

**Allegato alla Deliberazione C.C.
n _____ del _____**

REGOLAMENTO EDILIZIO



COMUNE DI NUORO
Provincia di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Modificate e integrate rispetto istruttoria regionale
Determinazione n. 237 del 27.01.2014

V
via Treviso, 18 – 31020 Sar
tel 0438.412433 -
email: venetoprogetti@v



INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI	6
CAPO I – NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO	6
ART 1. Contenuto e limiti del regolamento.....	6
ART 2. Abrogazione delle precedenti norme.....	6
ART 3. Richiamo a disposizione di legge	6
ART 4. Definizione degli indici e dei parametri	6
ART 5. Metodi di misura	8
ART 6. Calcolo del volume del fabbricato	11
ART 7. Allineamenti.....	14
ART 8. Utilizzazione dei terreni di arretramento o distacco	14
ART 9. Sporgenze - balconi - pensiline	14
ART 10. Coperture	15
ART 11. Parcheggi privati.....	15
ART 12. Richiesta e consegna dei punti fissi	16
ART 13. Definizione degli interventi edilizi.....	16
ART 14. Manutenzione ordinaria	18
ART 15. Manutenzione straordinaria	19
ART 16. Restauro e risanamento conservativo	20
ART 17. Ristrutturazione	20
TITOLO II – I PROVVEDIMENTI.....	22
CAPO I - TITOLI ABILITATIVI.....	22
ART 18. Concessione edilizia.....	22
ART 19. Opere eseguite senza alcun titolo abilitativo	23
ART 20. Autorizzazione.....	23
ART 21. Opere soggette ad autorizzazione.....	23
ART 22. Opere eseguite senza autorizzazione	24
ART 23. Denuncia di inizio attività.....	25
ART 24. Opere interne	26
ART 25. Lottizzazioni di iniziativa privata	27
ART 26. Lottizzazioni d'ufficio	27
ART 27. Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti.....	28
ART 28. Attività edilizia libera.....	29
ART 29. Lavori eseguibili d'urgenza	30
ART 30. Accertamento di conformità.....	30
ART 31. Mutamenti di destinazioni d'uso	31
ART 32. Utilizzo del patrimonio edilizio e recupero dei sottotetti	31
ART 33. Concessioni per edifici speciali.....	32
CAPO II - LE PROCEDURE.....	32
ART 34. Domande di concessione e autorizzazione	32
ART 35. Documenti a corredo della domanda di concessione edilizia e di autorizzazione	33
ART 36. Istruttoria preliminare dei progetti.....	34
ART 37. Esame dei progetti e rilascio della concessione edilizia	35
ART 38. Parere preventivo	35
ART 39. Opere pubbliche di iniziativa comunale	35
ART 40. Opere in conglomerato cementizio armato.....	36
ART 41. Impianti elettrici ed elettronici	36
ART 42. Prevenzione incendi	36
ART 43. Norme per il contenimento dei consumi energetici.....	36
ART 44. Documentazione inerente gli aspetti ecologico-ambientali degli interventi.....	38
ART 45. Documentazione inerente le opere di urbanizzazione.....	38
ART 46. Titolarità della concessione edilizia e voltture della concessione	38

ART 47.	Durata, decadenza, rinnovo e annullamento della concessione edilizia	39
ART 48.	Varianti ai progetti approvati.....	40
ART 49.	Obbligatorietà delle opere di urbanizzazione primaria.....	41
ART 50.	Contributo per il rilascio della concessione edilizia	41
ART 51.	Esenzione dal contributo per il rilascio della concessione.....	41
ART 52.	Esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione	42
ART 53.	Deroghe.....	42
CAPO III - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	43	
ART 54.	Inizio dei lavori – richieste dei punti fissi.....	43
ART 55.	Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.....	43
ART 56.	Discariche e materiali provenienti da scavi e demolizioni.....	43
ART 57.	Ultimazione dei lavori – Dichiarazione di agibilità.....	44
ART 58.	Provvedimenti per opere arbitrarie	45
ART 59.	Responsabilità del titolare, del committente, del costruttore e del Direttore dei lavori.....	45
ART 60.	Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia	45
ART 61.	Rinvenimenti e scoperte.....	46
ART 62.	Sanzioni pecuniarie per opere eseguite in assenza di autorizzazione edilizia (art. 60 DPR 380/2001, Art. 12-14 L.R. n° 23/85).....	47
TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE	48	
CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO	48	
ART 63.	Campionatura.....	48
ART 64.	Aspetto e manutenzione degli edifici.....	48
ART 65.	Aggetti e sporgenze	49
ART 66.	Arredo urbano, numeri civici e targhe.....	50
CAPO II – NORME IGIENICHE	52	
ART 67.	Spazi interni agli edifici.....	52
ART 68.	Uso dei distacchi tra i fabbricati.....	52
ART 69.	Convogliamento acque luride.....	53
ART 70.	Scale	53
ART 71.	Ascensori e montacarichi	54
ART 72.	Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.....	54
ART 73.	Tubazioni d'acqua pura o lurida e di gas.....	55
ART 74.	Piani interrati e seminterrati.....	55
ART 75.	Piani terreni	55
ART 76.	Piani sottotetto.....	56
ART 77.	Norme comuni a tutti i vani abitabili: altezza, superfici	56
ART 78.	Illuminazione e ventilazione.....	56
ART 79.	Temperatura interna.....	57
ART 80.	Isolamento acustico.....	58
ART 81.	Fabbricati in zona rurale.....	59
ART 82.	Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	60
CAPO III- NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE	60	
ART 83.	Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici	60
ART 84.	Depositi su aree scoperte.....	60
CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....	60	
ART 85.	Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.....	61
ART 86.	Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.....	61
CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI.....	61	
ART 87.	Occupazione temporanea di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	61
ART 88.	Uso di scarichi e di acque pubbliche	62
CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'	62	
ART 89.	Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.....	62
ART 90.	Ponti e scale di servizio.....	63
ART 91.	Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.....	63
ART 92.	Responsabilità degli esecutori di opere.....	64

ART 93. Rimozione delle recinzioni.....	64
ALLEGATI	65

TITOLO I - NORME GENERALI

CAPO I – NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

ART 1. Contenuto e limiti del regolamento

1. Il Regolamento edilizio ha per oggetto tutte le attività comportanti trasformazioni edilizie ed urbanistiche nel territorio Comunale.
2. A questo scopo contiene le norme comunali attinenti alle attività sia di costruzione che di trasformazione delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio.

ART 2. Abrogazione delle precedenti norme

1. Le disposizioni nel seguito stabilite abrogano quelle relative al precedente strumento urbanistico.

ART 3. Richiamo a disposizione di legge

1. Per quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

ART 4. Definizione degli indici e dei parametri

1. Si riportano di seguito le definizioni degli indici e dei parametri:

a) Superficie territoriale (ST)

La superficie territoriale (St) comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico comprensive dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con la esclusione di quelle destinate dal P.U.C. alla rete principale della viabilità.

b) Superficie fondiaria (SF)

E' l'area destinata all'edificazione, che risulta sottraendo dalla ST le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

c) Superficie lorda di pavimento (SLP)

La Superficie lorda di pavimento degli edifici è data dalla somma di tutte le superfici lorde, calcolate comprendendo tutte le strutture verticali, interne e di tamponamento dell'edificio, e computate per singolo piano, fuori ed entro terra, dell'edificio stesso.

d) Superficie coperta e rapporto di copertura(Sc)

La Superficie coperta (Sc espressa in mq) è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra all'interno del lotto interessato, delimitate dalle superfici esterne delle murature perime-

trali (SLP), con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili, piani completamente interrati e sottostanti il fabbricato

Non sono inclusi nel computo della superficie coperta: i balconi, le pensiline, i cornicioni, le verande, i loggiati e le tettoie ed in genere tutti gli spazi coperti ma:

2. aperti su almeno tre lati
3. oppure aperti su due lati di lunghezza maggiore, o uguale, dei due lati chiusi
4. oppure aperti su un unico lato purchè il lato aperto sia di larghezza maggiore, o uguale, alla profondità dello stesso elemento.

Non sono ugualmente incluse nel computo della Sc le verande coperte, aperte su almeno due lati e semprechè la lunghezza dei lati aperti, sia prevalente o uguale, su quelli chiusi.

La regola di cui al comma precedente, si applica anche nel caso in cui, il lato aperto sia solamente uno, perché gli altri lati sono in aderenza o a confine con altrui proprietà.

Sono sempre escluse dal computo della superficie coperta, le parti dell'edificio completamente interrate e sottostanti il fabbricato, le piscine e le vasche all'aperto, le aie, i piani caricatori in zona industriale.

e) Volume

Il volume è computato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. Non si computano nel calcolo i volumi tecnici, gli extraspessori delle murature e dei solai previsti dal D.Lgs. 115/2008 e tutte le altre situazioni specificatamente ammesse per legge.

La distinzione fra volume interrato, seminterrato, fuori terra etc. è fatta dal successivo art. 6.

f) Piano interrato

E' da intendersi un corpo di fabbrica che ha tutti i lati contro terra

g) Piano seminterrato

E' da intendersi un corpo di fabbrica che ha almeno un solo lato, totalmente o anche parzialmente fuori terra.

h) Numero dei piani

E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano interrato o i piani seminterrati.

Il piano sottotetto qualunque sia la sua destinazione d'uso è da considerarsi piano solamente nel caso in cui comporta incremento del volume fuori terra e indipendentemente dalla misura dell'altezza alla gronda.

i) Fabbricato

Per fabbricato deve intendersi qualsiasi elemento strutturale, portante o non portante, continuo o a elementi isolati, che abbia altezza non inferiore a mt. 3.00 (metri tre) misurata sulla verticale tra l'attacco alla fondazione e la sommità.

j) Quota di spiccato

Sono le quote di sistemazione del terreno (cortile, marciapiede o strada) adiacenti al fabbricato.

k) Piano di spiccato

Piano di spiccato è quella superficie ideale, passante per le quote di spiccato.

l) Sagoma di un edificio

Perimetro dell'immobile inteso sia in senso verticale sia orizzontale in quanto concerne il contorno che l'edificio assume.

m) Sottotetto (L.R. 04/2009)

Si definiscono sottotetti i volumi compresi tra la chiusura orizzontale superiore, anche non calpestabile, dell'ultimo livello abitabile e l'intradosso delle falde della copertura a tetto, localizzati all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, ove prescritto.

ART 5. Metodi di misura

1. Si riportano di seguito i metodi di misura:

a) Calcolo della distanza dal corpo edilizio

Ai fini del computo delle distanze, assumono rilievo tutti gli elementi costruttivi, anche accessori, qualunque ne sia la funzione, aventi i caratteri della solidità, della stabilità e della immobilizzazione, salvo che non si tratti di sporti e di aggetti di modeste dimensioni con funzione meramente decorativa e di rifinitura, tali da potersi definire di entità trascurabile rispetto all'interesse tutelato dalla norma di sicurezza, salubrità e igiene.

Le sporgenze da non computare ai fini delle distanze sono i manufatti come le mensole, le lesene, i risalti verticali delle parti con funzione decorativa, gli elementi di ridotte dimensioni, le canalizzazioni, le gronde e i loro sostegni. Sono invece da comprendere nel calcolo delle distanze le sporgenze di particolari dimensioni che siano destinate anche ad estendere ed ampliare, per l'intero fronte dell'edificio, la parte utilizzabile per uso abitativo.

