei lavori, deve firmare la relazione/perizia geologico-geotecnica per presa visione o dichiarare di aver preso visione della relazione/perizia geologico-geotecnica e delle prescrizioni in essa contenute.

Art. 35

PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- 1) A seguito della richiesta di permesso di costruire 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.
- 2) A seguito dell'esame della richiesta, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, direttamente o tramite conferenza di servizi, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Art. 36

EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- 1) Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
- 2) Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
- 3) Il D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 9 agosto 2013, n. 98, ha disposto (con l'art. 30, comma 3) che "Salva diversa disciplina regionale, previa comunicazione del soggetto interessato, sono prorogati di due anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, come indicati nei titoli abilitativi rilasciati o



comunque formati precedentemente all'entrata in vigore del presente decreto, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati." Ha inoltre disposto (con l'art. 30, comma 4) che "La disposizione di cui al comma 3 si applica anche alle denunce di inizio attività e alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro lo stesso termine."

Art. 37 DEROGHE

- 1) Alle indicazioni e prescrizioni del presente Regolamento è possibile derogare nei modi e forme di legge relativamente ad opere ed edifici pubblici o di interesse pubblico.

Art. 38 PREAVVISO DI DINIEGO

- 1) L'Amministrazione, prima di rendere un provvedimento di diniego di permesso di costruire, comunica al richiedente le ragioni ostative al rilascio del titolo abilitativo, assegnando termine di giorni 30 (eventualmente prorogabili) per far pervenire deduzioni, memorie, documenti o quanto ritenuto utile, con avvertimento che la comunicazione ha carattere interlocutorio e non costituisce atto finale del procedimento.
- 2) Ove l'interessato ritenga di avvalersi di tale facoltà, la pratica verrà nuovamente esaminata al fine di rendere il provvedimento definitivo e conclusivo del procedimento.
- 3) Nel caso di mancata presentazione da parte dell'interessato di quanto indicato al comma 1, l'Amministrazione renderà il provvedimento definitivo di diniego conclusivo del procedimento.



CAPITOLO VI

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 39

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

- 1) I Piani Urbanistici Attuativi (art. 21 e 22 della L.R. 45/89) sono lo strumento attuativo degli interventi di nuovo impianto previsti nel P.U.C. nonché degli interventi di ristrutturazione urbanistica quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del P.U.C.
- 2) I P.U.A. possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalla Legge regionale n. 45/89 vigente nonché dalle N.T.A. del P.U.C. e dal presente Regolamento.
- 3) Nelle zone ove è previsto il piano di attuazione il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione del piano anzidetto.
- 4) I P.U.A. di iniziativa pubblica o privata comprendono:
 - a) Piani particolareggiati;
 - b) Piani di lottizzazione convenzionata di cui all'art.21 comma 1 lett.b della Legge Regionale n. 45/89 piani attuativi a fini generali;
 - c) Piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62;
 - d) Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 21 comma 1 lett. c della Legge Regionale n. 45/89;
 - e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L. 457/78;
 - f) Piani di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito nella Legge 493/93;
 - g) Programmi integrati ai sensi Legge Regionale 29 aprile 1994, n. 16 approvata in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
 - h) Programmi integrati dei centri storici ai sensi dell'art.4 comma 1 lett. a della Legge Regionale 13 ottobre 1998 n. 29; essi sono il principale strumento attraverso cui i Comuni intervengono sul tessuto urbanistico ed edilizio da risanare, tutelare e valorizzare e sono realizzati mediante progetti unitari;
 - i) interventi di riqualificazione urbana e di adeguamento dell'urbanizzazione primaria e dei servizi attraverso i piani del colore, dell'arredo urbano e dell'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 4 comma 1 lett. b della Legge Regionale 13 ottobre 1998 n. 29;
 - j) ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo in base alla legislazione nazionale vigente in materia.



- 5) Per i Piani particolareggiati ed i Piani di Recupero di iniziativa privata valgono le norme generali di cui ai successivi articoli nonché quelle previste nelle N.T.A. del P.U.C. Per gli altri strumenti che assumono la qualificazione di P.U.A., valgono le specifiche disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
- 6) Un'area soggetta a piano di lottizzazione convenzionata può essere interessata dalla individuazione di ambiti di intervento distinti tramite apposito piano guida generale.

Art. 40

PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

- 1) I Piani di Lottizzazione Convenzionata, sono obbligatori per i nuovi insediamenti nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie del P.U.C. quali zone di espansione.
- 2) Con apposita deliberazione di Giunta, il Comune può invitare od autorizzare i proprietari degli immobili compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano di Lottizzazione. Entro il termine stabilito dal Comune, i proprietari o gli aventi titolo dovranno predisporre il progetto del Piano nonché lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune. Se entro i termini stabiliti i proprietari non provvedono a presentare il Piano, il Comune può procedere alla formazione del Piano di propria iniziativa, all'interno dei perimetri di cui al primo periodo del presente comma.
- 3) Il Comune, in sede di adozione del P.L.C., può prevedere la sua attuazione per stralci funzionali.
- 4) In attesa della formazione di detti piani non sarà possibile rilasciare Permessi di Costruire per nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti saranno consentiti gli interventi ammessi dal P.U.C. (nel caso di edifici soggetti a specifica classificazione) o, per gli altri casi, dalla legislazione vigente in materia di interventi ammissibili in attesa della formazione degli strumenti attuativi.

Art. 41

PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

- 1) I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78 nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle N.T.A. del P.U.C. o dal presente Regolamento.
- 2) L'individuazione delle zone di recupero avviene con necessario riferimento alle categorie di degrado di cui alla L. 457/78. Quando detta individuazione non comporti elaborazioni particolarmente estese e complesse, la deliberazione può anche essere contestuale a quella di adozione del Piano di Recupero. All'interno delle zone di recupero vengono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione del Piano di Recupero. Detta individuazione può anche essere contestuale a quella di adozione del Piano di Recupero.
- 3) I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi immobiliari, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il 75% degli immobili interessati.



- 4) Il progetto del Piano di Recupero, costituito dagli elaborati di cui agli articoli successivi, è istruito dai competenti Uffici Comunali. Successivamente la proposta di Piano di Recupero viene sottoposta, unitamente alla Convenzione, all'approvazione della Giunta Comunale. Il Piano di Recupero definitivamente approvato trova poi attuazione mediante la presentazione dei progetti edilizi ed il rilascio dei relativi Permessi di Costruire.
- 5) Il Piano di Recupero, sulla base di approfonditi studi tipologici, morfologici e storici, potrà modificare la classificazione prevista dal P.U.C. per gli edifici interessati dal Piano medesimo, eccezion fatta per quelli notificati, anche solo parzialmente, ai sensi del Decreto Legislativo n. 490/99. Le modifiche di classificazione eventualmente previste dovranno essere debitamente evidenziate già in fase di richiesta preliminare.
- 6) Fatto salvo quanto disposto dal comma precedente, normative od interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti possono essere previste dal Piano di Recupero solo attraverso contestuale adozione di apposita variante. La necessità di contestuale variante allo strumento urbanistico deve essere debitamente evidenziata già in fase di richiesta preliminare.
- 7) Prima di procedere alla redazione di un Piano di Recupero, è facoltà degli interessati chiedere l'approvazione preventiva di un progetto preliminare che sintetizzi finalità, contenuti ed impostazione progettuale del Piano di Recupero. A tal fine i proprietari possono avanzare apposita istanza corredata dalla documentazione di cui all'art. 42 comma 2. Il progetto preliminare di Piano di Recupero viene istruito dall'Ufficio e sottoposto alla Giunta Comunale che si esprime in via definitiva sul progetto preliminare e le relative determinazioni vengono notificate agli interessati specificando, qualora occorra, le prescrizioni e gli indirizzi a cui dovrà conformarsi la progettazione definitiva.

Art. 42

ELABORATI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

- 1) I P.U.A., ad eccezione dei Piani di Recupero (art.27 della L. 457/78) e dei Programmi Integrati di Recupero dei Centri Storici, i cui elaborati sono prescritti da norme specifiche, sono costituiti dai seguenti elaborati:
 - a) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000;
 - b) Planimetria d'inquadramento estratta dal P.R.G. nel rapporto 1:2.000;
 - c) Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, nonché documentazione fotografica relativa;
 - d) Planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici destinati alla mobilità ed alla sosta, nonché alle altre aree pubbliche e di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
 - e) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal P.U.A. con allegato elenco delle proprietà e superficie delle



relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera “d”;

- f) Progetti di minimizzazione delle superfici impermeabilizzate e sviluppo di opere che favoriscano l’evaporazione dell’acqua e l’assorbimento delle acque nel sottosuolo;
 - g) Relazione tecnica illustrativa;
 - h) Norme tecniche di attuazione;
 - i) Rappresentazione grafica in sovrapposizione del nuovo Piano Urbanistico Attuativo su rilievo aereofotogrammetrico ad altezza consona o su altro supporto cartografico equivalente;
 - j) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento;
 - k) Schema della Convenzione di cui al successivo art. 43, con i progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - l) Relazione geologica e geotecnica.
- 2) L’eventuale progetto preliminare di Piano di Recupero (ove gli interessati si avvalgano della facoltà di cui al comma 7 dell’articolo precedente) è costituito dai seguenti elaborati:
- a) Relazione generale contenente:
 - gli obiettivi del Piano e delle modalità di attuazione;
 - indicazione delle categorie di intervento previste;
 - individuazione dei soggetti operatori;
 - le linee essenziali delle norme tecniche di attuazione;
 - proposta degli impegni che gli attuatori assumeranno nei confronti del Comune (da definire successivamente nello schema di convenzione).
 - b) Planimetria d’inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
 - c) Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di Piano, in scala 1:500 con eventuali approfondimenti in scala 1:200;
 - d) Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le carenze igienico - sanitarie, strutturali e tecnologiche;
 - e) Documentazione fotografica;
 - f) Progetto planivolumetrico nel rapporto 1:500 o 1:200 costituito da planimetrie, sezioni e profili, con l’indicazione degli edifici di cui si prevede il mantenimento, di quelli di cui si prevede la demolizione e ricostruzione e l’eventuale indicazione di quelli di nuova costruzione. Il progetto comprenderà planimetrie in scala adeguata con l’indicazione delle unità minime di



intervento, delle nuove unità abitative e funzionali, delle destinazioni d'uso, degli spazi pubblici e di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre essere corredato dal computo delle superfici coperte e delle superfici utili lorde, suddivise per destinazioni d'uso, e dal confronto di detti dati con le prescrizioni di P.U.C.;

- g) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento;
- 3) Il Piano di Recupero è costituito dagli elaborati di cui alle lettere da “a” a “g” del comma precedente (debitamente adeguati alle eventuali prescrizioni impartite in sede di approvazione del progetto preliminare, ove gli interessati si siano avvalsi della facoltà di cui al comma 7 del precedente articolo ed inoltre dai seguenti elaborati:
- a) Planimetria d'inquadramento nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000 estratta dal P.U.C. vigente (nonché da quello adottato nel caso di varianti o strumenti urbanistici in itinere) con individuazione della zona di recupero cui il Piano si riferisce;
 - b) Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano, con analisi storico – critico - stilistica degli edifici e dei tessuti redatta in forma particolarmente dettagliata ed approfondita;
 - c) Planimetria quotata nel rapporto 1:1000 o 1:500 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici (verde e parcheggi), nonché delle altre aree di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
 - d) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano di Recupero, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari vincoli. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni del progetto di cui al precedente comma 2 lettera f);
 - e) Programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il Piano;
 - f) Norme tecniche di attuazione;
 - g) Schema di convenzione con i progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora occorrenti;
 - h) Eventuale relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano;
 - i) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento.
- 4) Per tutti i P.U.A. la relazione tecnica illustrativa e generale dovrà essere corredata da una perizia tecnica geologica e geotecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto preliminare degli interventi di consolidamento in caso di degrado ambientale ed in presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico.



- 5) Nel caso in cui il Piano interessi aree soggette al vincolo di cui al Decreto Legislativo n. 490/99 ovvero immobili soggetti al vincolo indiretto di cui al Decreto Legislativo n.490/99, al progetto dovrà essere allegata copia della richiesta avanzata agli enti preposti alla tutela dei vincoli ricorrenti per il rilascio dei nullaosta o autorizzazioni previsti della legislazione vigente.

Art. 43 **CONVENZIONI**

- 1) La Convenzione deve prevedere:
- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal P.U.C.;
 - b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - c) gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
 - d) l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali;
 - e) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
 - f) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
 - g) congrue garanzie finanziarie (polizza fidejussoria) per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - h) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.
- 2) Le Convenzioni relative ai Piani di Recupero possono inoltre prevedere l'assunzione, da parte dei proprietari, dell'impegno di cui all'art. 32, ultimo comma, della L. 457/78.
- 3) La stipula di una convenzione non esclude e non limita le potestà amministrative previste dalla legge anche in materia urbanistica ed anche per la realizzazione di opere pubbliche.



CAPITOLO VII

NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 44

SVOLGIMENTO DEI LAVORI E VIGILANZA DA PARTE DELL'AUTORITÀ COMUNALE

- 1) Il titolare del permesso di costruire o della SCIA deve comunicare per iscritto la data nella quale intende iniziare le opere, il nominativo dell'impresa costruttrice che dovrà timbrare e controfirmare tale comunicazione.
Per i permessi di costruire o per le SCIA riguardanti interventi in cui siano previste strutture soggette alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 e s.m. (Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica), deve essere comunicato per iscritto anche il nome del Direttore dei Lavori che dovrà timbrare e controfirmare tale comunicazione.
A tale comunicazione deve essere allegata, ove previsto, la documentazione relativa all'isolamento termico, firmata dal committente e dal progettista e comprensiva della relazione tecnica e del progetto di cui alla legge 09.01.1991 n. 10, al D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, al D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 551 e al D.M. 13 dicembre 1993. In presenza di cemento-amianto dovrà essere allegata l'autorizzazione dell'Unità Operativa Igiene e Medicina del Lavoro relativamente al "piano di lavoro" necessario per la rimozione e lo smaltimento di materiale in cemento-amianto.
- 2) Tale comunicazione deve essere inviata prima dell'effettivo inizio dei lavori unitamente alla documentazione richiesta dalle vigenti disposizioni di legge.
- 3) Prima dell'inizio dei lavori di nuova edificazione il titolare della concessione edilizia deve chiedere all'Amministrazione comunale la determinazione degli allineamenti e delle quote cui dovrà esattamente uniformarsi.
Tale determinazione, che sarà effettuata entro quindici giorni dalla domanda, risulterà dal verbale che sarà allegato agli atti di fabbrica. Trascorsi i quindici giorni senza l'avvenuta determinazione dei punti fissi, si riterranno validi quelli di progetto.
- 4) I funzionari comunali o gli incaricati dei controlli possono in qualsiasi momento chiedere, comunicando il giorno e l'ora al titolare del permesso di costruire o della SCIA e al Direttore dei Lavori per consentirne l'eventuale presenza, di effettuare controlli al cantiere per verificare la regolarità dei lavori.
- 5) L'eventuale variazione del Direttore dei Lavori o della ditta appaltatrice deve essere tempestivamente comunicata con le modalità di cui al punto 1.
- 6) La mancata comunicazione di inizio dei lavori e delle eventuali variazioni di cui al comma 5 del presente articolo comporta l'irrogazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 22 comma 5.



Art. 45
TABELLA INDICATIVA (CARTELLO DI CANTIERE)

- 1) Per i lavori soggetti a permesso di costruire e per gli interventi di cui alle lettere a), b), c), f), i), e j) dell'art. 23 del presente Regolamento, deve essere esposta in posizione ben visibile sul luogo dei lavori e per tutta la durata degli stessi una tabella avente dimensioni minime di cm 40x60), recante le seguenti indicazioni: data e numero del permesso di costruire o della SCIA, il nome del titolare, del costruttore, del direttore lavori, del progettista, del calcolatore delle opere strutturali soggette a denuncia, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (D.Lvo. 81/2008), il nome degli installatori degli impianti e, qualora sia previsto il progetto, il nome dei progettisti degli impianti (D.P.R. 447/91), (DLGS 192/2005).

Art. 46
CANTIERI

- 1) Il cantiere deve essere convenientemente recintato e chiuso in modo da impedirne l'accesso a chiunque non sia interessato ai lavori. La recinzione e i ripari delle impalcature devono garantire la sicurezza e l'incolumità per persone e cose, avere aspetto decoroso, ed essere realizzati in conformità alle norme vigenti per la sicurezza sul lavoro.
- 2) Quando il cantiere comporti l'occupazione temporanea di area pubblica il titolare del permesso di costruire o il presentatore della SCIA, l'eventuale committente, o il costruttore, devono ottenere preventivamente l'autorizzazione per l'occupazione del suolo.
- 3) Nella conduzione del cantiere devono essere rispettate le norme di sicurezza vigenti.
- 4) All'interno del centro abitato i lavori di movimentazione terra mediante macchine scavatrici o spianatrici e i lavori di demolizione mediante macchine o attrezzature meccaniche devono rispettare l'orario stabilito dalle norme 8.00-12.00, 13.00-18.00 al quale si può derogare solo in casi di emergenza stabilita dagli organi competenti. Nei giorni festivi, domeniche e altre feste stabilite per legge, non è consentito il lavoro all'interno dei cantieri per nessuna attività da parte di imprese, imprese di subappalto diretto od indiretto, artigiani od altro. L'autorizzazione ad eventuali deroghe e per giustificati motivi può essere concessa dal Sindaco o dall'assessore delegato con notifica ai Vigili Urbani. E' fatto obbligo il rispetto dell'igiene ambientale soprattutto con la limitazione dei rumori derivati da lavorazioni con ogni tipo di macchinario sia mobile che portatile e la limitazione delle polveri con sistemi depolverizzanti o con bagnatura costante intesa alla loro eliminazione. Nessun materiale può essere bruciato in cantiere.
- 5) La manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici su fronte strada e qualsiasi lavorazione sul tetto devono essere eseguite nel rispetto di tutte le normative di sicurezza sia per coloro che sono addetti ai lavori che per i cittadini che transitano sulla strada sia essa pubblica o privata. Tale condizione impone che vengano attuate le salvaguardie alla tutela della persona con la costruzione di recinzioni adeguate,



costruzione di marciapiedi provvisori, ripari a difesa di eventuale caduta di materiale dall'alto e segnaletica su indicazioni degli uffici competenti. Lo sporto di gronda aggettante sulla proprietà pubblica, durante la fase dei lavori al tetto, ai fini della sicurezza, deve essere ritenuto al pari di una occupazione temporanea di suolo pubblico con le necessarie difese contro la caduta di materiale dall'alto. Nella fase di montaggio delle impalcature necessarie deve essere richiesta la temporanea sospensione al transito di persone e mezzi e devono essere presenti gli addetti alla sicurezza secondo la normativa.

Art. 47

ULTIMAZIONE DEI LAVORI

- 1) Dell'avvenuta ultimazione dei lavori il titolare della concessione è tenuto a dare comunicazione al Comune inviando dichiarazione sottoscritta anche dal Direttore dei Lavori.
- 2) Dell'avvenuta ultimazione dei lavori il presentatore della SCIA è tenuto a dare comunicazione al Comune.

Alla comunicazione va allegato un certificato finale sulla regolare esecuzione redatto da un tecnico abilitato, che attesti la conformità delle opere al progetto presentato.

Si prescinde dal certificato di regolare esecuzione per le opere interne alle costruzioni che non comportino modificazioni della sagoma e dei prospetti della costruzione né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive degli edifici.

Art. 48

RINVENIMENTI E SCOPERTE

Chiunque compia scoperte di presumibile interesse archeologico, storico, artistico e paleontologico è tenuto al rispetto delle norme prescritte dall'art. 43 e seguenti della Legge 1.6.1939, n° 1089 della denuncia all'Autorità competente.

Agli stessi obblighi sono soggetti il Direttore e L'assuntore dei lavori, i quali sono tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile dell'ufficio i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che si verificassero nel corso dei lavori.