Rientrano nel concetto civilistico di costruzione, le parti quali scale, terrazze e corpi avanzati, anche se non corrispondenti a volumi abitativi coperti, atte ad estendere ed ampliare in superficie e volumi edificati, la consistenza del fabbricato.

b) Determinazione dell'asse stradale

L'asse stradale si determina trovando il luogo dei punti medi dei segmenti di rette orizzontali che tagliano la strada normalmente ai suoi lati e compresi fra questi lati.

Se i lati non sono paralleli, si considerano rette facenti, con i suddetti lati, angoli uguali.

Nel caso di due strade in adiacenza si determina l'asse considerando la larghezza della sola strada adiacente l'area o l'edificio interessato.

c) Distanza dall'asse stradale

Si intende per distanza dall'asse stradale la lunghezza di segmento orizzontale di retta, condotta perpendicolarmente all'asse stradale medesimo, ed avente per estremi l'asse stradale ed il fabbricato, compresi volumi con altezze inferiori ai tre metri, piani interrati e seminterrati.

d) Distanza minima dal ciglio stradale

Si intende per distanza minima dal ciglio stradale, la lunghezza del segmento orizzontale di retta, condotta perpendicolarmente all'asse stradale, ed avente per estremi il ciglio stradale ed il fabbricato, compresi volumi con altezze inferiori ai tre metri, piani interrati e seminterrati.

e) Misura della semilarghezza e della larghezza stradale

La semilarghezza stradale, in corrispondenza di un prestabilito punto della via, si determina individuando per quel punto, perpendicolarmente all'asse, una retta e misurando su di essa il segmento avente per estremi la intersezione di detta retta con l'asse e con uno dei due cigli della strada.

La somma delle due semilarghezze, così definite, determina la larghezza della strada.

f) Distanza minima dal confine di proprietà

Si intende per distanza minima dal confine di proprietà la lunghezza del segmento orizzontale di retta condotta perpendicolarmente al confine di proprietà dal punto preso in esame del fabbricato, compresi volumi con altezze inferiori ai tre metri, piani interrati e seminterrati.

g) Altezza del fabbricato su strada

Se un fabbricato prospetta su strada, pubblica o privata, la sua altezza si misura sull'asse del fronte ed è costituita dal segmento di retta verticale compreso tra il piano di marciapiede in quel punto e l'intersezione dell'intradosso dell'ultimo solaio con la superficie esterna della parete.

Se un fabbricato prospetta su una strada in pendenza è ammesso suddividere il fronte in tratti di lunghezza non superiore a mt.12 (metri dodici) e considerare le altezze dei punti medi dei singoli tratti.

Se un fabbricato prospetta su due strade intersecatesi ad angolo, la sua altezza si misura sulla strada che tra le due ne impone il minor valore.

Se per ragioni estetiche, si debba procedere al completamento dei fronti, è ammesso misurare l'altezza del fabbricato sul fronte prospiciente la strada che impone maggiore altezza entro e non oltre la profondità di mt. 5.00 (metri cinque) lungo il fronte prospiciente la strada che impone l'altezza minore.

A partire dal risvolto così ottenuto, fino alla restante parte del fronte, si applicano i metodi di misurazione di cui ai commi precedenti.

Se due fronti opposti di un fabbricato prospettano su due strade aventi quota e larghezza diversa, l'altezza del fabbricato si misura sul fronte prospiciente la strada che impone la minore altezza.

Nel caso la profondità trasversale del fabbricato superi i mt. 20.00 (metri venti) esso potrà avere altezze diverse su due fronti.

Le altezze determinate secondo le norme di cui ai commi precedenti, non potranno superare i limiti fissati, per le singole zone, dallo strumento urbanistico vigente.

Oltre a tali limiti è consentita la realizzazione di soli volumi tecnici, purché non costituiscano pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Nell'ipotesi di pendenza trasversale del terreno, l'altezza massima, indicata nelle norme di attuazione, è riferita all'altezza del prospetto a monte, misurata dalla quota di spiccatto.

A valle l'altezza massima misurata, con riferimento alla quota di spiccato, non potrà mai superare di mt. 3.00 (metri tre) l'altezza massima consentita per le singole zone, salvo i casi particolari previsti dalle norme di attuazione.

h) Altezza del fabbricato sui distacchi

Le altezze dei fronti di fabbricato prospicienti le aree private si misurano lungo l'asse del fronte a partire dal livello determinato dalla media delle quote dei piani di sistemazione del terreno che costituisce il distacco sulla porzione di cortile verso cui il fronte prospetta.

L'altezza è misurata dal segmento di retta verticale compresa tra il piano di sistemazione dell'area in quel punto e l'intersezione dell'intradosso dell'ultimo solaio con la superficie esterna della parete.

Nei fabbricati aventi sviluppo maggiore di mt.12 è consentito suddividere il fronte in tratti di lunghezza inferiore a mt.12 e misurare le altezze in corrispondenza dell'asse verticale dei singoli tratti.

Le altezze, determinate secondo le norme di cui ai commi precedenti, non potranno in nessun caso superare i limiti fissati, per le singole zone omogenee, dallo strumento urbanistico vigente.

Oltre tali limiti è consentita la sola realizzazione di volumi tecnici, purché non costituiscono pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

i) Arretramenti

L'altezza massima ammissibile, fissata dalle norme di attuazione del P.U.C. per le diverse zone, nel caso di pareti realizzate in arretramento rispetto al fronte principale, è incrementata di una misura in metri, pari all'arretramento della stessa parete dal fronte; sia che prospetti su strada sia che prospetti sui distacchi.

j) Altezza massima dei fabbricati sulle vie

L'altezza dei fabbricati di nuova costruzione o l'ampliamento in sopraelevazione di quelli esistenti sulle vie pubbliche non potrà essere superiore ad una volta e mezzo la larghezza media della carreggiata prospiciente, salvo le particolari indicazioni stabilite dai Piani di attuazione dello strumento urbanistico generale.

k) altezza ai soli fini del calcolo del volume

E' la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio, e la quota di spiccato sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35 per cento.

Essa altezza, è determinata per fabbricato o per porzioni di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12.00 di lato (vedi allegato n. 1).

l) Fabbricato su terrapieno

Non è consentita la realizzazione di terrapieni artificiali, con alterazioni dell'andamento naturale del terreno, se non per adattamento, dei cortili alle quote stradali circostanti o per particolari caratteristiche altimetriche del terreno stesso.

In questo caso il fabbricato, dovrà essere ubicato in modo da avere una distanza dal ciglio del terrapieno non inferiore a quella richiesta, nelle singole zone, per i confini di proprietà e per le strade ed in ogni caso non inferiore a mt. 5.00 (metri cinque). Tale distanza sarà misurata sulla retta orizzontale condotta perpendicolarmente al ciglio del terrapieno dal punto più prossimo del fronte del fabbricato compresi volumi con altezze inferiori ai tre metri, piani interrati e seminterrati.

In tal caso, l'altezza del fabbricato, sarà riferita al piano di sistemazione del terrapieno immediatamente adiacente al fronte e sarà valutata secondo le norme relative alle altezze sui distacchi.

Qualora il ciglio del terrapieno confini con strada pubblica o con terreno privato, la sua altezza non potrà essere superiore a quella del terreno naturale immediatamente adiacente alla strada o al confine.

Quando il terrapieno, nel rispetto delle condizioni sopra dette, può essere realizzato, è ammessa la sua regolarizzazione a gradoni, con pendenza degli stessi uguale o minore rispetto della pendenza del terreno (determinata dalla linea congiungente la quota di sistemazione a monte e quella a valle) e purché l'altezza dei gradoni sia inferiore o uguale a tre metri (vedi allegato n. 3).

ART 6. Calcolo del volume del fabbricato

1. Si riportano di le definizioni del calcolo del volume del fabbricato:

a) Volume interrato

è costituito dal volume del fabbricato, delimitato superiormente dalla linea di massima pendenza, congiungente a monte e a valle le rispettive quote medie di spiccato.

I punti di unione (A-B nell'esempio allegato n. 10), delle linee di massima pendenza sia a monte che a valle, debbono coincidere con la parete del fabbricato. In caso di piani interrati e/o seminterrati rientrati rispetto al piano terra o tra di loro, la congiungente e' tracciata a monte, sempre dal punto di intersezione della parete del piano terra con il terreno, (vedi allegato n. 10).

b) volume seminterrato

è costituito dal volume del fabbricato compreso tra la linea di massima pendenza precedentemente definita e il piano di spiccato passante per la quota media di spiccato a monte. Detto volume, non viene computato ai fini della cubatura max ammissibile per il fabbricato, solo ed esclusivamente se è destinato a cantine, depositi, locali caldaia garage e simili, a servizio dell'abitazione e comunque non adibiti al soggiorno permanente di persone.

Qualora detto volume venisse adibito ad uso abitazione, ad attività turistico ricettive, attività pararicettive (attività sportive e ristoranti), attività artigianale anche di deposito, attività direzionali terziarie (commerciali, studi, uffici); verrà computato e farà parte del volume totale fuori terra di progetto. Saranno di pari, computati volume anche i locali deposito e/o magazzino comunque denominati; accessori e funzionali delle attività sopradette.

c) volume fuori terra:

è costituito dal volume del fabbricato compreso fra la quota del piano di spiccato precedentemente definito e il piano orizzontale passante nel punto di intersezione dell'intradosso del solaio di copertura, con la superficie della parete del fabbricato.

d) Volume sottotetto

è il volume del fabbricato compreso fra il piano orizzontale (passante nel punto di unione dell'intradosso del solaio di copertura con il perimetro esterno della muratura o della sua proiezione) e l'intradosso del solaio di copertura.

Questo volume non è computabile ai fini della volumetria totale del fabbricato qualora la pendenza delle falde del tetto siano comprese tra il 20% ed il 35%, qualunque sia la destinazione d'uso dello stesso (vedi allegato 4). L'esempio a) dell'allegato 4, rappresenta il caso limite; quando l'altezza del sottotetto al colmo è maggiore di mt. 4,50, il volume si calcola per intero. L'esempio b) sempre dell'allegato 4) rappresenta il caso di tetti con falda spezzata, sempre all'interno delle pendenze, che in questo caso sono ideali, indicate nel caso limite a). Anche in questo caso, il volume del sottotetto non è computabile. Solamente nel caso in cui, la falda si interrompe per creare una veranda, che non sia delle dimensioni stabilite dall'art. 28 ultimo penultimo comma (vedi allegato 5 caso e), il volume del sottotetto si computa. A titolo esemplificativo si riportano negli allegati n. 4-5-6, gli schemi per il computo o meno dei volumi del sottotetto. Il tratteggio a 45° indica il volume fuori terra (**vft**) dell'edificio. Le parti bianche non si computano indipendentemente dalla posizione dei solai o dei piani di calpestio.

Ai fini del calcolo del volume fuori terra dovrà essere prodotto apposito elaborato, con la specificazione che le sezioni schematiche, vanno prodotte in corrispondenza di ogni variazione planimetrica della sagoma del fabbricato ed in corrispondenza di ogni variazione altimetrica del terreno, se sistemato a gradoni, oltre che in corrispondenza di ogni variazione della sagoma del tetto; con riferimento alle tipologie di cui agli allegati n: 3 e n. 4. E' evidente che nell'eventualità che le sezioni della copertura, tracciate lungo la linea di massima pendenza del terreno, non siano significative ai fini della valutazione della volumetria e delle altezze del "sottotetto", dovranno essere prodotte ulteriori sezioni del tetto utili allo scopo indicato.