CAPITOLO VIII NORME IGIENICO-EDILIZIE

Art. 49 DISTANZE DA TERRAPIENI O MURATURE

- 1) Nelle nuove costruzioni le pareti delle abitazioni e di tutti i locali adibiti alla presenza permanente delle persone, quali residenze, attività industriali, artigianali, commerciali, ecc. devono distare dai rilievi, terrapieni o murature di sostegno (con esclusione delle intercapedini):
 - a) almeno m 1,50 se la differenza di quota fra la sommità dei rilievi, terrapieni o murature di sostegno e il piano di spiccato non è superiore a m 3,00;
 - b) almeno m 3,00 se la differenza di quota fra la sommità dei rilievi, terrapieni o murature di sostegno e il piano di spiccato è maggiore di m 3,00;
- 2) Negli edifici su terreni in pendio, in alternativa a quanto previsto dal comma precedente, è consentito realizzare una intercapedine areata ed accessibile della larghezza minima di cm 80 solo lungo il lato a monte dell'edificio. Sull'intercapedine non possono affacciarsi i locali ad uso abitativo (stanze, soggiorno, cucina).
- 3) Devono essere previsti mezzi idonei all'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.
- 4) Negli edifici esistenti le trasformazioni d'uso devono rispettare le disposizioni dei commi precedenti.

Art. 50 CAMERE D'ARIA, INTERCAPEDINI, ISOLAZIONI DEI VESPAI

- 1) Tutti i locali ad uso abitazione, uffici, negozi, bar, ristoranti, edifici pubblici, laboratori devono essere provvisti di camera d'aria fra il terreno ed il solaio sul quale appoggia il pavimento del locale. La camera d'aria può essere sostituita da vespaio aerato dello spessore minimo di cm 30.
- 2) Deve essere previsto adeguato isolamento contro l'umidità e sistema di drenaggio delle eventuali infiltrazioni d'acqua.

Art. 51 SCARICO DELLE ACQUE METEORICHE E DI RIFIUTO

- 1) E' vietato scaricare direttamente sul suolo pubblico le acque provenienti dai tetti, dai cortili e dalle aree private in genere, salvo comprovata impossibilità di allacciarsi alla rete acque bianche o di disperderle sul suolo privato.
- 2) Lo smaltimento delle acque meteoriche e di rifiuto dovrà avvenire secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e dal Regolamento per il Servizio di Fognatura Comunale.



- 3) Per l'esecuzione delle opere necessarie allo smaltimento delle acque meteoriche e di rifiuto deve essere chiesta autorizzazione al Sindaco o ad altri enti competenti.

Art. 52
ACQUA POTABILE

- 1) Ogni casa di abitazione, anche se isolata, deve essere fornita di acqua potabile distribuita in misura tale da garantire il regolare rifornimento all'interno di ogni alloggio.
- 2) Qualora l'acqua non sia approvvigionata dall'acquedotto comunale, la potabilità dovrà essere certificata da laboratorio autorizzato.

Art. 53
SUPERFICIE MINIMA E DOTAZIONE DEGLI ALLOGGI

- 1) Ogni nuovo alloggio ad uso permanente non può avere superficie inferiore a m² 28,00, per una sola persona, m² 38,00 se destinato a due persone, misurati al netto delle murature.
- 2) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a m² 14, per i primi 4 abitanti e m² 10 per ciascuno dei successivi.
- 3) Le stanze da letto devono avere una superficie minima di m² 9, se per una persona e di m² 14 se per due persone.
- 4) Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.
- 5) Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano. Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
- 6) Ogni alloggio ad uso permanente deve essere dotato di idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche e di rifiuto, di allacciamento alle reti idriche ed elettriche, di impianto di riscaldamento, di almeno un servizio igienico, di cucina o angolo cottura.

Art. 54
DIMENSIONI MINIME DEI LOCALI E DELLE APERTURE

- 1) Con esclusione dei locali accessori delle abitazioni, delle relative pertinenze e dei garage, i locali degli edifici di nuova costruzione devono avere l'altezza minima, misurata tra pavimento e soffitto di metri 2,70.



- 2) Per le pertinenze e i locali accessori non destinati ad abitazione permanente quali servizi igienici, lavanderie, guardaroba, corridoi, depositi di pertinenza dell'abitazione, ripostigli, cantine e simili, è ammessa, a qualsiasi piano, un'altezza minima di metri 2,40.
- 3) Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
- 4) Per gli ambienti nei sottotetti destinati a soffitta, ripostiglio, guardaroba o simili non è richiesta alcuna altezza minima.
- 5) I corridoi e i disbrighi devono avere larghezza minima di metri 1,00, fatte salve comunque le norme sul superamento delle barriere architettoniche.
- 6) Nel caso di interventi sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, con particolare riferimento agli edifici del centro storico, è consentito derogare all'altezza minima dei locali ed ai rapporti minimi di finestratura, purché su richiesta dell'Amministrazione comunale l'Azienda per i Servizi Sanitari accerti espressamente la sufficienza igienica dei locali abitabili e purché le nuove previsioni, nel loro complesso, non siano peggiorative rispetto alla situazione esistente.

Art. 55 SOPPALCHI

- 1) La costruzione di soppalchi aperti sui locali da soppalcare è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) la superficie soppalcata non deve superare il 40% della superficie netta del locale da soppalcare nel caso di abitazioni e il 50% nel caso di usi diversi dall'abitazione;
 - b) l'altezza netta minima della superficie sottostante il soppalco deve essere non inferiore a metri 2,20. Tale altezza viene elevata a metri 2,60 per i locali da utilizzarsi come negozi, uffici o pubblici esercizi;
 - c) nel caso di soppalchi con soffitto orizzontale, l'altezza netta minima della superficie soprastante il soppalco deve essere non inferiore a metri 2,20;
 - d) Nei locali produttivi e nei magazzini l'altezza netta minima della superficie sottostante e soprastante il soppalco adibite esclusivamente a magazzino o deposito deve essere non inferiore a metri 2,20, purché non adibiti a presenza permanente delle persone.

Art. 56 SERVIZI IGIENICI

- 1) Nelle abitazioni almeno un servizio igienico deve avere dimensioni conformi a quanto previsto dalle vigenti normative per il superamento delle barriere architettoniche, comunque la superficie minima non deve essere inferiore a m² 4,00, e deve essere dotato di lavabo, vasca da bagno o doccia, tazza, bidet. Gli apparecchi sanitari non potranno essere installati nelle zone con altezza inferiore a m 1,60.



Nei casi di adeguamento alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche è consentita l'eliminazione del bidet e la sostituzione della vasca con una doccia a pavimento.

- 2) Eventuali altri servizi nell'alloggio o in locali di pertinenza possono avere superficie minore, comunque non inferiore a m² 1,50.
- 3) I servizi igienici in ambienti a destinazione non residenziale, qualora non disciplinati da specifica normativa di settore, non potranno avere dimensioni inferiori a m² 1,50.
- 4) Tutti i servizi igienici dovranno avere:
 - a) aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a m² 0,60, oppure ventilazione meccanica con un minimo di 15 ricambi all'ora, da assicurarsi mediante impianto di aspirazione regolato da temporizzatore.
 - b) pareti rivestite di materiale lavabile.
- 5) I servizi igienici non devono comunicare direttamente con cucine e soggiorni provvisti di angolo cottura.
- 6) Nei nuovi edifici, nelle ristrutturazioni totali e in tutti gli altri interventi in cui sia possibile, i servizi igienici devono essere dotati di tubo di ventilazione protetto da griglia di sufficiente superficie.
Il tubo di ventilazione deve rispondere ai requisiti previsti dall'art. 56, commi 3, 4, 5 e 6 del presente Regolamento.
- 7) Le colonne di scarico devono essere prolungate al di sopra del tetto e realizzate in maniera tale da evitare la trasmissione di odori attraverso i tubi di ventilazione.

Art. 57

CUCINE E ANGOLI COTTURA

- 1) Per il locale adibito a cucina deve essere assicurata illuminazione diretta e aerazione nel rispetto dell'art. 51 comma 3 del presente Regolamento.
- 2) L'eventuale angolo cottura annesso al locale soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo.
- 3) Nei nuovi edifici, nelle ristrutturazioni totali e in tutti gli altri interventi in cui sia possibile, le cucine e gli angoli cottura devono essere dotati di tubo di ventilazione per lo scarico dei vapori e deve essere in ogni caso assicurata l'immissione di aria esterna.
Il tubo di ventilazione deve rispondere ai requisiti previsti dall'art. 63, commi 3, 4, 5 e 6 del presente Regolamento.
- 4) Le cucine di ristoranti, pizzerie e attività similari dovranno essere dotate di idoneo sistema di aspirazione meccanica dei vapori e dei fumi direttamente sui luoghi ove questi vengono prodotti.
Il tubo o i tubi di ventilazione devono essere stagni, conformi alle leggi, norme vigenti e norme UNI, e vanno prolungati almeno 1,00 metro sopra la falda del tetto.



In ogni caso i vapori e i fumi non devono recare molestia e/o disagi alle abitazioni circostanti.

Art. 58

LOCALI A PIANO TERRENO, SEMINTERRATI E INTERRATI

- 1) I locali siti a piano terreno adibiti ad abitazione devono essere pavimentati a quota non inferiore al livello degli spazi verso i quali prospettano, salvo giustificate eccezioni; in tale caso dovrà rispettare quanto previsto al precedente art. 50 del presente Regolamento.
- 2) Non è ammesso di norma l'uso abitativo di locali interrati.
Non è ammesso adibire ad uso lavorativo i locali interrati e seminterrati, salvo particolari esigenze tecniche e nel rispetto della normativa vigente in materia di igiene per gli ambienti di lavoro. In tal caso gli eventuali locali che risultassero parzialmente contro terra dovranno essere separati dal terreno con un'intercapedine areata come previsto dall'art. 49 comma 2 del presente Regolamento.
- 3) E' ammesso l'utilizzo di locali interrati ad uso deposito, magazzino, cantina, ripostiglio, servizio igienico, lavanderia, corridoi, garage, ecc..
- 4) In caso di interventi sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, gli eventuali locali già adibiti ad uso abitazione che risultassero parzialmente contro terra, quando tecnicamente possibile, dovranno essere separati dal terreno con un'intercapedine areata ed ispezionabile avente larghezza minima di cm 80.
- 5) I locali seminterrati potranno essere adibiti a sale aperte al pubblico (sala ristorante, sala giochi, ecc..) qualora la competente autorità sanitaria abbia accertato l'esistenza degli indispensabili requisiti di ordine igienico.
- 6) Nei locali seminterrati e interrati è vietata l'installazione, il deposito e qualsiasi utilizzo di apparecchiature o impianti alimentati a gas GPL salvo che norme specifiche lo consentano.