Allo scopo di chiarire quanto sopra si vedano gli schemi per il calcolo del volume e gli esempi di elaborato planivolumetrico che si allegano alla presente.(Allegati n. 7-8-9).

e) Volumi tecnici

Per volume tecnico, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, si intende una opera edilizia priva di alcuna autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinata a contenere impianti serventi di una costruzione principale per esigenze tecnico funzionali della costruzione medesima e che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile entro i limiti imposti dalle norme urbanistiche. In ogni caso, la sistemazione dei volumi tecnici, non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico. A titolo esemplificativo se ne elencano i più comuni:

- 1) torrino vano scala, limitatamente al volume al di sopra della quota dell'ultimo solaio piano o inclinato;
- 2) torrino vano ascensore limitatamente al volume strettamente necessario a contenere l'extracorsa dello stesso con le relative apparecchiature;
- 3) vasi di espansione dell'impianto a termosifone;
- 4) le canne fumarie e di ventilazione;

- 5) cabine o armadietti in muratura, atte a contenere gli impianti tecnici in genere (collettori complanari e relativi contatori degli impianti idrico e di riscaldamento, quadri elettrici generali, deposito bombole max Kg. 50, caldaie murali, pompe di calore);
- 6) locali per impianti apparecchiature di riscaldamento di acqua con batterie solari limitatamente ad una volumetria massima di 12 mc.;
- 7) i cavedi di profondità massima pari ad 1,50 mt. e per tutta l'altezza della parete controterra, i vuoti sanitari di altezza pari a 1,50 mt., per tutta l'estensione in pianta del primo piano a contatto con il terreno, che sia interrato, seminterrati o terra. Nessun locale può affacciarsi o essere in collegamento con i medesimi;
- 8) Bonus volumetrici per pareti e solai. Valgono le prescrizioni dell'art. 14 D.Lgs. 102/2014 e delle vigenti norme in materia:
 - a) Nel caso di edifici di nuova costruzione, con una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.
 - b) Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 30 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella

misura massima da entrambi gli edifici confinanti. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

ART 7. Allineamenti

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere definiti in rapporto ai fili preesistenti e alle caratteristiche del tessuto urbano.
2. Il Responsabile del servizio, per motivi di pubblico interesse o in attuazione di Piani Particolareggiati, potrà imporre che, per un intero tratto di strada, l'arretramento costituisca un allineamento dei fili dei fronti di tutti i fabbricati a piano terreno o soltanto ai piani superiori, nonché potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

ART 8. Utilizzazione dei terreni di arretramento o distacco

1. E' vietata la edificazione sotterranea, sul terreno libero costituente arretramento o distacco del fabbricato, solamente quando è così stabilito dalle norme del piano attuativo. In caso contrario i manufatti interrati possono essere realizzati a confine.
2. Il terreno in arretramento, se in quota con il piano stradale e se non separato da esso mediante recinzione, dovrà essere sistemato a marciapiede in continuità di quota e di materiali con quello pubblico eventualmente antistante e, in generale, secondo le indicazioni e prescrizioni degli organi tecnici comunali.
3. Nel caso in cui esso non sia in quota con detto piano stradale dovrà essere separato mediante recinzione costituita su base a muretto e, preferibilmente in inferriate o a siepe e sarà sistemato con pavimentazione o a prato erboso; è consentita la costruzione di muri confinanti fra due o più proprietà.
4. Dovrà essere evitato che da detto terreno costituente arretramento o distacco sgorgino verso la via pubblica materiali di qualsiasi natura; le acque meteoriche dovranno essere raccolte in apposite canalizzazioni all'interno della proprietà e convogliate in un unico condotto, alle fogne pubbliche.
5. Eventuali deroghe alle norme del presente articolo potranno derivare solamente da studi di Piani Particolareggiati o di Comparti Edificatori.

ART 9. Sporgenze - balconi - pensiline.

1. Sui fronti delle costruzioni è ammessa la creazione di sporgenze per cornicioni, balconi e pensiline, che occupino anche l'intero fronte, purché siano osservate le seguenti limitazioni:
 - a) Sui fronti che prospettano pubbliche vie debbono essere posti ad altezza non inferiore a mt. 4.00 (metri quattro); quando il fronte sia costruito in arretramento e le parti aggettanti non sporgano sulla pubblica via

sono ammesse altezze inferiori e nessuna limitazione di distanza dal confine. Resta inteso che, in quest'ultimo caso, non sono ammesse sporgenze sulla pubblica via. La proiezione delle parti aggettanti sugli spazi pubblici (strade, vie, piazze) non dovrà eccedere un quarto della semilarghezza stradale e comunque dovrà essere inferiore a mt. 1.60 (metri uno virgola sessanta);

b) Sui fronti prospicienti le proprietà private le parti aggettanti non dovranno superare un quinto della distanza del fronte dal confine di proprietà, salvo particolari disposizioni previste dalle norme di attuazione dei Piani Attuativi. Qualora il distacco della costruzione dal confine di proprietà sia maggiore di mt. 5,00 (metri cinque) è consentito realizzare le parti aggettanti entro il limite di mt. 4,00 (metri quattro) dal confine stesso;

2. In entrambi i casi la determinazione delle distanze del fronte del fabbricato dall'asse stradale e dai confini di proprietà, deve essere riferita alla proiezione della massima sporgenza sul terreno antistante il fronte medesimo.

3. Da tale valutazione sono escluse solamente le sporgenze, anche continue, che non superino i mt. 0,40 (centimetri quaranta) purché non costituiscano corpo totalmente chiuso in aggetto. Gli aggetti e le sporgenze di sopra non possono essere consentiti su pubbliche vie qualora costituiscano intralcio o pericolo al traffico automobilistico.

ART 10. Coperture

1. Le coperture degli edifici possono essere piane o inclinate:

a) Coperture piane: saranno costituite da terrazze opportunamente isolate o impermeabilizzate e protette da materiali idonei a mantenere integri i sottostanti isolamenti. Se la terrazza è praticabile dovrà essere protetta da parapetti in ferro, muratura, legno o qualsiasi altro materiale idoneo all'uso. Sulle terrazze, se praticabili, è ammesso costruire esclusivamente il torrino scala; ovvero il torrino ascensore, un vano eventuale per depositi di acqua, i fumaioli e un locale per le apparecchiature per il riscaldamento con batterie solari. Tali elementi dovranno essere opportunamente armonizzati con la soluzione architettonica del complesso;

b) coperture inclinate: saranno costituite da falde inclinate, protette da idonei materiali atti ad isolare gli ambienti sottostanti e coperte con materiali che rappresentino armonica chiusura dei volumi architettonici.

ART 11. Parcheggi privati

1. Le nuove costruzioni, ovvero le ricostruzioni di edifici a seguito di demolizione, dovranno prevedere opportuni spazi per parcheggi privati, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo per ogni unità immobiliare.

2. La superficie minima dello stallo (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra) non potrà essere inferiore a mq 20,00.
3. Tali prescrizioni non si applicano nei casi di risanamento conservativo e ristrutturazione degli immobili ubicati in zona urbanistica omogenea A (centro storico).
4. Tali spazi possono essere ricavati all'interno della stessa costruzione ovvero in aree di pertinenza oppure promiscuamente ed anche in aree che non formino parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da sottoscrivere a cura del proprietario.
5. Non potranno effettuarsi, per motivo alcuno, cambiamenti nella destinazione d'uso delle aree destinate a parcheggio salvo i casi in cui vengano reperite altre aree idonee aventi le caratteristiche di cui al comma precedente.

ART 12. Richiesta e consegna dei punti fissi.

1. Quando l'edificio debba sorgere dalle fondamenta a confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi, il proprietario deve chiedere al Dirigente, prima della redazione del progetto, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali dovrà poi egli esattamente attenersi.
2. Tale determinazione avverrà, con verbale redatto dall'Ufficio tecnico sulla base dei grafici planoaltimetrici della strada che saranno sottoscritti dal proprietario e dal progettista, previo pagamento dei diritti di segreteria stabiliti dalla Giunta Comunale.
3. Prima del rilascio del verbale, non si potranno costruire muri fuori terra confinanti con la strada pubblica.
4. Per la consegna dei punti fissi, il richiedente dovrà fornire agli operai, gli attrezzi ed i materiali occorrenti e presentarsi a tutte le operazioni che all'uopo gli verranno indicate dagli incaricati municipali e pagare le spese, comprese quelle per eventuali trasferte e quelle per bolli e tasse di registrazione del suddetto verbale.
5. Alla consegna dovranno essere presenti il progettista ed il proprietario o un suo incaricato.

CAPO II - GLI INTERVENTI

ART 13. Definizione degli interventi edilizi

1. Si riportano di le definizioni degli interventi edilizi:
 - a) "**interventi di manutenzione ordinaria**", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Un'esemplificazione di tali lavori è riportata nell'art. 14 successivo.

- b) **"interventi di manutenzione straordinaria"**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Un'esemplificazione di tali lavori è riportata nell'art. 15 successivo.

- c) **"interventi di restauro e di risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Salva la preventiva acquisizione delle autorizzazioni di cui agli articoli 21 e 146 del 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, gli interventi di restauro richiamati nella legislazione regionale vigente sono da intendersi anche quelli volti alla ricostruzione di edifici la cui preesistenza sia desumibile da cartografia storica, dal catasto o da specifico repertorio fotografico, anche se gli elementi fondamentali dell'edificio (muri perimetrali, solai e/o coperture) siano fisicamente venuti meno nel tempo;

- d) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

- e) **"interventi di nuova costruzione"**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- **e.1)** la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- **e.2)** gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

- **e.3)** la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - **e.4)** l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - **e.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 dei turisti;
 - **e.6)** gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - **e.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 consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) "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 14. Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Più in particolare si tratta:
 - a) demolizione e/o ricostruzione parziale o totale delle pavimentazioni interne e il rinforzo dei solai anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato;
 - b) la riparazione totale o parziale degli intonaci e tinteggiature interne, la riparazione e la posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti compresi quelli doppi;
 - c) l'installazione e lo spostamento di pareti mobili purché siano rispettati i rapporti di cui sopra;
 - d) la riparazione sostituzione ed integrazione di: "impianti idraulici (compresa l'installazione di serbatoi idrici e autoclavi all'interno o nelle pertinenze delle U. I.), igienico sanitari, elettrico, citofonico, di riscaldamento, canne fumarie con relativi comignoli anche con l'installazione di caminetti, canalizzazione della rete fognaria interna ed esterna sino a bordo lotto;
 - e) tutte le opere anche esterne, derivanti dal deterioramento prodotto dall'uso;

f) rappezzi di parti di intonaco, modanature, cornici, bassorilievi e rivestimenti.

2. **Semplificazioni per impianti solari termici e fotovoltaici.** Sono considerate interventi di manutenzione ordinaria, e quindi esclusi dalla DIA, le installazioni di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici e le installazioni di generatori eolici di altezza non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro. Per questi lavori sarà sufficiente una comunicazione preventiva al Comune, ad esclusione degli edifici tutelati.