Art. 59

AUTORIMESSE E POSTI MACCHINA

- 1) Le autorimesse devono rispettare le specifiche norme in vigore.
- 2) Si definisce posteggio lo spazio, al chiuso o al coperto, riservato alla sosta di un autoveicolo; si definisce parcheggio l'area (con più posteggi) destinata alla sosta di più veicoli; si definisce area di sosta uno spazio destinato alle operazioni di carico e scarico, raccordato ad una strada ed opportunamente segnalato
- 3) Fatta salva l'osservanza delle attuali disposizioni in materia che prevedono 1 mq ogni 10 mc di costruzione, gli edifici di nuova costruzione, ricostruiti, ampliati oltre il 20% dell'esistente, ristrutturati, o per i quali si richieda il cambio di destinazione d'uso, debbono avere la seguente dotazione di spazi di sosta per veicoli (posteggi ed aree di sosta operativa), da realizzare all'interno della recinzione e parte all'esterno o comunque nell'ambito della proprietà (tali quantità ricomprendono il valore di 1 mq ogni 10 mc di cui sopra):



- a) abitazioni: un posteggio per alloggio, con un minimo di un posteggio ogni 300 mc di volume costruito (o frazione);
 - b) uffici e edifici amministrativi: un posteggio ogni 100 mc di volume costruito (o frazione) per cliente ed utenti;
 - c) laboratori artigianali, depositi commerciali ed aziende industriali: un posteggio ogni 50 mq di superficie lorda di piano; oltre i 250 mq di superficie lorda di piano sono inoltre richiesti (ogni 250 mq o frazione) un'area di sosta operativa ed un posteggio per visitatori, clienti e fornitori;
 - d) negozi e grandi esercizi: un posteggio esterno ogni 33 mq di superficie lorda di piano (o frazione) col minimo di uno per negozio; per negozi con superficie lorda di piano maggiore di 250 mq la dotazione si raddoppia;
 - e) servizi para commerciali ed extra commerciali: un posteggio ogni 50 mq di superficie lorda di piano (o frazione) col minimo di uno per esercizio (tale valore minimo è fissato in quattro posteggi per autoscuola, elettrauto, meccanico, carrozziere, gommista, autonoleggio);
 - f) esercizi pubblici:
 - fa) Alberghi: un posteggio ogni 5 mq dell'area a disposizione del pubblico, più un'area di sosta operativa;
 - fb) Ristoranti, bar e simili: un posteggio ogni 5 mq dell'area a disposizione del pubblico, più un'area di sosta operativa;
 - fc) Sale da spettacolo: per teatri, cinematografi, sale da concerto e di conferenza, un posteggio ogni 3 posti a sedere, col minimo di un posteggio ogni 5 mq delle sale a disposizione del pubblico.
- 4) Negli edifici di uso promiscuo la dotazione va calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diversa destinazione (abitazioni, uffici e negozi, abitazioni e laboratorio, abitazione ed industria, ecc.).
- 5) I posteggi debbono avere le seguenti dimensioni minime:
- a) In autorimessa singola 5,00 m x 2,60 m;
 - b) In autorimessa multipla 5,00 m x 2,30 m;i;
 - c) In autorimessa all'aperto 5,50 m x 2,20 m;
- 6) Ogni posteggio deve:
- a) essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione;
 - b) consentire il parcheggio o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri.
- 7) La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra dev'essere dimostrato graficamente; per le autovetture si richiede comunque uno spazio con una larghezza minima di 6,00 m.
- 8) Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto o in parte, la dotazione prescritta, oppure nel caso in cui il disimpegno del parcheggio possa costituire un fronte di disturbo o di pericolo per il traffico, l'amministrazione comunale, nell'ambito di una convenzione da trascrivere, può accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree con la medesima destinazione urbanistica, debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura commerciale; negli ultimi due casi, le aree



asservite debbono distare non più di 50,00 m per singoli negozi e non più di 100,00 m per sistemi e centri commerciali.

- 9) I posteggi di uso privato debbono essere utilizzati solo dai richiedenti o dagli utenti dell'edificio servito; tale impegno, se richiesto dall'amministrazione comunale, deve essere sottoscritto dal concessionario.
- 10) I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita davanti al cancello stesso.

Art. 60 **SCALE**

- 1) Nel caso di costruzione di nuovi edifici, ristrutturazione di interi edifici, sostituzione totale del vano scala o creazione di nuovo vano scala o parte di esso, questo deve presentare caratteristiche geometriche in ottemperanza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.
- 2) Tutte le nuove scale dei fabbricati devono avere larghezza non inferiore a m 1,00. Le scale destinate a servire vani accessori potranno avere larghezza inferiore.
- 3) Le scale di uso individuale possono avere pedata a forma trapezoidale. La somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compreso fra 62 e 64 cm.

Art. 61 **PARAPETTI E BALCONI**

- 1) Tutti i parapetti devono avere altezza minima di metri 1,00, struttura e forma idonee a costituire efficace riparo ed essere inattraversabili da una sfera di 10 cm di diametro.

Art. 62 **LOCALI PER CALDAIE E CABINE ELETTRICHE**

- 1) Le centrali termiche di potenzialità al focolare superiore a 35 kW devono essere di norma ventilate direttamente dall'esterno, essere aperte verso l'esterno e progettate nel rispetto delle normative vigenti in materia, in funzione della potenzialità complessiva e del tipo di combustibile impiegato.
- 2) Per l'installazione di caldaie di potenzialità inferiore a 35 kW all'interno delle singole unità immobiliari devono essere rispettate le vigenti normative in materia.
- 3) I nuovi locali adibiti a cabina elettrica devono essere conformi a D.P.G.P. 29 giugno 2000 n. 13/31 "Disposizioni regolamentari concernenti la protezione dall'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" ai sensi dell'art. 61 della L.P. 11 settembre 1998 n. 10 e s.m. e integrazioni.



Art. 63
CAMINI E CONDOTTI

- 1) I prodotti della combustione e i vapori devono essere scaricati nell'atmosfera secondo le modalità previste dalle leggi, norme vigenti e norme UNI e in ogni caso non devono recare molestia e/o disagi alle abitazioni circostanti.
- 2) I camini per i quali non esiste una specifica normativa dovranno essere prolungati sopra la falda del tetto di almeno m 1,00.
- 3) Nel caso di aspirazione meccanica centralizzata, i tubi di ventilazione dovranno avere la sezione risultante da idoneo calcolo che garantisca i ricambi minimi orari richiesti.
- 4) Nel caso di condotti collettivi ramificati o nel caso di condotti a servizio esclusivo di singoli locali, i tubi di ventilazione dovranno avere la sezione minima di cm² 100 per ogni locale servito.
- 5) Nei nuovi edifici, nelle ristrutturazioni totali e in tutti gli altri interventi in cui sia possibile, i tubi di ventilazione delle abitazioni devono essere prolungati al di sopra del tetto. Negli interventi in cui non sia possibile prolungare i tubi di ventilazione al di sopra del tetto è possibile realizzare gli sbocchi in facciata, in ogni caso non devono recare molestia e/o disagi alle abitazioni circostanti.
- 6) I prodotti della combustione, i vapori e qualsiasi esalazione che possa recare disturbo, creati dalle attività diverse dall'abitazione, devono essere sempre scaricate con camini o condotti prolungati sopra la falda del tetto di almeno m 1,00 e in ogni caso non devono recare molestia e/o disagi alle abitazioni circostanti.

Art. 64
RISCALDAMENTO, PRESCRIZIONI TECNICHE

- 1) Tutti gli edifici destinati ad abitazione, uffici, negozi e comunque ogni locale destinato alla presenza di persone, fatta eccezione per particolari destinazioni d'uso, devono essere dotati di idoneo impianto di riscaldamento degli ambienti.
Ove non sia possibile la realizzazione dell'impianto, dovrà essere previsto idoneo sistema alternativo che garantisca la salubrità degli ambienti.
- 2) Gli impianti di riscaldamento, devono essere realizzati in conformità alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 e ss.mm.ii., alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 nr. 412. e al D.lgs. n. 192 del 2005.
- 3) Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo. Entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti Uffici Comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L. 46/90.



Art. 65
DISPOSIZIONI PER IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE
DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli edifici, a seconda della destinazione d'uso, devono corrispondere a quanto disposto dalle normative in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 66
DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO
DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO

- 1) Gli edifici, a seconda della destinazione d'uso, devono corrispondere a quanto disposto dalle normative statali, provinciali e comunali in materia di inquinamento acustico.
- 2) Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione le pareti perimetrali esterne devono avere in opera, con porte e finestre chiuse, un isolamento acustico che garantisca gli indici di valutazione stabiliti dalla normativa vigente.
- 3) I progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere corredati da dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dal D.P.C.M. 5.12.1997 e dal regolamento locale di igiene.
- 4) Le richieste di permesso di costruire per la realizzazione di nuovi edifici produttivi e di nuovi impianti devono essere accompagnate da una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici e degli impianti, ove siano illustrati i materiali e le tecnologie utilizzate per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno e verso gli operatori interessati all'attività, redatto da parte di un tecnico competente in acustica ambientale.
- 5) Il Comune provvede, sulla base della classificazione acustica di cui all'art. 7 della L. 447/95, ad adottare il "Piano di Risanamento Acustico Comunale" entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio.



CAPITOLO IX

QUALITA' ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

Art. 67

ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI, PRESCRIZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

- 1) Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione totale devono:
 - a) essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla L. 10/91 e s.m.i., al D.P.R. 412/93 e al D.lgs. n. 192 del 2005;
 - b) Il Progetto Energetico delle Strutture deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art 28 della L. 10/91 e dev'essere conforme al D.lgs. n. 192 del 2005.

Art. 68

COIBENTAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Al fine di favorire il risparmio energetico, negli edifici esistenti alla data di adozione del presente regolamento, è consentito non considerare nei computi per la determinazione dei volumi, superfici e distanze, il maggiore spessore delle pareti verticali esterne dovuti ad interventi di miglioramento di efficienza termica nella misura massima di 10 cm. E' inoltre consentita la realizzazione dell'isolamento a cappotto sul prospetto rivolto verso la pubblica via con spessore massimo di 5 cm.

Art. 69

SISTEMI SOLARI PASSIVI E FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

- 1) Negli edifici di nuova costruzione, i sistemi solari passivi devono essere perfettamente integrati nella copertura e complanari ad essa.
- 2) Nel centro storico non sono ammessi sistemi solari termici a circolazione naturale con boiler esterno, i captatori, in tali zone devono essere integrati o semintegrati nella copertura e complanari ad essa. I boiler d'accumulo devono essere sistemati all'interno della sagoma dell'edificio.
- 3) Il dimensionamento degli impianti solari su pergolato all'interno del centro urbano deve essere limitato alle necessità energetiche dell'edificio.
- 4) Per gli edifici di nuova costruzione deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la fattibilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.