3. **Impianti tecnologici nel Centro storico.** A seguito del Protocollo D'intesa tra la Direzione Regionale per La Sardegna ed il Ministero per i Beni e le Attività culturali e la Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica dell'assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 12 novembre 2007, nel Centro storico gli impianti tecnologici dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Gli impianti tecnologici pubblici (illuminazione, telefonici, TV, gas ecc.) dovranno essere realizzati sottotraccia;
- b) Gli impianti tecnologici dei privati sulle facciate dovranno sottostare all'unificazione e al riordino;
- c) I contatori dovranno essere posizionati in luoghi interni o se non possibile in nicchie;
- d) Le pompe di calore dovranno essere sistemate, in primis nei cortili interni o nei balconi; in caso di dimostrata impossibilità, possono essere sistemati nelle facciate prospettanti su vie pubbliche. Nel qual caso, dovranno essere incassate nella muratura e mascherate da opportune griglie in ferro e/o legno.
- e) Le acque di condensa dovranno essere obbligatoriamente, convogliate sottotraccia nei pluviali di scarico delle acque meteoriche.
- f) Non dovranno prospettare su viabilità pubblica gli impianti quali:
 - impianti di condizionamento d'aria;
 - antenne paraboliche televisive e trasmettitori per la telefonia mobile;
 - corpi illuminanti;
 - prese d'aria per camini e caldaie;
 - pannelli solari e impianti fotovoltaici;

ART 15. Manutenzione straordinaria

1. Sono da considerarsi opere di manutenzione straordinaria le seguenti:
 - a. Consolidamento di strutture verticali, rifacimento di muri di sostegno, architravi, solai senza incremento del numero dei piani, scale, tetti che mantengano invariate le caratteristiche di quello esistente; in particolare riguardo le quote dei piani d'imposta, la disposizione e la pendenza delle falde, ed in centro storico il coronamento dell'edificio ed il manto di copertura in tegole del tipo "coppi";
 - b. Apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o di finestre;
 - c. Rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni;

- d. Abbassamento della quota di pavimenti, nei locali a piano terreno, che comportano incremento dell'altezza utile interna, ma non del volume fuori terra;
- e. Riordino e sostituzione del manto di copertura;
- f. la riparazione di balconi e terrazze, compresa la posa in opera di ringhiere o parapetti in muratura di altezza max di mt. 1,00;
- g. sopraelevazione di recinzione nel rispetto dell'altezza massima su strada prevista dalle norme di attuazione e verso le proprietà confinanti nel rispetto dell'art. 878 del Codice Civile;
- h. creazione di apertura pedonale e installazione di cancelli su recinzione esistente;

ART 16. Restauro e risanamento conservativo

1. Sono di restauro e risanamento conservativo gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano una destinazione d'uso con essi compatibili.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.
3. In particolare, sono di restauro gli interventi diretti:
 - a) alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
 - b) alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche sotto il profilo ambientale, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
 - c) alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

ART 17. Ristrutturazione

1. Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione.

3. Gli interventi di ristrutturazione comprendono:

- a) il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi edilizi;
- b) la demolizione e ricostruzione, parziale o totale, dei fabbricati nel rispetto della consistenza volumetrica di quelli preesistenti.

TITOLO II – I PROVVEDIMENTI

CAPO I - TITOLI ABILITATIVI

ART 18. Concessione edilizia

1. Sono soggette a concessione edilizia tutte le opere e attività che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia nell'ambito del territorio comunale. In particolare sono soggette a concessione:
 - a. Nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate e qualunque sia il procedimento costruttivo adottato;
 - b. Le ricostruzioni degli edifici;
 - c. Demolizione totale o parziale, con ricostruzione, di manufatti esistenti;
 - d. Opere di ristrutturazione edilizia;
 - e. Varianti sostanziali di lavori ed opere già concesse;
 - f. Opere di completamento relative a concessioni già rilasciate e non ultimate nei tempi previsti;
 - g. Installazione di attrezzature e impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
 - h. Costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
 - i. Realizzazione da parte di enti istituzionalmente competenti di impianti, attrezzature e opere pubbliche o di interesse generale;
 - j. Realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - k. Realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato;
 - l. Installazione di capannoni, ponti e impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
 - m. Antenne per la telefonia realizzate con tralicci e/o costruzioni;
 - n. Opere e costruzioni relative all'installazione di complessi turistici complementari, quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei (roulotte, case mobili, ecc.);
 - o. Opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere;
 - p. Trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali;
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti non è richiesta la concessione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. La concessione edilizia può essere:
 - a. gratuita, nei casi previsti dalla legge;
 - b. onerosa: l'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di rilascio del provvedimento;
 - c. convenzionata.

ART 19. Opere eseguite senza alcun titolo abilitativo

1. Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 4/2009, nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
 - a. interventi di manutenzione ordinaria;
 - b. interventi di manutenzione straordinaria, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento delle unità immobiliari e non implicino incremento degli standard urbanistici;
 - c. interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - d. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - e. movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica e le pratiche agrosilvo-pastorali compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - f. 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 novanta giorni;
 - g. serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - h. opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
 - i. interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica, di cui al decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE), articolo 11, comma 3;
 - j. elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti.

ART 20. Autorizzazione

1. Si rimanda alla L. R. n° 23/1985 integrata dalla L.R. n° 5/2003

ART 21. Opere soggette ad autorizzazione

1. Sono soggetti ad autorizzazione comunale i seguenti interventi, previo parere del solo Ufficio tecnico comunale:
 - a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) muri di cinta e cancellate;
 - d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
 - e) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 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 concessioni edilizie già rilasciate 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 nella concessione edilizia;
 - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
 - i) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
 - j) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
 - k) le opere oggettivamente precarie e temporanee;
 - l) i pergolati e i grigliati;
 - m) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto;
 - n) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale;
2. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n. 1497.
3. Le semplici recinzioni ed i barbecue di minime dimensioni sono opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli.
4. L'autorizzazione è gratuita; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio comunale.
5. Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Responsabile del servizio, al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004.
6. L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Responsabile del servizio, e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.

ART 22. Opere eseguite senza autorizzazione

1. Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, sono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio indisponibile del comune, previa diffida a demoli-

re disposta dal sindaco con apposita ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi o della destinazione di uso originaria da attuarsi entro il termine perentorio di novanta giorni.

2. Il sindaco, qualora accerti la prosecuzione dei lavori da parte del proprietario dell'opera abusivamente iniziata, nonostante l'ordinanza di sospensione, può disporre d'ufficio la demolizione e il ripristino dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. In caso contrario, alla scadenza del termine di cui al secondo comma e con effetto da tale data, ove vi sia stata inottemperanza all'ordinanza predetta, l'opera abusivamente costruita e la relativa area di sedime sono, di diritto, acquisite gratuitamente al patrimonio del comune.
3. Sono altresì, di diritto, contestualmente acquisite al patrimonio del comune le aree adiacenti di proprietà degli stessi titolari dell'area abusivamente edificata, occorrenti a garantire un funzionale accesso all'area medesima, nonché una pertinenza di superficie pari ad almeno tre volte l'area di sedime e che garantisca attorno alla costruzione una fascia larga metà dell'altezza dell'opera e comunque non inferiore a metri 5.
4. Qualora la parte residua di area non risulti funzionalmente utilizzabile dal privato, può essere acquisita in tutto, o in parte, dietro corresponsione di una somma pari all'indennità di esproprio, su richiesta del proprietario.
5. L'accertamento di inottemperanza dell'ingiunzione a demolire nei termini indicati nei precedenti commi, costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.
6. Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

ART 23. Denuncia di inizio attività

1. E' data facoltà di attivare gli interventi di cui all'art. 13, con esclusione degli interventi di cui alle lettere i), o) e p) del comma 1 della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23, anche con denuncia di inizio di attività alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente, fatto salvo quanto stabilito nei seguenti commi.
2. L'esecuzione di opere in assenza della denuncia di cui al comma 1, o in difformità da essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'articolo 14 della medesima legge della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23.
3. La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.

4. L'installazione all'interno delle aziende agricole, su strutture appositamente realizzate, nelle aree immediatamente prospicienti le strutture al servizio delle attività produttive, di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili aventi potenza fino a 200 KW da parte degli imprenditori di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti ed attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura), è soggetta alla disciplina della denuncia di inizio attività.
5. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché, non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. I parcheggi stessi ove i piani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente.
6. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma precedente è soggetta ad autorizzazione gratuita. Qualora si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici vigenti, l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco stesso non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla data della richiesta. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.
7. il regime autorizzativo deve intendersi sostituito dalla denuncia di inizi attività o, facoltativamente, dal permesso di costruire così come previsto dalle vigenti leggi in materia.

ART 24. Opere interne

1. Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i Regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche nella sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate «A» dal decreto assessoriale 2266/U del 20.12.1983, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.
2. Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Responsabile del servizio, una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente.

3. Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da euro 103 a euro 516.

ART 25. Lottizzazioni di iniziativa privata

1. Chi intende utilizzare a scopo edilizio i terreni compresi nelle zone C, D, G, F deve presentare un piano attuativo corredato di tutti gli elaborati richiesti dalla normativa.
2. Qualora uno o più proprietari di terreni inclusi nelle zone omogenee citate dimostrino che non esiste la possibilità di predisporre un piano attuativo a causa del mancato assenso degli altri proprietari, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera area. In tale ipotesi, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 20 del 1.07.1991, il Piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri saranno ripartiti tra i diversi proprietari.
3. L'autorizzazione comunale al rilascio di concessione edilizia è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario o dei proprietari o dai loro rappresentanti autorizzati, che prevede:
 - a) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indicate nel Piano di lottizzazione;
 - b) la realizzazione a carico del proprietario delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura deliberata dal Consiglio Comunale;
 - c) i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
 - d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
4. La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare, nei modi e nelle forme di legge. Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

ART 26. Lottizzazioni d'ufficio

1. Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a formare un piano di lottizzazione delle aree stesse, assegnando un termine di trenta giorni per dichiarare se intendono aderire ed un termine di centoventi giorni per presentare il progetto e lo schema della convenzione.
2. Se essi non aderiscono, il Comune provvede alla lottizzazione d'ufficio.
3. Il progetto di lottizzazione, approvato con le modificazioni che l'Amministrazione Comunale riterrà di apportare, è notificato ai proprietari delle aree con invito a dichiarare entro trenta giorni se lo accettano, oppure in che modo propongono che sia modificato.

4. In questo caso, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree, per l'ordinata attuazione del PIANO URBANISTICO COMUNALE.

ART 27. Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti

1. Gli interventi di arredo urbano devono concorrere, oltre alla valorizzazione del contesto urbano, a favorire la socializzazione e il pieno godimento da parte di tutti i cittadini, degli spazi urbani proponendo un giusto rapporto tra ambiente naturale e costruito. Le relative tavole di progetto devono descrivere le opere ed evidenziare gli obiettivi sopra enunciati. In ogni caso le opere non devono costituire ostacolo per la pubblica circolazione e devono essere realizzate con materiali e trattamenti resistenti all'aggressione dell'inquinamento.
2. Gli interventi su aree scoperte sono finalizzati alla formazione o sistemazione di cortili e giardini ed in generale alla sistemazione di aree non interessate da costruzioni anche con opere di arredo. I relativi progetti devono mirare all'inserimento nel contesto urbano relativo, ottenuto attraverso l'uso di materiali, colori e specie arboree ed arbustive preferibilmente autoctone.
3. Gli interventi per la realizzazione dei manufatti provvisori, oltre ad assolvere alle funzioni per cui sono stati programmati, devono concorrere alla valorizzazione del contesto urbano attraverso l'uso di materiali di qualità, con particolare attenzione alla fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini. Inoltre tali interventi non devono risultare lesivi degli alberi da conservare e dei loro apparati radicali. Le relative tavole di progetto devono descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché l'intorno nel quale esso si inserisce con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante;
 - a) Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - anche se infissi al suolo, i manufatti devono risultare agevolmente amovibili;
 - i manufatti devono rispettare le disposizioni di cui ai precedenti articoli;
 - b) i manufatti devono essere rimossi alla scadenza del periodo indicato nel titolo edilizio;
 - c) In ogni caso, il titolo abilitante non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di suolo pubblico. La mancata rimozione del manufatto provvisorio comporta l'applicazione delle sanzioni in materia di opere realizzate senza la prescritta autorizzazione edilizia, salva la facoltà di presentare domanda di rinnovo del titolo abilitante almeno novanta giorni prima della scadenza di cui al comma precedente.
 - d) Le disposizioni di cui ai precedenti punti a) e b) si applicano anche all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine individuate o messe a disposizione dall'Autorità comunale.
 - e) I manufatti, i chioschi e le edicole permanenti, destinate al commercio, devono possedere le caratteristiche ed i profili progettuali prescritti ai punti precedenti;

ART 28. Attività edilizia libera

1. Sono opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione al Dirigente (art. 15 l. r. 23/85) le seguenti:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria, come definiti nell'art. 14 che precede;
 - b) Opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, quali la realizzazione di rampe carrabili o scale a diretto contatto col terreno, muretti, aiuole, gradonature e sistemazione in genere delle quote del terreno senza alterare quelle a ridosso dei fabbricati e nel rispetto dell'art. 8 del R. E.;
 - c) Posizione di tende da sole a servizio di edifici esistenti;
 - d) Manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei, finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente.

2. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento delle unità immobiliari e non implicino incremento degli standard urbanistici;
 - c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - e) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica e le pratiche agrosilvo-pastorali compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - f) 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 novanta giorni;
 - g) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;

- i) interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica, di cui al decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE), articolo 11, comma 3;
 - j) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti.
3. Relativamente agli interventi di cui al comma 1, lettera a), non è richiesta alcuna comunicazione all'amministrazione comunale
 4. Prima dell'inizio degli interventi di cui al comma 1, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvio dei lavori, comunicando gli estremi delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore. Limitatamente agli interventi di cui al comma 1, lettera b), la comunicazione è accompagnata da una relazione tecnica provvista di data certa a firma di un tecnico abilitato.

ART 29. Lavori eseguibili d'urgenza

1. Potranno essere eseguite, previa immediata comunicazione al Dirigente tecnico, le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni.
2. E' altresì fatto obbligo di richiedere la relativa concessione o autorizzazione sulla base del tipo di intervento da effettuarsi.

ART 30. Accertamento di conformità

1. Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.
2. A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Responsabile del servizio, prima della scadenza dei termini di cui agli artt. 6, secondo comma, e 7, primo comma, della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23.
3. La richiesta di sanatoria è respinta qualora il Responsabile del servizio non si pronunci entro 60 giorni.
4. Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

ART 31. Mutamenti di destinazioni d'uso

1. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004, o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio Comunale.
2. Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'articolo 5 della legge regionale n° 45/1989, o che siano in contrasto con quanto previsto dal presente Regolamento Edilizio e dalle norme di attuazione dei piani urbanistici, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.
3. Con autorizzazione del Dirigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'Amministrazione Comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.
4. Nei casi non previsti dai precedenti commi i mutamenti di destinazione possono avvenire con l'invio al Dirigente di una relazione predisposta ai sensi dell'articolo 15 della Legge n° 23/85.

ART 32. Utilizzo del patrimonio edilizio e recupero dei sottotetti

1. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente alla data di entrata in vigore della L.R. 04/2009.
2. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, previo titolo abilitativo, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienicosanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 5.
3. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40 per gli spazi ad uso abitativo, ulteriormente ridotta a metri 2,20 per spazi accessori dei servizi. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e può esserne consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Il calcolo dell'altezza media ponderale viene effettuato dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.
4. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione, nonché, nelle sole zone B, so-

no ammesse modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui al comma 5 della L.R. 04/2009

5. Le disposizioni del presente articolo non si applicano negli ambiti territoriali per i quali i comuni, con motivata deliberazione del consiglio comunale, ne dispongano l'esclusione nel termine perentorio di novanta giorni dall'entrata in vigore della L.R. 04/2009
6. Alle disposizioni di cui al presente articolo non si applicano i termini di cui all'articolo 10, comma 4 della L.R. 04/2009

ART 33. Concessioni per edifici speciali

1. Gli edifici non destinati alla residenza, quali stabilimenti cinematografici, caffè, luoghi di ritrovo, scuole, magazzini, e simili, devono, oltre che rispettare le norme prescritte dal regolamento edilizio, rispondere ai requisiti imposti dalle norme di igiene e di polizia urbana, di ogni altro regolamento dello Stato e del Comune e delle norme vigenti in tema di sicurezza contro gli incendi e per la pubblica incolumità.
2. A tal fine devono essere allegate al progetto le prescritte approvazioni delle autorità competenti.

CAPO II - LE PROCEDURE

ART 34. Domande di concessione e autorizzazione

1. Le domande di concessione per l'esecuzione delle opere e attività di cui al CAPO I o per varianti ai progetti già approvati devono essere redatte in bollo e portare la firma del proprietario o di un suo rappresentante autorizzato e del progettista. Tutti i firmatari della domanda, indirizzata al Dirigente, sono tenuti ad indicare il loro domicilio e/o il loro recapito per eventuali comunicazioni.
2. Nel caso in cui l'intervento da eseguire soggetto a concessione sia particolarmente impegnativo e presenti motivo di particolare garanzia nei confronti della pubblica incolumità, il Dirigente, può richiedere che i progetti siano firmati anche dal costruttore, che deve essere regolarmente iscritto all'Albo dei costruttori. La firma del costruttore dovrà essere prodotta prima dell'inizio dei lavori.
3. Le sostituzioni del Direttore dei lavori e/o del costruttore dovranno essere tempestivamente comunicate al Dirigente (entro 8 giorni), pena la decadenza della concessione edilizia.

ART 35. Documenti a corredo della domanda di concessione edilizia e di autorizzazione

1. Il Progetto dovrà, di norma, essere costituito dai seguenti elaborati, presentati in triplice copia su carta ripiegata nel formato 0,21x 0,297, firmato in originale su ogni copia da tecnico abilitato e timbrato con timbro professionale corrente:
 - a. relazione tecnica nella quale devono comparire la descrizione dell'opera, il tipo di struttura adottato, i materiali e i colori da adottare nelle finitura esterne dei fabbricati, il sistema di smaltimento delle acque bianche e nere;
 - b. planimetria catastale con la precisa indicazione dell'area interessata dall'intervento e gli estremi catastali; la planimetria dovrà rappresentare lo stato di fatto circostante per un raggio di almeno 50 m. Scale : 1/2000 - 1/4000 o quelle dell'estratto di mappa catastale;
 - c. stralcio del P.U.C. esteso ad almeno un isolato da cui risulti la zona omogenea in cui ricade l'intervento;
 - d. planimetria in scala 1:200 o 1:100 con l'esatta ubicazione dell'edificio sul terreno, le distanze dai confini e dagli edifici, la larghezza delle strade, la posizione di eventuali costruzioni accessorie, la sistemazione degli spazi liberi, la localizzazione dei parcheggi privati e gli accessi pedonali e carrabili;
 - e. Piano quotato con l'individuazione del perimetro del fabbricato e delle quote del pavimento a diretto contatto con il terreno; le quote devono essere riferite a quelle dell'asse delle strade adiacenti. Dovranno essere inoltre indicate le quote dei cortili o costruzioni vicine atte ad individuare le relazioni planoaltimetriche del fabbricato con le proprietà vicine. Scale : 1/200 o maggiori (es. 1/100);
 - f. piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 completamente quotate, dalle quali risulti l'ampiezza dei vani, lo spessore dei muri, le altezze interne, l'altezza dell'edificio rispetto al piano di sistemazione a monte e a valle e rispetto alle strade adiacenti e l'indicazione della destinazione d'uso dei vani;
 - g. calcolo analitico delle superfici e dei volumi (di cui all'art. 6 del presente Regolamento), supportato da schemi grafici piano altimetrici. Le sezioni schematiche andranno prodotte in corrispondenza di ogni variazione planimetrica della sagoma del fabbricato ed in corrispondenza di ogni variazione altimetrica del terreno, se sistemato a gradoni, oltre che in corrispondenza di ogni variazione della sagoma del tetto con riferimento alle tipologie di cui all'allegato 7-8-9;
E' evidente che nell'eventualità che le sezioni della copertura, tracciate lungo la linea di massima pendenza del terreno, non siano significative ai fini della valutazione della volumetria e delle altezze del "sottotetto", dovranno essere prodotte ulteriori sezioni del tetto utili allo scopo indicato;
 - h. Planimetria impianti su cui siano riportati gli schemi della rete fognaria, idrica, elettrica e telefonica, con chiara indicazione dei punti e sistemi di allaccio ai pubblici servizi e con ubicazione degli eventuali serbatoi di combustibile;
 - i. Fotografie esaurienti del sito o del manufatto sul quale si interviene;
 - j. Certificazione energetica per la progettazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, di nuovi impianti installati in edifici esistenti, delle opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti

esistenti con le modalità e le eccezioni previste ai commi 2 e 3 dell'art. 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192;

- k. Modello ISTAT da compilarsi online (scaricabile gratuitamente dal sito dell'ISTAT) concernente il tipo di intervento proposto;
 - l. Inoltre, per costruzioni di particolare importanza, potrà essere richiesto uno studio prospettico o un plastico.
2. Qualunque variazione e integrazione grafica al progetto, deve riportare firma e timbro del professionista e firma del tecnico istruttore ricevente.
 3. Viceversa, i disegni a corredo della domanda di autorizzazione allegati che dovranno essere presentati saranno:
 - a. Planimetria catastale dell'area dove dovrà essere effettuato l'intervento;
 - b. Stralcio del PUC da cui risulti la zona omogenea in cui ricade l'intervento;
 - c. Relazione tecnica dettagliata nella quale venga evidenziato l'intervento;
 - d. Tutti i disegni necessari opportunamente piegati di dimensioni UNI (21x29.7).
 4. Nei progetti di ampliamento, sistemazione e ristrutturazione di fabbricati esistenti dovranno essere indicati e specificati con apposita legenda oltre al progetto delle modifiche e delle opere nuove, anche il rilievo dell'edificio esistente, e dovranno essere evidenziate le parti da demolire e quelle di nuova costruzione.
 5. Dovrà, inoltre, essere fornita una copia del progetto in supporto informatico (file di estensione DWG e DOC).