- 5) La progettazione degli interventi edilizi ai sensi del comma precedente deve curare l'integrazione con le strutture del fabbricato o del quartiere.
- 6) Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici nonché eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati.
- 7) Nelle zone agricole è ammessa l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili anche non funzionali alla produzione aziendale agricola. L'installazione degli impianti potrà avvenire solo ed esclusivamente su coperture esistenti (quali edifici, tettoie, serre, ombrai ecc.) o all'uopo realizzabili purché le stesse trovino giustificazione ai fini della conduzione agricola.



CAPITOLO X

ARREDO, DECORO, SEGNALETICA, RECINZIONI, SPORGENZE E NORME PER LA TUTELA DELLE AREE A VERDE

Art. 70 **ELEMENTI DI ARREDO URBANO**

- 1) Non necessita di permesso di costruire o SCIA la posa di manufatti, purchè di contenute dimensioni, costituenti arredi esterni tipo gazebo, strutture a graticcio, pergolati, esclusi quelli sugli edifici nel centro storico e relative pertinenze e sui manufatti e siti di interesse storico e relative pertinenze, i quali rimangono assoggettati permesso di costruire o SCIA in quanto assumono rilevanza urbanistica ed edilizia in riferimento alla disciplina di particolare tutela prevista per le predette aree.
- 2) L'installazione di distributori automatici su facciate o su area libera sia di proprietà pubblica che privata è soggetta alle preventive autorizzazioni amministrative.
- 3) Le cabine telefoniche, le cassette d'impostazione e simili non necessitano di permesso di costruire o SCIA.
- 4) E' consentita la posa temporanea di chioschi, purché finalizzati alla vendita o all'esposizione, e purché di superficie non superiore a m² 10. Tali strutture devono essere armonicamente inserite nel contesto edificato o nel paesaggio, non incidono sugli indici urbanistico-edilizi e sono assoggettate a comunicazione di avvio dei lavori ai sensi dell'art. 22 comma 2 del presente Regolamento.
- 5) E' ammessa la posa di strutture per la copertura e la delimitazione di spazi pubblici, concessi temporaneamente in uso, per la collocazione di tavolini e sedie, a scadenza stagionale, antistanti esercizi pubblici. La tipologia di tali strutture deve essere preventivamente autorizzata in via amministrativa ed è assoggettata a comunicazione di avvio dei lavori ai sensi dell'art. 22 comma 2 del presente Regolamento.
- 6) E' consentita la realizzazione di strutture chiuse, in materiale prevalentemente trasparente, all'esterno di esercizi pubblici, purché direttamente collegate con essi, su suolo privato e a carattere stagionale. Tali manufatti dovranno avere caratteristiche tipologiche e formali consone con l'architettura dell'edificio, dovranno essere armonicamente inserite nel contesto urbano e non dovranno contrastare con le disposizioni vigenti in materia di commercio, di viabilità e con le norme del Codice Civile. Gli interventi di cui al presente comma sono soggetti a comunicazione di avvio dei lavori ai sensi dell'art. 11 comma 2 del presente Regolamento.



Art. 71

DECORO DELLE FACCIATE, DELLE RECINZIONI E DEI MURI

- 1) Gli elementi di finitura delle facciate quali intonaco, coloritura, serramenti, decorazioni e simili, nonché le recinzioni, i muri di contenimento o di sostegno devono essere realizzati e mantenuti in modo conforme al pubblico decoro e in modo da armonizzarsi con gli edifici circostanti e con le caratteristiche della strada o piazza.
- 2) Ove le condizioni delle facciate, dei muri di sostegno, dei muri di cinta e delle recinzioni non rispondano più ai requisiti di decoro di cui sopra, il Sindaco può ordinare gli interventi necessari al ripristino fissando un congruo termine per la loro esecuzione.
- 3) Sono in ogni caso vietate recinzioni con materiali laceranti o realizzate in maniera da costituire pericolo per la pubblica incolumità.
- 4) I muri di sostegno dovranno essere realizzati con materiali, tipologie e altezze tali da costituire il minore impatto ambientale possibile.

Art. 72

RECINZIONI E MANUTENZIONI DELLE AREE SCOPERTE

- 1) Le recinzioni, i muri di sostegno e di cinta, le siepi e le piantumazioni in genere posizionati in corrispondenza di curve e incroci stradali, devono essere realizzati in modo tale da non impedire la visibilità o comunque da non costituire impedimento alla sicurezza della circolazione.
L'Amministrazione può imporre la rimozione degli elementi esistenti che impediscono la visibilità o che costituiscono impedimento alla sicurezza della circolazione.
- 2) Entro le zone insediative, qualora la recinzione sia realizzata con struttura piena, questa non dovrà superare l'altezza di m 1,00, misurata dalla quota stradale o dal piano di campagna se autorizzato a quota superiore.
L'altezza totale della recinzione, compresa la base in muratura, non può superare i m 2,00. In presenza di muri di recinzione tradizionali, è consentito derogare alle dimensioni del punto precedente per consentire la loro ricostruzione o per garantire la continuità paesaggistica ambientale.
- 3) Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico, e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. È obbligatorio provvedere entro 1 anno dall'approvazione del presente regolamento alla delimitazione delle stesse. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.



Art. 73
INSEGNE, TARGHE, TABELLE E TENDE

- 1) Le bacheche e similari, le insegne e le targhe professionali quando sono poste sugli edifici ricadenti nel centro storico e costituenti manufatti e siti di interesse storico devono essere realizzate con materiali e tipologie non in contrasto con le caratteristiche storiche dell'ambiente.
- 2) Le insegne e le targhe professionali di dimensione non superiori a cm 60x40 non sono soggette ad autorizzazione.
- 3) La segnaletica stradale pubblica e di pubblico interesse di cui alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 09/02/1979 n. 400 deve essere possibilmente raggruppata in appositi pannelli.
- 4) La segnaletica indicativa di attività private è soggetta ad autorizzazione amministrativa, non può impedire o confondere la segnaletica stradale ufficiale e dovrà essere posizionata su appositi supporti individuati dall'Amministrazione diversi da quelli della segnaletica stradale.
- 5) Le insegne e la segnaletica pubblicitaria, se non poste complanari sulla facciata dell'edificio, devono distare almeno metri 3,00 dal ciglio stradale.
- 6) Le tende parasole poste sulle facciate prospettanti le strade e gli spazi pubblici del centro storico sono soggette a SCIA.
- 7) Le tende parasole diverse da quelle del comma precedente non sono soggette ad autorizzazione, quando poste all'interno della proprietà, o, se poste sul fronte stradale, non aggettano più di 1 metro dalla facciata e non intralciano il normale traffico pedonale e veicolare.
- 8) Le tende sporgenti su suolo pubblico dovranno avere un'altezza netta minima in ogni posizione (sia aperte che chiuse) di metri 2,20 dal marciapiede e dovranno essere arretrate di almeno 20 cm dalla sede viaria.
- 9) In ogni caso tende, insegne e targhe devono essere conformi al pubblico decoro e non possono impedire o confondere la segnaletica stradale ufficiale e creare pericolosità al pubblico transito.

Art. 74
OBBLIGHI DI MANUTENZIONE

- 1) Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in condizioni di sicurezza e di igiene.
- 2) A tal fine il Sindaco può intervenire e può adottare i provvedimenti di legge a tutela della pubblica salute e incolumità.

Art. 75
NUMERI CIVICI, SEGNALETICA STRADALE, CORPI ILLUMINANTI

- 1) Al Comune è riservata, per ragioni di pubblica utilità, la facoltà di applicare o fare applicare, previo avviso agli interessati e senza obblighi di indennizzo, alle fronti



esterne dei fabbricati, edifici o costruzioni di qualsiasi natura prospettanti su spazi pubblici:

- a) i numeri civici che vengono assegnati ad ogni accesso;
 - b) le indicazioni dei nomi delle strade, delle piazze e in genere di tutti gli spazi pubblici;
 - c) pali, bracci, apparecchi illuminanti, ganci, cavi, cassette di derivazione, eventualmente alloggiate in apposite nicchie, per la pubblica illuminazione.
- 2) I privati sono tenuti a rispettare i numeri e le tabelle apposte dal Comune, a non coprirle o nasconderle alla pubblica vista, a ripristinarle qualora risultino distrutte o danneggiate per fatto a loro imputabile.
 - 3) In caso di demolizione di costruzioni che non vengano più ricostruite, il proprietario deve notificare il numero civico che deve essere abolito. Nel caso di nuove costruzioni, i proprietari devono chiedere l'applicazione del numero civico.
 - 4) Al Comune è altresì riservata la facoltà di restaurare edicole sacre, fregi e altri elementi pittorici presenti sulle facciate esterne delle case, previa intesa con i proprietari.

Art. 76 PASSI CARRAI

- 1) E' vietato aprire passi o accessi carrai sulla pubblica via senza l'apposita autorizzazione amministrativa. Il provvedimento disciplina le modalità di accesso, i relativi oneri e prescrizioni da osservare.
- 2) La localizzazione e la tipologia di passi e accessi carrai deve essere conforme a quanto disposto dal Codice della Strada e Regolamento di Esecuzione.
- 3) Il Comune ha facoltà di autorizzare distanze inferiori a quelle fissate dal Regolamento di esecuzione al codice della strada, per i passi carrai già esistenti alla data di entrata in vigore del detto Regolamento, nel caso che sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento di cui all'art. 22 del Codice della Strada. Se ricorre tale circostanza ed al fine di garantire la sicurezza pubblica, il Comune ha facoltà di obbligare il titolare della concessione al rispetto di prescrizioni integrative.
L'Ente gestore della strada può altresì autorizzare distanze inferiori quando è constatata l'impossibilità di realizzarlo altrimenti, previa verifica che la realizzazione dello stesso non costituisce pericolo per il transito dei veicoli e dei pedoni.
- 4) Nella realizzazione di passi e accessi carrai deve essere mantenuta la continuità di marciapiede e deve essere garantita la sicurezza al traffico pedonale e veicolare.
- 5) E' facoltà dell'Amministrazione fare arretrare cancelli o recinzioni nei casi di necessità per ragioni di viabilità e di sicurezza pubblica.