ART 36. Istruttoria preliminare dei progetti

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7-8-1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione. In casi particolari, quali progetti inerenti attività produttive o legati a finanziamenti da attivare entro tempi ristretti, il Dirigente può disporre la precedenza nell'esame della pratica.
2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge 7-8-1990, n. 241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro i dieci giorni precedenti la scadenza del termine, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

ART 37. Esame dei progetti e rilascio della concessione edilizia

1. La concessione edilizia è rilasciata qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
2. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
3. Decorso inutilmente anche il termine di cui al quinto comma, l'interessato potrà procedere secondo tempi e procedure indicati dagli Artt. 5 e 6 della L.R. n. 20/91.
4. Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o del presente Regolamento.
5. Prima del rilascio della concessione dovranno essere perfezionati, ove richiesti, i versamenti degli oneri ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001.
6. Con il rilascio della concessione verrà restituita al richiedente una copia dei disegni vistati dal Responsabile del procedimento.
7. Anche in caso di diniego verrà restituita una copia del progetto con l'indicazione del mancato rilascio della concessione.
8. Il rilascio della concessione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti, sotto la propria responsabilità e fatti salvi i diritti di terzi.

ART 38. Parere preventivo

1. Il Parere Preventivo è lo strumento mediante il quale l'Amministrazione si esprime sulla fattibilità di interventi significativi di trasformazione del territorio comunale e fornisce indirizzi ed eventuali prescrizioni specifiche.
2. Tale strumento in primo luogo ha lo scopo di informare il soggetto interessato degli intendimenti dell'Amministrazione in ordine a programmi di realizzazione di opere pubbliche comportanti l'espropriazione delle aree e, in secondo luogo, di indirizzare le scelte progettuali generali del soggetto proponente, al fine di perseguire un assetto territoriale equilibrato e conforme alle scelte ed agli obiettivi del PUC.
3. Il Parere Preventivo è obbligatorio nel caso di piani urbanistici attuativi ed è invece facoltativo nel caso di immobili vincolati, di interventi relativi ad edifici ovvero complessi edilizi di rilevante interesse per caratteristiche formali ed architettoniche, consistenza e localizzazione.

ART 39. Opere pubbliche di iniziativa comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale è approvato dagli organi comunali, senza l'obbligo di rilascio di concessione o autorizzazione.

2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio in relazione al tipo di intervento e devono essere accompagnati da una relazione tecnica che attesti la conformità urbanistica ed edilizia delle opere proposte.
3. Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio.

ART 40. Opere in conglomerato cementizio armato

1. Per il rilascio delle concessioni relative ad opere in cemento armato il concessionario, in ottemperanza alla Legge 5.11.1971 n. 1086, dovrà dare dimostrazione, precedentemente alla dichiarazione di inizio lavori, dell'avvenuto deposito dei calcoli all'Ufficio del Genio Civile.
2. Dovrà inoltre presentare una dichiarazione, sottoscritta dal Direttore dei lavori, attestante l'abilitazione e dirigere le opere in progetto.

ART 41. Impianti elettrici ed elettronici

1. Si rimanda alla legge n. 17 del 2007 "Conversione del decreto-legge 28 dicembre 2006, n. 300 Proroga di termini previsti da disposizioni legislative. Disposizioni di delegazione legislativa e disposizioni diverse", nonché alla legge 1 marzo 1968, n. 186 "disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni e impianti elettrici ed elettronici".

ART 42. Prevenzione incendi

1. Per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.P.R. 151/2011, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni.
2. Qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovranno essere presentati:
 - a) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, firmata dal legale rappresentante dell'azienda e dal tecnico progettista, che attesti che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
 - b) planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc..).

ART 43. Norme per il contenimento dei consumi energetici

1. Si rimanda al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia e alle Linee Guida Regionali per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo consumo energetico.

2. In particolare, fatte salve le esclusioni di cui al 3° comma dell'art. 3, il decreto si applica, ai fini del contenimento dei consumi energetici:
 - a) alla progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, di nuovi impianti installati in edifici esistenti, delle opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti con le modalità e le eccezioni previste ai commi 2 e 3;
 - b) all'esercizio, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici degli edifici, anche preesistenti, secondo quanto previsto agli articoli 7, 9;
 - c) alla certificazione energetica degli edifici, secondo quanto previsto all'articolo 6 del succitato decreto.

3. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, e per quanto riguarda i requisiti minimi prestazionali di cui all'articolo 4, è prevista un'applicazione graduale in relazione al tipo di intervento. A tale fine, sono previsti diversi gradi di applicazione:
 - a) una applicazione integrale a tutto l'edificio nel caso di:
 - ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati;
 - demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati.
 - b) una applicazione integrale ma limitata al solo ampliamento dell'edificio nel caso che lo stesso ampliamento risulti volumetricamente superiore al 20 per cento dell'intero edificio esistente.
 - c) una applicazione limitata al rispetto di specifici parametri, livelli prestazionali e prescrizioni, nel caso di interventi su edifici esistenti, quali:
 - ristrutturazioni totali o parziali, manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio e ampliamenti volumetrici all'infuori di quanto già previsto alle lettere a) e b);
 - nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti o ristrutturazione degli stessi impianti;
 - sostituzione di generatori di calore.

4. Sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici e di impianti:
 - a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
 - b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
 - c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
 - d) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

ART 44. Documentazione inerente gli aspetti ecologico-ambientali degli interventi

1. Relazione geologica e geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988.
2. Copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.Lgs. 152/2006 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti).
3. Documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D. P.C.M. 1 marzo 1991; Si rimanda al Piano di Zonizzazione Acustica della città di Nuoro e della normativa statale L. n. 447/1995.
4. Autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 (vincolo idrogeologico).

ART 45. Documentazione inerente le opere di urbanizzazione

1. Si riporta di seguito la documentazione inerente le opere di urbanizzazione:
 - a) Stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
 - rilievo del verde;
 - costruzioni e manufatti esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
 - b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
 - c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
 - d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
 - e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
 - f) particolari costruttivi.
2. Gli elaborati ai punti d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.
3. Oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) secondo le procedure previste dal Dlgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Testo Unico sull'Ambiente).

ART 46. Titolarità della concessione edilizia e volture della concessione

1. La concessione edilizia è sempre rilasciata con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

2. La concessione è strettamente personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. In caso di trasferimento della proprietà, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione al Dirigente, il quale, accertatane la legittimità, provvederà a rilasciare la relativa voltura.
3. La voltura non è soggetta ad alcun contributo accessorio, nè modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

ART 47. Durata, decadenza, rinnovo e annullamento della concessione edilizia

1. La concessione edilizia si intende decaduta qualora i lavori non siano stati iniziati entro un anno dalla data di comunicazione all'interessato del rilascio della stessa. Il concessionario dovrà, in questo caso, presentare una nuova domanda per l'ottenimento di una nuova concessione.
2. Il termine di ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni, computati dalla data di inizio dei lavori, entro il quale il fabbricato deve essere abitabile o agibile.
3. Decorsi 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.
4. I termini di inizio e fine lavori sono prorogati di 2 anni per i titoli rilasciati o formati prima del 21 agosto 2013, nei sensi dell'art. 30, comma 3, della legge n. 98 del 2013.
5. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione relativamente alla parte non ultimata.
6. Questo fatto comporta il versamento a conguaglio del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione per la parte ancora non realizzata, qualora ci siano state, nel frattempo, variazioni delle tabelle parametriche.
7. La concessione edilizia è da ritenersi annullata nei seguenti casi:
 - a) qualora sia in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche vigenti alla data del rilascio;
 - b) qualora sussistano vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione della concessione, sia nei contenuti tecnici della concessione stessa.
8. In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi e delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il Dirigente applica una sanzione pecuniaria rapportata al valore

venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, accertato secondo le disposizioni di cui all'Art. 7 della L.R. 23/85.

ART 48. Varianti ai progetti approvati

1. Sono opere eseguite in totale difformità dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche e di inutilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.
2. Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, si intendono quelle che si realizzano quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni:
 - a) Mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto Floris, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione di uso.
 - b) aumento superiore al 10 per cento della cubatura prevista dal progetto approvato.
 - c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza.
 - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito.
 - e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
3. Gli interventi di cui al comma precedente, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44 del DPR 380/2001. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.
4. Tali varianti devono essere richieste e concesse prima della realizzazione delle opere ivi previste.
5. Non possono ritenersi, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
6. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori.
7. La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti essenziali è la medesima di cui al precedente art. 33.
8. La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti non essenziali va presentata al dirigente con:
 - elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste;

- gli altri elaborati previsti dall'art. 31 nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli, relazioni, ecc. iniziali.
9. La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste dall'art. 44 del D.P.R. 380/2001.
10. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare della concessione e dal progettista della variante.

ART 49. Obbligatorietà delle opere di urbanizzazione primaria

1. Non è consentito, ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 380 del 2001 il rilascio della concessione edilizia in aree sprovviste delle opere di urbanizzazione primaria, a meno non vi sia la previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

ART 50. Contributo per il rilascio della concessione edilizia

1. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberati dal Consiglio Comunale, oltre al pagamento del costo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001.
2. Il concessionario ha la facoltà di richiedere la realizzazione diretta di tutte o parte delle opere di urbanizzazione, a scomputo totale o parziale delle stesse; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguirsi e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.
3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre 60 giorni dell'ultimazione della costruzione.

ART 51. Esenzione dal contributo per il rilascio della concessione

1. Il contributo di cui all'Art. 46 non è dovuto nei seguenti casi:
- a. per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi del D.L. 29.03.2004 n. 99;
 - b. per interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
 - c. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d. per opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

- e. per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
2. Per gli immobili di proprietà dello Stato il contributo è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione.
 3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del DPR 380/2001.
 4. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

ART 52. Esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione

1. Per gli interventi di edilizia abitativa ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo per il rilascio della concessione è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni a mezzo di convenzione con il Comune, ad applicare i prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nella convenzione tipo approvata dalla R.A.S.

ART 53. Deroghe

1. Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui al Decreto Floris.
3. Per le zone sottoposte a vincolo architettonico, monumentale e paesistico, tali deroghe sono subordinate al preventivo nulla osta delle competenti Soprintendenze.
4. Nel caso di edifici privati, ma di pubblico interesse, è consentita la concessione della deroga qualora sia stipulata una convenzione con il Comune, con la quale venga assicurato il rispetto della destinazione dell'immobile.

CAPO III - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART 54. Inizio dei lavori – richieste dei punti fissi

1. Per le nuove costruzioni di edifici o recinzioni, il concessionario dovrà attenersi agli allineamenti e ai caposaldi altimetrici che, a sua richiesta e dietro pagamento delle spese e dei diritti prescritti da determinare con apposita delibera comunale che risulterà integrativa del disposto del presente articolo, entro 15 giorni dalla richiesta, gli saranno indicati e fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare e firmato dalle due parti.
2. Il concessionario è altresì obbligato a denunciare al Comune la data di inizio dei lavori con dichiarazione sottoscritta dal concessionario stesso, dal costruttore, e dal tecnico incaricato dalla Direzione dei Lavori, entro 8 giorni dall'effettivo inizio degli stessi.