Art. 77

SPORGENZE SULLE VIE E PIAZZE PUBBLICHE

- 1) Sono ammesse le seguenti sporgenze da edifici e da muri che aggettino su spazi pubblici, subordinatamente all'autorizzazione dell'ente proprietario, sempre che non costituiscano pericolo per le persone o le cose:
 - a) lo zoccolo degli edifici per una sporgenza di non più di 5 cm purché la larghezza del marciapiede non venga ridotta a meno di metri 1,20;
 - b) le modanature, i rilievi e gli infissi esterni per una sporgenza non superiore a 10 cm;
 - c) i poggiali, le gronde e le pensiline aggettanti per non più di metri 1,50 purché poste ad un'altezza netta minima superiore a metri 3,00 dal piano del marciapiede e a metri 5,00 dal piano viabile;
 - d) le ante ad oscurio, purché poste ad un'altezza netta minima superiore a metri 2,20 dal piano del marciapiede e a metri 5,00 dal piano viabile. Quelle a quota inferiore a quanto sopraccitato dal piano dello spazio pubblico dovranno essere di tipo scorrevole o sporgere non più di 10 cm nella posizione di massima apertura.
 - e) le tende con le modalità previste dall'art. 61 del presente Regolamento.
 - f) le insegne a bandiera purché poste ad un'altezza netta minima superiore a metri 3,00 dal piano del marciapiede e a metri 5,00 dal piano viabile;
- 2) Tutte le porte che si affacciano sulle strade e sugli spazi pubblici devono essere munite di serramenti che si aprono verso l'interno, a meno che non sia richiesta l'apertura verso l'esterno per ragioni di pubblica sicurezza.
In questi casi la costruzione deve essere studiata in modo da evitare sporgenze sullo spazio pubblico ed eliminare ogni molestia o pericolo al pubblico transito dei veicoli e dei pedoni.
- 3) La ricostruzione degli elementi esistenti aggettanti sulle vie e piazze pubbliche difformi dai commi precedenti può essere autorizzata dall'ente proprietario con modalità atte ad attenuare eventuali pericoli per le persone o le cose.

Art. 78

ANTENNE E APPARECCHIATURE ESTERNE PER IL CONDIZIONAMENTO

- 1) Nei nuovi edifici, nelle ristrutturazioni e in tutti gli altri interventi in cui sia possibile, deve essere predisposto l'impianto centralizzato per l'installazione sulle coperture delle antenne radiotelevisive riceventi normali e delle antenne paraboliche riceventi.
- 2) L'installazione sul tetto di antenne paraboliche riceventi e di antenne radiotelevisive riceventi normali non è soggetta ad autorizzazione.
- 3) E' vietata l'installazione di antenne paraboliche riceventi e di antenne radiotelevisive riceventi sulle facciate e sui balconi frontali degli edifici.



- 4) L'installazione di apparecchiature per il condizionamento, purché non siano poste sulle facciate prospettanti le strade e gli spazi pubblici del centro storico, non sono soggette ad autorizzazione.
- 5) E' vietata l'istallazione di apparecchiature per il condizionamento sulle facciate prospettanti le strade e gli spazi pubblici del centro storico.
- 6) Nei casi di impossibilità tecnica all'installazione di apparecchiature per il condizionamento in zone non visibili dei centri storici la loro collocazione è soggetta a SCIA previo accordo con l'Ufficio Tecnico.
- 7) L'istallazione di impianti fissi di telecomunicazione con potenza massima al connettore d'antenna non superiore a 3 Watt sono soggetti esclusivamente all'osservanza limiti e dei valori stabiliti dalla normativa statale in materia di campi elettromagnetici e devono essere segnalati all'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente e ai comuni territorialmente interessati entro sessanta giorni dalla loro istallazione;

Art. 79

NORME SULLE LINEE ELETTRICHE E SUI CAMPI ELETTRICI ED ELETTRROMAGNETICI GENERATI DA ELETTRODOTTI

- 1) Nella costruzione di nuovi elettrodotti e nella decisione di eventuali spostamenti di quelli esistenti, nonché nella misurazione dei valori dei campi elettrici ed elettromagnetici generati da essi, si applicano le disposizioni contenute nel D.P.C.M. del 23.02.2003 recante per titolo "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti. Deve essere inoltre rispettata la soglia dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz"
- 2) Le linee elettriche e telefoniche devono essere completamente interrato e rispettare la normativa regionale vigente. Inoltre:
 - a) ovunque possibile le linee MT devono seguire il percorso stradale;
 - b) le linee MT devono essere interrato a 1 m di profondità, opportunamente protette, accessibili nei punti di giunzione e convenientemente segnalate;
 - c) il valore del campo elettromagnetico prodotto dagli elettrodotti non deve superare il valore previsto dalla legge quadro n. 36/2001 e dai decreti attuativi e deve essere verificato dall'ARPAS;
- 3) la distanza delle sottostazioni di trasformazione e connessione deve essere superiore a 1000 m dal confine di qualunque area edificabile prevista dal P.U.C. o da costruzioni residenziali preesistenti.



Art. 80
LOCALIZZAZIONE E INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI
RADIOCOMUNICAZIONE

- 1) L'installazione di impianti emittenti onde elettromagnetiche per stazioni radio, telecomunicazioni e telefonia mobile è consentita al di fuori delle Zone Territoriali Omogenee A, B, C. Verranno particolarmente tutelate le aree frequentate da soggetti sensibili, quali per esempio asili, scuole e strutture socio-sanitarie. È consentita, nelle rimanenti zone, l'installazione degli impianti suddetti conformemente alle seguenti disposizioni:
 - a) su traliccio o altro supporto a se stante con altezza minima di 35 metri, che dovrà essere posto in area recintata, ad una distanza data dalla proiezione sul terreno del centro del palo in orizzontale di almeno 300 metri da edifici adibiti a residenza o a permanenza continuativa di persone superiore a quattro ore.
 - b) la realizzazione di tutti i tipi di impianti suddetti è soggetta a permesso di costruire rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico;
 - c) Le istanze per l'installazione di tutti i tipi di antenne per la telefonia mobile vanno presentare all'Ufficio Tecnico e devono essere corredate, oltre che dai documenti e atti richiesti per il rilascio del permesso di costruire, anche dei seguenti documenti e atti:
 1. scheda dati anagrafici e dati tecnici;
 2. valutazione teorica del campo elettromagnetico prodotto dall'impianto in condizione di massimo utilizzo sull'area interessata;
 3. parere tecnico della tutela del paesaggio;
 4. parere della Azienda USL di innocuità dei campi elettromagnetici prodotti dall'impianto;
 5. atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, con il quale il titolare del permesso di costruire si impegna a spostare l'impianto e i relativi supporti strutturali (tralicci e/o pali), a proprie cura e spese, qualora gli uffici comunali preposti, individuassero il mancato rispetto delle condizioni sulla base delle quali è stato rilasciato il permesso di cui al presente articolo, oppure qualora l'autorità sanitaria competente ritenesse l'impianto pregiudizievole di danno alla salute sulla base di nuove acquisizioni scientifiche accreditate a livello internazionale, oppure qualora la programmazione del territorio comporti la necessità di modifica delle destinazioni d'uso delle aree ricomprese nelle zone di rispetto così come determinato;
 - d) attestazione di informazione ai residenti ed ai lavoratori nella distanza di 300 metri dall'impianto.
- 2) Il controllo del rispetto dei valori dichiarati dal concessionario per il rilascio della concessione è effettuato dalla Azienda USL.



CAPITOLO XI

COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 81

STALLE E RICOVERI PER ANIMALI

- 1) Le nuove stalle devono essere localizzate solo negli spazi aperti individuati dal P.R.G. e distare almeno metri 100 dalle aree:
 - A) Insediamenti storici;
 - B) Aree per insediamenti prevalentemente residenziali;
 - C) Aree produttive;
 - D) Aree commerciali e turistiche;
 - E) Aree per campeggi;
 - F) Aree per servizi ed attrezzature;
 - G) Verde pubblico e parchi urbani;
 - H) Aree private di interesse sociale;
 - I) Aree per parcheggi;
 - J) Dalle prese d'acqua e dalle sorgenti.
- 2) La distanza è aumentata a metri 400 per gli allevamenti di suini.
- 3) I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento, devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.
- 4) Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo e a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.
- 5) Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
- 6) Le stalle ed altri ricoveri per animale in genere non devono comunicare con i locali di abitazione. La distanza, misurata in proiezione orizzontale, fra le aperture delle stalle e le finestre delle abitazioni che si affacciano sulla stessa facciata non deve essere inferiore a metri 3,00.
- 7) Non è comunque consentito destinare ad uso abitativo i locali soprastanti i ricoveri per animali.
- 8) Per le attività esistenti, qualora sopra le stalle siano costruiti dei locali di abitazione, il solaio di separazione deve essere costruito con materiale che impedisca qualsiasi passaggio di gas.
- 9) Le stalle ed i ricoveri per animali in genere devono rispettare le normative igienico-sanitarie per la produzione degli alimenti ed il benessere degli animali.



CAPITOLO XII

ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE IN ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI

Art. 81

EDIFICAZIONE IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI

- 1) Qualora l'attività di trasformazione edilizia riguardi aree o immobili vincolati, per i quali il rilascio del Permesso di Costruire sia subordinato al preventivo parere o nulla osta da parte di altri enti preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico, alla protezione delle bellezze naturali ed archeologiche, nonché alla tutela idrogeologica, boschiva o alla conservazione dei valori tutelati dalle leggi sui parchi e sulle riserve naturali, l'attività non può aver luogo prima dell'ottenimento dei relativi nulla osta o pareri che devono essere ottenuti prima del rilascio del Permesso di Costruire.
- 2) Qualora l'attività di trasformazione edilizia riguardi aree o immobili insistenti nelle fasce a protezione delle principali infrastrutture si devono rispettare le rispettive norme:
 - a) fascia di rispetto stradale, le distanze di rispetto dal nastro stradale sono quelle di cui al Nuovo Codice della Strada approvato con D.lgs. n. 285 del 30/04/92 e del regolamento di Attuazione (D.P.R. 16 Dicembre 1992, n. 495).
 - b) fascia di rispetto cimiteriale, gli interventi di trasformazione edilizia nelle aree di rispetto cimiteriale sono soggette alla normativa prevista D.P.R. 285/1990 e s. m. e i.;
 - c) Zone di rispetto delle acque pubbliche, le distanze da osservarsi in rispetto del demanio idrico sono contenute nel T.U. 25 luglio 1904, n° 523, sulle opere idrauliche. Secondo l'art. 822 del Codice Civile sono acque pubbliche i fiumi, i torrenti, i laghi e le altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia. Sono proibite le costruzioni in qualunque punto prossimo ad acque pubbliche, sia nell'alveo che sull'argine, sulle sponde, su tutte le opere o difese relative. L'art. 96 del T.U. 25 luglio 1904, n° 523, vieta la costruzione di fabbricati a distanza inferiore a m 10,00 (dieci metri) dal piede dell'argine, ancorché costruiti su terreno privato. Resta fatto salvo, comunque, quanto previsto per le aree di pericolosità idraulica così come definite dal P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), e come individuate negli elaborati specialistici allegati del P.U.C., le nuove edificazioni saranno da realizzare al di fuori delle "Fasce di Tutela" dei corpi idrici superficiali:
 - d) lungo il corso dei fiumi, dei torrenti non arginati, degli stagni e delle aree lagunari per una profondità di cinquanta metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale.



Art. 82
NORME PER LA TUTELA DEI BENI STORICO CULTURALI
ARCHEOLOGICI

- 1) Perimetro a tutela condizionata:
- a) sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;
 - b) sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio;
 - c) non è consentita nuova edificazione né modifica dei luoghi;
 - d) non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
 - e) è fatto divieto di introdurre attività che comportino trasformazioni del territorio diverse da quelle agricole già eventualmente in atto; nuove attività agricole incidenti sul sottosuolo e/o altro utilizzo dell'area comportanti scavi a profondità maggiori rispetto a quelle attualmente raggiunte si svolgono sotto stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione; a tal fine è necessario notificare l'inizio di tali lavori alle competenti soprintendenze, affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti;
 - f) le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà privata o pubblica, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere accuratamente conservati;
 - g) è rimandata ad una progettazione di dettaglio l'eventuale operazione di tutela e valorizzazione dell'area comprendente l'intero sito o parti di esso. Le direttrici della progettazione sono da concordarsi fin dalle prime fasi con gli organi preposti alla tutela del bene e del paesaggio: per esse si fa prevalere il principio dell'intervento minimo finalizzato al riuso della sentieristica già esistente e alla realizzazione di opere edili minori (stradelli, punti sosta, ecc.) aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, anche in funzione della creazione di una rete fra diversi siti appartenenti al patrimonio storico-culturale-ambientale del territorio, preservando - o ripristinando se necessario - la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. La realizzazione di tali opere deve comunque prediligere i materiali naturali e/o locali, manifestarsi semplice, razionale ed essenziale nel disegno e al contempo utilizzare soluzioni progettuali capaci di ridurre il consumo energetico;
 - h) gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio; a tal fine, anche per rispondere all'esigenza di tutelare le visuali, la proposta di introduzione e/o di sostituzione di tralicci e oggetti ad essi assimilabili, qualora risultasse indispensabile la loro localizzazione all'interno dell'area, deve essere oggetto



di apposito studio e concertazione tra gli aventi interesse e gli organi preposti alla tutela e alla valorizzazione dell'area;

- i) non è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili/eolica;
 - j) L'utilizzo di tecnologie per lo sfruttamento di energia solare è ammessa nei casi in cui: soddisfino le necessità energetiche per lo svolgimento delle attività agricole; siano collocati sulla copertura dei soli edifici privi di valenza storico culturale ovvero sulle aree pertinenziali ad essi contigue per una superficie non più ampia del 60% della superficie coperta. Esse dovranno in ogni caso essere opportunamente celati anche attraverso l'utilizzo di specifiche specie arboree o altro idoneo elemento di mitigazione;
 - k) è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichi né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante. La localizzazione dovrà essere ai margini dell'area e possibilmente tale da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.
- 2) Perimetro a tutela integrale:
- a) sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli Enti o degli istituti scientifici autorizzati dal competente organo del MIBAC;
 - b) è fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente e che possano compromettere la tutela del bene;
 - c) l'accessibilità al bene deve essere garantita e incentivata con l'adattamento dei percorsi esistenti ed eventualmente con quelli successivamente aperti attraverso le attività di studio, ricerca e scavo archeologico di cui ai punti precedenti;
 - d) è permessa la manutenzione ordinaria dell'area;
 - e) non sono consentite attività agricole;
 - f) sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, la cui collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dal competente organo del MIBAC;
 - g) fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo e ricerca archeologica, non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
 - h) sono altresì consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione di tutti gli elementi di verde che migliorano la fruizione e il godimento del bene. Nuove sistemazioni a verde e soluzioni di fruizione, valorizzazione e arredo devono essere ispirati alla semplicità, razionalità e all'uso preferibilmente di materiali ed essenze locali e comunque autorizzati, se incidono sul sottosuolo, dal competente organo del MIBAC;



- i) devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano la proprietà privata o pubblica;
- j) è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria;
- k) in caso di scoperta fortuita di cose di interesse archeologico, chiunque è tenuto ad osservare scrupolosamente l'art. 90 del D. Lgs. 20.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii., che prevede l'obbligo di denunciare immediatamente il rinvenimento alla Soprintendenza o al Sindaco o all'autorità di pubblica sicurezza e di lasciare al proprio posto le cose ritrovate, fino all'ispezione del personale incaricato.



CAPITOLO XIII CERTIFICAZIONI DI ABITABILITÀ, AGIBILITÀ E DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Art. 82 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

- 1) Gli edifici non possono essere abitati o destinati alla frequenza dell'uomo senza la preventiva certificazione di agibilità che viene rilasciata previo accertamento della conformità della costruzione alle norme vigenti ed al progetto approvato.
- 2) Il certificato di agibilità è necessario sia per le nuove costruzioni, sia per la rioccupazione di unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione e risanamento conservativo, ovvero per tutti gli interventi che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità degli edifici esistenti.
- 3) La domanda per il rilascio del certificato di agibilità è presentata dal proprietario o da chi ne ha titolo in carta resa legale sull'apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale. Ad essa vanno allegate le necessarie documentazioni, dichiarazioni, certificazioni a seconda del tipo di intervento edilizio realizzato e della destinazione d'uso dell'immobile.
- 4) Contestualmente alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità va richiesta l'assegnazione, qualora mancante, del numero civico.
- 5) La domanda e il rilascio del certificato di agibilità sono disciplinati dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m..

Art. 83 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- 1) L'Amministrazione Comunale rilascia, entro trenta giorni dalla richiesta, certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile o area oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati.
- 2) Il certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio, se non intervengono prima modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.
- 3) Il suo contenuto ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.
La dichiarazione è rilasciata indicando la destinazione del P.R.G. dell'area in relazione alle realtà riportate nell'estratto mappa e non può essere utilizzata per la verifica degli indici urbanistici che deve essere effettuata in sede di progetto definitivo.
- 4) Alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica, formulata per iscritto, vanno allegati:
 - a) elenco delle realtà fondiarie per le quali si chiede la certificazione;



- b) estratto di mappa validato dall'Ufficio Catastale o redatto da tecnico abilitato ed iscritto regolarmente al relativo ordine o collegio professionale in caso di frazionamenti recenti non inseriti nelle mappe su supporto numerico del Catasto.
- c) la specificazione del tipo dell'eventuale esenzione dall'imposta di bollo.



CAPITOLO XIV

DIRITTI DI INFORMAZIONE ED ACCESSO AGLI ATTI

Art. 84

INFORMAZIONE ED ACCESSO AGLI ATTI

- 1) Dell'avvenuto rilascio delle concessioni viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio dell'elenco dei provvedimenti assunti.
- 2) Chiunque può prendere visione presso i competenti uffici comunali del permesso di costruire, della SCIA e dei relativi progetti.
- 3) Le modalità che regolano il diritto d'informazione e di accesso agli atti amministrativi, nonché la procedura per ottenere copia di tali documenti, sono disciplinati dalle norme di legge.



CAPITOLO XV NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 85 SERVITU' PUBBLICHE SPECIALI

- 1) Al Comune è riservata, per ragioni di pubblico servizio e secondo le modalità previste dalla legge, la facoltà di applicare, previo avviso agli interessati, senza che i medesimi possano fare opposizione o richiedere compensi, alle fronti esterne dei fabbricati o costruzioni:
 - a) i numeri civici ed i nomi delle vie, piazze, corsi, viali, vicoli, ecc.;
 - b) gli avvisatori di incendi;
 - c) le targhette degli idranti e saracinesche;
 - d) i capisaldi di quota;
 - e) pali, bracci, apparecchi illuminanti, ganci, cavi, cassette di derivazione, eventualmente alloggiate in apposite nicchie, per la pubblica illuminazione;
 - f) le targhe ed in genere tutte le segnalazioni relative al traffico stradale;
 - g) quanto altro possa essere ritenuto di pubblica utilità.
- 2) Le spese per la posizione e per la manutenzione di tutte le installazioni di cui al precedente comma, esclusi i numeri civici, sono a carico del Comune.

Art. 86 ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

- 1) Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari contrarie a quelle contenute nel presente Regolamento o con esse incompatibili.
- 2) Il presente Regolamento così come il P.U.C entra in vigore, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 22.12.1989 n° 45, il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva sul B.U.R.A.S..

Art. 87 ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE NORME

- 1) La modifica delle norme richiamate nel presente Regolamento comporta l'automatica applicazione delle norme ad esse subentrate.
- 2) Lo stesso automatismo vale per l'emanazione di nuove norme o l'abrogazione di quelle esistenti.



Art. 88
MISURE DI SALVAGUARDIA

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del presente Regolamento, e fino alla pubblicazione sul BURAS della delibera di approvazione, il dirigente o Responsabile dell'Ufficio Tecnico deve con provvedimento motivato da notificare al richiedente, sospendere il rilascio di nuove Concessioni o Autorizzazioni che siano in contrasto con le norme del nuovo Regolamento e con il P.U.C.