ART 55. Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

1. La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Dirigente personalmente o a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.
2. A tale scopo la concessione ed i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.
3. Sia durante l'esecuzione dei lavori, che nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il concessionario provvederà ad assicurare la tenuta del cantiere nel rispetto della sicurezza, dell'igiene e del decoro. In difetto, le operazioni relative saranno effettuate a cura dell'Amministrazione Comunale con facoltà di rivalsa sul concessionario.
4. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto, al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

ART 56. Discariche e materiali provenienti da scavi e demolizioni

1. Il soggetto produttore del rifiuto è tenuto ad adottare, a condizioni tecniche ed economiche sostenibili, soluzioni tecniche alternative allo smaltimento in discarica e volte prioritariamente al recupero di materia o di energia, in accordo con gli obiettivi del Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali.
2. Il riutilizzo di terre e rocce da scavo è regolamentato dal Decreto Ministeriale 161/2012 "Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo" che, in applicazione dell'articolo 184-bis, comma 1,

del decreto legislativo n. 152 del 2006 e successive modificazioni, stabilisce i requisiti che deve avere il materiale da scavo affinché possa essere trattato come un "sottoprodotto" di cui all'articolo 183, comma 1, lettera qq), del medesimo decreto legislativo.

3. Il Proponente dell'opera è tenuto a presentare all'Autorità Competente il Piano di Utilizzo di cui all'art. 5 del D.M. 161/2012.
4. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del Regolamento di cui sopra i rifiuti provenienti direttamente dall'esecuzione di interventi di demolizione di edifici o altri manufatti preesistenti, la cui gestione è disciplinata ai sensi della parte quarta del decreto legislativo n. 152 del 2006.
5. Il conferimento di materiali di rifiuto in discarica è disciplinato dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dal Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 27 settembre 2010 "Definizione dei criteri di ammissibilità dei rifiuti in discarica, in sostituzione di quelli contenuti nel Decreto del Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio 3 Agosto 2005".

ART 57. Ultimazione dei lavori – Dichiarazione di agibilità

1. Affinché gli edifici, o parti di essi, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al Dirigente, allegando alla richiesta la seguente documentazione:
 - a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
 - b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui all'art. 127 del DPR 380/2001 e all'art. 1 della L. 10/91, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti così come prevista dalle vigenti norme in materia.
2. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Capo dell'Ufficio tecnico rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione di cui al comma 3, art. 25 del DPR 380/2001; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
3. In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di 60 giorni. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non agibilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

4. Il termine fissato al comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente. Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

ART 58. Provvedimenti per opere arbitrarie

1. Spetta al Dirigente far sospendere le opere arbitrariamente intraprese o non conformi al progetto approvato o, per qualsiasi ragione, non regolamentari, adottando, se necessario le disposizioni della normativa vigente.

ART 59. Responsabilità del titolare, del committente, del costruttore e del Direttore dei lavori

1. Il titolare della concessione, il committente ed il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché - unitamente al Direttore dei lavori - a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.
2. Essi sono altresì tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
3. Il Direttore dei lavori non è responsabile, qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, fornendo al Dirigente contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.
4. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il Direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Dirigente. In caso contrario il Dirigente segnalerà al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'Albo professionale da tre mesi a due anni.

ART 60. Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia

1. Il Dirigente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale.
2. L'accertamento delle opere abusive è effettuato da funzionari degli uffici tecnici comunali e vigili urbani.
3. L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, di cui all'Art. 21 della L.R. 23/85, in collaborazione con le amministrazioni comunali.

4. Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Dirigente del comune interessato, all'autorità giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di finanza e all'Assessorato regionale agli EE.LL.F.U. per i rispettivi provvedimenti di competenza.
5. Nel verbale di accertamento devono essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei lavori, il progettista ed il Direttore dei lavori.
6. Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano, inoltre, i nomi del progettista e del Direttore dei lavori ai competenti Ordini e Collegi professionali, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.
7. Gli stessi organi di cui al comma precedente segnalano altresì le imprese responsabili di costruzione abusiva all'Assessore regionale ai LL.PP., che provvede all'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.
8. Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, il Dirigente ordina la immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
9. Nei casi in cui il Comune debba provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori sono affidati anche a trattativa privata.
10. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Dirigente ne dà notizia all'Assessore regionale degli Enti locali, Finanze ed Urbanistica, il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.
11. Il rifiuto ingiustificato di eseguire i lavori da parte di imprese iscritte all'albo regionale degli appaltatori di opere pubbliche comporta la sospensione per un anno dall'Albo, ai sensi dell'Art. 10 della L.R. 27.4.1984 n. 13.

ART 61. Rinvenimenti e scoperte

1. Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligatorietà di denunciare alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il Direttore dei lavori ed il costruttore sono tenuti a segnalare immediatamente al Dirigente i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico, che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.
2. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di resti umani.
3. Il concessionario, il Direttore dei lavori, il costruttore sono tenuti ad osservare e far osservare tutti quei provvedimenti che il Dirigente ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali rinvenimenti, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART 62. Sanzioni pecuniarie per opere eseguite in assenza di autorizzazione edilizia (art. 60 DPR 380/2001, Art. 12-14 L.R. n° 23/85)

1. L'esecuzione di opere in assenza o difformità da autorizzazione gratuita, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, comporta il pagamento di una sanzione amministrativa dell'importo variabile da Euro 154,94 a Euro 514,46, a seconda della categoria d'intervento. La sanzione è calcolata ai sensi degli artt. 7, 12 e 14 della L.R. 23/85.
2. Per i casi di autorizzazione onerosa, la sanzione è pari al doppio dell'importo dovuto.
3. In caso di richiesta dell'autorizzazione in sanatoria in corso di esecuzione delle opere, la sanzione è applicata nella misura minima. Qualora invece siano eseguite in assenza di autorizzazione, in dipendenza di calamità naturali o avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta, sempreché venga dato contemporaneo avviso al Dirigente.
4. Il Sindaco qualora non venga rispettata la diffida a ripristinare entro novanta giorni la destinazione d'uso originaria, ne dispone l'esecuzione d'ufficio o, in caso di impossibilità, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive (da determinarsi ai sensi dei commi terzo e segg. dell'art. 7 della legge 23/85), conseguente al mutamento di destinazione d'uso effettuato.
5. Per opere eseguite in assenza di autorizzazione, su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali, nonché da altre norme urbanistiche vigenti, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, e sempreché le opere non contrastino con prevalenti interessi pubblici si applicano la triplicazione delle sanzioni previste al comma 1 del presente articolo.

TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART 63. Campionatura

1. E' obbligo presentare in sede di esame dei progetti degli edifici i campioni delle tinte e dei rivestimenti esterni. In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, che dovranno corrispondere alla campionatura approvata e depositata presso l'Ufficio tecnico comunale, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

ART 64. Aspetto e manutenzione degli edifici

1. Le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti dovranno essere coerenti per linee di gronda, per finiture e, in generale, per soluzione architettonica con gli edifici adiacenti.
2. Nelle zone A, B, F, G, H e nei lotti interclusi nella zona C, il dirigente può chiedere distanze dai confini e dai fabbricati, arretramenti, altezze, forme di fronti sulla strada diversi da quelli prescritti, per armonizzare i nuovi edifici con quelli esistenti.
3. Con lo stesso scopo, anche gli interessati all'atto di assenso ad edificare hanno facoltà di presentare un progetto planivolumetrico, completo di documentazione adeguata, grafica e fotografica, sull'edilizia esistente, per ottenere l'approvazione preventiva di distanze, altezze e forme dei fronti sulla strada diversi da quelli prescritti.
4. Quanto previsto nei commi 2 e 3 non può essere in deroga alle vigenti disposizioni regolamentari.
5. Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree al servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare la funzionalità, il decoro e l'ordine dell'ambiente. Nelle nuove costruzioni o nella modifica di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione nel tempo delle strutture stesse. Nelle stesse pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, apparecchiature tecnologiche a meno che il progetto non preveda armonicamente una loro sistemazione nelle pareti, secondo accurate scelte di carattere funzionale ed architettonico.
6. Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne, se non in appositi incassi o in modo tale da consentire una soluzione idonea secondo le prescrizioni di cui sopra.

7. Negli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione o in quelli soggetti a ristrutturazione generale, per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari è fatto obbligo di dotarsi di antenne collettive e di installare o utilizzare reti via cavo per distribuire nelle singole unità immobiliari le trasmissioni ricevute.
8. Fermo restando quanto previsto per gli Impianti tecnologici nel Centro storico di cui all'art. 13 del presente Regolamento, per le unità di condizionamento visibili dalla strada o da altri spazi pubblici è prescritta l'adozione di accorgimenti volti a mascherare il macchinario. Deve essere prioritariamente valutata la possibilità di sistemazione in balconi o verande in posizioni che ovviamente non consentano la vista del macchinario stesso; in caso di dimostrata impossibilità, possono essere sistemati nelle facciate prospettanti su vie pubbliche. Nel qual caso, dovranno essere incassate nella muratura e mascherate da opportune griglie in ferro e/o legno; le acque di condensa dovranno essere obbligatoriamente, convogliate sottotraccia nei pluviali di scarico delle acque meteoriche.
9. Ai sensi dell'articolo 29 del Decreto Legislativo 30 Aprile 1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada), i proprietari confinanti hanno l'obbligo di mantenere le siepi in modo da non restringere o danneggiare la strada o l'autostrada e di tagliare i rami delle piante che si protendono oltre il confine del lotto e che nascondono la segnaletica o che compromettono comunque la leggibilità dalla distanza e dalla angolazione necessarie.
10. Inoltre, in conformità all'articolo 30 dello stesso decreto legislativo, i fabbricati ed i muri di qualunque genere fronteggianti le strade devono essere conservati in modo da non compromettere l'incolumità pubblica e da non arrecare danno alle strade ed alle relative pertinenze.
11. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente, e ha anche l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.
12. Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi, il Sindaco ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al presente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge.

ART 65. Aggetti e sporgenze

1. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico sono vietati:
 - a. aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m. 2.20 dal piano del marciapiede;
 - b. porte, persiane che si aprano all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2.10 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, e a m. 2.50, se la strada ne è priva.
2. I balconi e le verande in aggetto e le pensiline possono sporgere sulle strade o spazi pubblici fino a metri 1,20 solo se:
 - a) Quando dette strade pubbliche abbiano una larghezza non inferiore a m. 8.00.

- b) In presenza di balconi l'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 4.00 dal piano del marciapiede e non potrà aggettare oltre la profondità del marciapiede a meno che non abbia un'altezza, all'intradosso non inferiore a metri 4,50.
 - c) In assenza di marciapiede l'intradosso dell'aggetto non dovrà essere inferiore m 4.50 dal piano stradale.
3. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.
 4. I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale e prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12.00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.
 5. I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di m. 3.00 e la misurazione frontale di essi non superi 1/3 della lunghezza della facciata.
 6. L'eventuale superficie eccedente il limite suddetto per la superficie dei balconi si conteggia come superficie coperta.
 7. Le pensiline, gli aggetti e le verande aperte su tre lati, possono essere costruite ad una distanza dai confini privati non inferiore a metri 1,50.
 8. In tutti i casi la determinazione delle distanze del fronte del fabbricato dall'asse stradale e dai confini di proprietà, deve essere riferita alla proiezione della massima sporgenza sul terreno antistante il fronte medesimo.