NORMATIVA DI RIFERIMENTO

NORMATIVA REGIONALE

L.R. 23 aprile 2015 n° 8	Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio
Legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4	Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo
Legge regionale 25 novembre 2004, n. 8	Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale
Legge regionale 22 aprile 2002, n. 7	Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della regione (Legge Finanziaria 2002)
Legge regionale 12 agosto 1998, n. 28	Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del decreto del Presidente della Repubblica 19 giugno 1975, n. 348
Legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23	Norme regionali di controllo dell'attività urbanistico-edilizia
Legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45	Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale
Decreto dell'assessore Degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20 Dicembre 1983, N. 2266/U.	Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei comuni della Sardegna.

NORMATIVA STATALE

L. 17 agosto 1942, n. 1150	Legge urbanistica Pubblicata nella Gazz. Uff. 16 ottobre 1942, n. 244.
L. 6 agosto 1967, n. 765	Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 Pubblicata nella Gazz. Uff. 31 agosto 1967, n. 218.
L. 30 aprile 1976, n. 373	Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici. Pubblicata nella Gazz. Uff. 7 giugno 1976, n. 148.
L. 28 gennaio 1977, n. 10	Norme per la edificabilità dei suoli Pubblicata nella Gazz. Uff. 29 gennaio 1977, n. 27.



L. 17 febbraio 1992, n. 179	Norme per l'edilizia residenziale pubblica Pubblicata nella Gazz. Uff. 29 febbraio 1992, n. 50.
L. 28 febbraio 1985, n. 47	Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie Pubblicata nella Gazz. Uff. 2 marzo 1985, n. 53, S.O.
L. 9 gennaio 1989, n. 13	Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati. Pubblicata nella Gazz. Uff. 26 gennaio 1989, n. 21.
L. 24 marzo 1989, n. 122	Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393. Pubblicata nella Gazz. Uff. 6 aprile 1989, n. 80.
L. 5 marzo 1990, n. 46	Norme per la sicurezza degli impianti. Pubblicata nella Gazz. Uff. 12 marzo 1990, n. 59.
L. 9 gennaio 1991, n. 10	Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia. Pubblicata nella Gazz. Uff. 16 gennaio 1991, n. 13.
L. 5 febbraio 1992, n. 104	Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate. Pubblicata nella Gazz. Uff. 17 febbraio 1992, n. 39.
D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384	Regolamento di attuazione dell'art. 27 della L. 30 marzo 1971, n. 118, a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici. Pubblicato nella Gazz. Uff. 22 luglio 1978, n. 204.
D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425	Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto. Pubblicato nella Gazz. Uff. 1° luglio 1994, n. 152.
D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503	Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici. Pubblicato nella Gazz. Uff. 27 settembre 1996, n. 227.
D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380	Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A). Pubblicato nella Gazz. Uff. 20 ottobre 2001, n. 245, S.O.
D.M. 2 aprile 1968, n. 1444	Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765. Pubblicato nella Gazz. Uff. 16 aprile 1968, n. 97.



D.M. 23 novembre 1982	Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione ed alla climatizzazione di edifici industriali ed artigianali. Pubblicato nella Gazz. Uff. 1° dicembre 1982, n. 330.
D.M. 1° febbraio 1986	Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili. Pubblicato nella Gazz. Uff. 15 febbraio 1986, n. 38.
D.M. 14 giugno 1989, n. 236	Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adottabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche. Pubblicato nella Gazz. Uff. 23 giugno 1989, n. 145.
D.P.C.M. 8 luglio 2003	Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz. Pubblicato nella Gazz. Uff. 28 agosto 2003, n. 199.
D.P.C.M. 8 luglio 2003	Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti. Pubblicato nella Gazz. Uff. 29 agosto 2003, n. 200.



INDICE

CAPITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	2
Art. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	2
Art. 2 CLASSIFICAZIONE DEL COMUNE	2
CAPITOLO II NORME GENERALI	3
Art. 3 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA.....	3
CAPITOLO III TIPI DI INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	5
Art. 4 CATEGORIE DI INTERVENTO.....	5
Art. 5 MANUTENZIONE ORDINARIA.....	5
Art. 6 MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	6
Art. 7 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	7
Art. 8 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	8
Art. 9 NUOVA COSTRUZIONE.....	9
Art. 10 AMPLIAMENTO	9
Art. 11 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	10
Art. 12 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI	10
CAPITOLO IV DEFINIZIONI E NORME PER LA PROGETTAZIONE DELLE OPERE	12
Art. 13 NUOVE DEFINIZIONI URBANISTICHE UNIFORMI	12
Art. 14 DEFINIZIONE DI COMPARTO.....	16
Art. 15 DEFINIZIONE DI SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO.....	16
Art. 16 DEFINIZIONE DI PIANO ATTUATIVO.....	16
Art. 17 SUPERFICIE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	17
Art. 18 SUPERFICIE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	17
Art. 19 VOLUME.....	17
Art. 20 ALTEZZA DEI FABBRICATI.....	18
Art. 21 DISTANZA DAI CONFINI.....	19
CAPITOLO V TITOLI ABILITATIVI	20
Art. 22 ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA.....	20
Art. 23 ATTIVITA' SOGGETTE A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)	21
Art. 24 PERMESSO DI COSTRUIRE	22
Art. 25 TOLLERANZE EDILIZIE	23
Art. 26 PROCEDURA DI RILASCIO, EFFICACIA E DURATA DEI TITOLI ABILITATIVI.....	23
Art. 27 ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	23
Art. 28 ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DA PARTE DELLA REGIONE ..	24
Art. 29 VIGILANZA SULL' ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA	24
Art. 30 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	25
Art. 31 PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA D'INIZIO ATTIVITA' (SCIA)	25
Art. 32 DICHIARAZIONE INIZIO LAVORI	26
Art. 33 DOCUMENTAZIONE TECNICA DEL PROGETTO	26
Art. 34 MODALITA' DI REDAZIONE DELLE PERIZIE E RELAZIONI GEOLOGICHE - GEOTECNICHE	29
Art. 35 PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	30
Art. 36 EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	30
Art. 37 DEROGHE.....	31
Art. 38 PREAVVISO DI DINIEGO.....	31



CAPITOLO VI STRUMENTI DI ATTUAZIONE	32
Art. 39 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	32
Art. 40 PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA.....	33
Art. 41 PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA	33
Art. 42 ELABORATI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	34
Art. 43 CONVENZIONI	37
CAPITOLO VII NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	38
Art. 44 SVOLGIMENTO DEI LAVORI E VIGILANZA DA PARTE DELL'AUTORITÀ COMUNALE.....	38
Art. 45 TABELLA INDICATIVA (CARTELLO DI CANTIERE)	39
Art. 46 CANTIERI	39
Art. 47 ULTIMAZIONE DEI LAVORI	40
Art. 48 RINVENIMENTI E SCOPERTE.....	40
CAPITOLO VIII NORME IGIENICO-EDILIZIE	41
Art. 49 DISTANZE DA TERRAPIENI O MURATURE	41
Art. 50 CAMERE D'ARIA, INTERCAPEDINI, ISOLAZIONI DEI VESPAI	41
Art. 51 SCARICO DELLE ACQUE METEORICHE E DI RIFIUTO.....	41
Art. 52 ACQUA POTABILE	42
Art. 53 SUPERFICIE MINIMA E DOTAZIONE DEGLI ALLOGGI	42
Art. 54 DIMENSIONI MINIME DEI LOCALI E DELLE APERTURE.....	42
Art. 55 SOPPALCHI	43
Art. 56 SERVIZI IGIENICI	43
Art. 57 CUCINE E ANGOLI COTTURA.....	44
Art. 58 LOCALI A PIANO TERRENO, SEMINTERRATI E INTERRATI	45
Art. 59 AUTORIMESSE E POSTI MACCHINA	45
Art. 60 SCALE	47
Art. 61 PARAPETTI E BALCONI	47
Art. 62 LOCALI PER CALDAIE E CABINE ELETTRICHE	47
Art. 63 CAMINI E CONDOTTI.....	48
Art. 64 RISCALDAMENTO, PRESCRIZIONI TECNICHE	48
Art. 65 DISPOSIZIONI PER IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	49
Art. 66 DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO	49
CAPITOLO IX QUALITA' ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI	50
Art. 67 ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI, PRESCRIZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO	50
Art. 68 COIBENTAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI	50
Art. 69 SISTEMI SOLARI PASSIVI E FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	50
CAPITOLO X ARREDO, DECORO, SEGNALETICA, RECINZIONI, SPORGENZE E NORME PER LA TUTELA DELLE AREE A VERDE.....	52
Art. 70 ELEMENTI DI ARREDO URBANO.....	52
Art. 71 DECORO DELLE FACCIATE, DELLE RECINZIONI E DEI MURI.....	53
Art. 72 RECINZIONI E MANUTENZIONI DELLE AREE SCOPERTE	53
Art. 73 INSEGNE, TARGHE, TABELLE E TENDE.....	54
Art. 74 OBBLIGHI DI MANUTENZIONE	54
Art. 75 NUMERI CIVICI, SEGNALETICA STRADALE, CORPI ILLUMINANTI	54
Art. 76 PASSI CARRAI.....	55
Art. 77 SPORGENZE SULLE VIE E PIAZZE PUBBLICHE.....	56
Art. 78 ANTENNE E APPARECCHIATURE ESTERNE PER IL CONDIZIONAMENTO	56
Art. 79 NORME SULLE LINEE ELETTRICHE E SUI CAMPI ELETTRICI ED ELETTROMAGNETICI GENERATI DA ELETTRODOTTI.....	57



Art. 80 LOCALIZZAZIONE E INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI RADIOCOMUNICAZIONE.	58
CAPITOLO XI COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE	59
Art. 81 STALLE E RICOVERI PER ANIMALI	59
CAPITOLO XII ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE IN ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI	60
Art. 81 EDIFICAZIONE IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI	60
Art. 82 NORME PER LA TUTELA DEI BENI STORICO CULTURALI ARCHEOLOGICI	61
CAPITOLO XIII CERTIFICAZIONI DI ABITABILITÀ, AGIBILITÀ E DI DESTINAZIONE URBANISTICA	64
Art. 82 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	64
Art. 83 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	64
CAPITOLO XIV DIRITTI DI INFORMAZIONE ED ACCESSO AGLI ATTI	66
Art. 84 INFORMAZIONE ED ACCESSO AGLI ATTI	66
CAPITOLO XV NORME FINALI E TRANSITORIE	67
Art. 85 SERVITU' PUBBLICHE SPECIALI	67
Art. 86 ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO	67
Art. 87 ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE NORME	67
Art. 88 MISURE DI SALVAGUARDIA	68
NORMATIVA DI RIFERIMENTO	69