ART 66. Arredo urbano, numeri civici e targhe

1. L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Dirigente. Sono escluse da tale autorizzazione le targhe per i passi carrai, i divieti di affissione, le targhe professionali di dimensioni non superiori a cm 20x30.
2. Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno dal quale risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali e colori da impiegare, delle dimensioni, nonché di ogni particolare costruttivo.
3. E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuocia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini.
4. L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.
5. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad esegui-

re la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a loro cura, spese e responsabilità.

6. Ove non ottemperino, il Dirigente potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.
7. Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze, delle comunicazioni del Dirigente e di quelle comunque interessanti il Servizio Elettorale.
8. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.
9. I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino, quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.
10. Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.
11. Le antenne radio e televisive per uso domestico non sono soggette ad autorizzazione, tuttavia per gli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne, il Dirigente ha la facoltà di prescrivere una unica antenna centralizzata. Per le antenne di telefonia realizzate con tralicci e/o costruzioni, è necessaria la concessione edilizia.
12. La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti in zone demaniali o soggette a particolari vincoli, sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.
13. Quando non nuociano al libero transito o non impediscano la visuale in danno ai vicini, il Dirigente può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa o con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione su porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.
14. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede; sono vietate le appendici verticali, anche in tela o in frangia che scendano al di sotto di m. 2.20 dal suolo. Qualora vengano realizzate in assenza di marciapiede o sporgenti dallo stesso, valgano i limiti previsti dall'art. 61 per aggetti e sporgenze.
15. Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati - frammenti antichi, lapidi, stemmi, mostre, graffiti e qualunque altra opera di carattere ornamentale che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva approvazione del Comune e, nei casi di competenza, della Soprintendenza ai monumenti.
16. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Dirigente potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o

conservati in raccolte aperte al pubblico, ovvero effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

17. Se le opere dovranno essere realizzate nel Centro storico, dovranno essere realizzate nel rispetto delle tipologie previste e secondo le prescrizioni delle norme.

CAPO II – NORME IGIENICHE

ART 67. Spazi interni agli edifici

1. Negli spazi interni agli edifici, possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.
2. Negli spazi interni definiti nel presente Regolamento come cortile possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.
3. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura, ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.
4. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.
5. Non sono consentiti muri di recinzione di zone di cortile, se non completamente traforati o traslucidi e per un'altezza pari al solo piano terreno.
6. Negli spazi interni definiti nel presente Regolamento come chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze, nè rientranze.
7. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.
8. Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.
9. Nei casi di cui ai commi 1, 2 e 6 devono essere rispettate le distanze fra pareti finestrate.

ART 68. Uso dei distacchi tra i fabbricati

1. I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per locali totalmente interrati, giardini, parcheggi o rampe di accesso al parcheggio. In ogni caso, deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

2. Le rampe partecipano alla la determinazione delle distanze del fronte del fabbricato dall'asse stradale e dai confini di proprietà.

ART 69. Convogliamento acque luride

1. E' obbligatorio il rispetto del Regolamento fognario previsto per le zone servite da fognatura urbana. Non è consentita la costruzione di pozzi neri o di impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio debbono essere proposti i sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la rete fognaria non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.
2. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere del Servizio d'Igiene Pubblica.

ART 70. Scale

1. Le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di 1,20 m ed avere una pendenza limitata e costante per l'intero sviluppo della scala. I gradini devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minimo 30 cm): la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62-64 cm.
2. Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogradino inclinato rispetto al grado, e formante con esso un angolo di circa 75°-80°. In caso di disegno discontinuo, l'aggetto del grado rispetto al sottogradino deve essere compreso fra un minimo di 2 cm e un massimo di 2,5 cm.
3. Un segnale al pavimento (fascia di materiale diverso o comunque percepibile anche da parte dei non vedenti), situato almeno a 30 cm dal primo e dall'ultimo scalino, deve indicare l'inizio e la fine della rampa.
4. Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di 1,00 m ed essere inattraversabile da una sfera di diametro di cm 10.
5. In corrispondenza delle interruzioni del corrimano, questo deve essere prolungato di 30 cm oltre il primo e l'ultimo gradino. Il corrimano deve essere posto ad una altezza compresa tra 0,90-1 m. Nel caso in cui è opportuno prevedere un secondo corrimano, questo deve essere posto ad una altezza di 0,75 m. Il corrimano su parapetto o parete piena deve essere distante da essi almeno 4 cm.
6. Le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di 0,80 m. In tal caso devono comunque essere rispettati il già citato rapporto tra alzata e pedata (in questo caso minimo 25 cm), e l'altezza minima del parapetto.

ART 71. Ascensori e montacarichi

1. Gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L. 17/2007 e del regolamento d'attuazione di cui al D.M. 37/2008
2. Ai sensi del D.M. 37/2008 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.
3. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93 così come modificato D.P.R. n. 499 del 1997.
4. Per ascensori e montacarichi devono essere rispettate le disposizioni di cui alle:
 - DPR 162/99 “Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio”.
 - D.L. 09.04.2008 n. 81 “Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”.
 - DPR 29.5.63, n.1497, “Del regolamento per gli ascensori ed i montacarichi in servizio privato”.
 - Circolare ministeriale del 29.4.66, n.80, “Quesiti riguardanti norme sugli ascensori ed i montacarichi”.
 - Circolare ministeriale 5.12.66, n.89, “Secondo gruppo di pareri del C.N.R. in applicazione del DPR 1497”.
 - Decreto del Ministro dell'Interno del primo febbraio 1986, “Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di auto rimesse e simili”.
 - Decreto del Ministro per il coordinamento delle politiche comunitarie del 28 novembre 1987, n.586, “Attuazione della direttiva n. 84/528/CEE relativa agli apparecchi di sollevamento e di movimentazione e loro elementi costruttivi”.
 - Decreto del Ministro per il coordinamento delle politiche comunitarie del 9 dicembre 1987, n.587, “Attuazione delle direttive n. 84/529/CEE e 86/312/CEE relative agli ascensori elettrici”.

ART 72. Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

1. Deve essere richiesto il parere preventivo dei VV.FF. e successivo rilascio del C.P.I., ogni qualvolta ricorrano le fattispecie previste dal D.P.R. 151/2011.
2. Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti in materia. Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonchè gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di m. 10.00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

3. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione a meno che non siano opportunamente coibentate. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, a norma delle leggi vigenti.

ART 73. Tubazioni d'acqua pura o lurida e di gas

1. In deroga all'art. 889 del Codice Civile, le tubazioni di acqua pura o lurida, per quelle di gas o simili e loro diramazioni possono essere realizzate in adiacenza al muro divisorio al confine, nel caso di tipologie a schiera o abbinate.

ART 74. Piani interrati e seminterrati

1. I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente o parzialmente, al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato non possono essere adibite ad abitazione, così pure gli uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini.
2. L'agibilità di locali interrati per utilizzo diverso da quello abitativo sarà regolata dalle apposite norme di sicurezza (D.Lgs. 81/2008). In particolare, per i locali per pubblico spettacolo, si rimanda al D.M.Int. 19.08.1996.
3. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

ART 75. Piani terreni

1. I piani terreni, se adibiti ad abitazione e se privi di sottostante piano seminterrato, devono essere rialzati almeno di cm. 40 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata od avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei.
2. L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.
3. I piani terreni adibiti ad officine, luoghi di riunione di uso pubblico devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3.50.
4. I negozi ed i pubblici esercizi, salvo prescrizioni di norme specifiche, possono avere un'altezza utile netta non inferiore a m. 3.00. Nel centro storico potrà essere non inferiore a metri 2,70.

5. I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2.40.

ART 76. Piani sottotetto

1. I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione od uffici se l'altezza media utile è non inferiore a m. 2.70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,20.
2. Nel centro storico le altezze minime saranno quelle previste dal D.M. Sanità 05/05/1975.

ART 77. Norme comuni a tutti i vani abitabili: altezza, superfici

1. L'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione non può essere inferiore a m. 2.70, mentre, per i locali accessori e disimpegni può essere ridotta fino ad un minimo di m. 2.40.
2. Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 8.00, se non ampiamente aperte sul vano soggiorno; i vani abitabili non devono avere superficie inferiore a mq. 9.00.
3. La comunicazione tra ambienti di servizio e vani abitabili deve sempre avvenire tramite un disimpegno.
4. Gli alloggi monostanza, dovranno avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, se per una persona, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.

ART 78. Illuminazione e ventilazione

1. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e negli interventi intesi a creare nuove unità immobiliari di superficie netta maggiore di 70 mq, ciascuna unità immobiliare destinata ad abitazione dovrà ricevere illuminazione ed aerazione diretta almeno da due fronti di esposizione dell'edificio. Per le nuove unità immobiliari di superficie netta minore o uguale a 70 mq e nei casi esistenti già configurati in tal modo, è consentito limitare l'esposizione ad un fronte a condizione che l'unità immobiliare venga dotata di idoneo impianto di areazione con presa d'aria esterna da localizzare in posizioni tali da non interessare i fronti pubblici; l'impianto deve essere dimensionato per assicurare un ricambio d'aria pari a quello minimo previsto dalla normativa specifica di settore e il relativo progetto deve essere presentato contestualmente alla richiesta di autorizzazione o concessione edilizia ed approvato dall'Amministrazione Comunale.
2. Ai sensi dell'articolo 5 del D.M. 5.7.1975 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.
3. Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al due per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

4. Ai sensi dell'articolo 2, terzo comma, dello stesso D.M. 5.7.1975 , le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.
5. Secondo l'articolo 6 di detto D.M. 5.7.1975 , quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.
6. 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.
7. Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianti d'aspirazione forzata sui fornelli.
8. Le stanze da bagno devono essere fornite di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria, secondo quanto prescritto nell'articolo 7 dello stesso D.M. 5.7.1975 .
9. E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, alla condizione prescritte dall'articolo 18 della L 166/75:
 - a) ciascuno dei detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte il volume degli ambienti stessi;
 - b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
 - c) non siano installati apparecchi a fiamma libera.
10. E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente- garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni, secondo le specificazioni dell'articolo 19 della L 166/75.

ART 79. Temperatura interna

1. Ai sensi dell'articolo 4 del D.M. 5.7.1975 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione, gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano.
2. La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 ed i 20 gradi centigradi; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.
3. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

4. Ai sensi dell'articolo 8 del DPR 1052/77 e dell'articolo 4 del DPR 412/93, durante il funzionamento degli impianti di riscaldamento la temperatura massiva interna degli edifici non deve essere superiore ai 20 gradi centigradi.
5. Gli impianti di climatizzazione sono regolati dalle seguenti leggi e regolamenti:
 - a) L. 10/1991 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia";
 - b) DPR 412/1993 "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10";
 - c) D.LGS. 192/2005 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"
 - d) D.P.R. 59/2009 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia";
 - e) D.M. 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici";
 - f) D.LGS. 28/2011 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE";
 - g) D.P.R. 74/2013 "Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192";
 - h) D.P.R. 74/2013 "Regolamento recante disciplina dei criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192".

ART 80. Isolamento acustico

1. Ai sensi dell'articolo 8 del D.M. 5.7.1975 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione-, i materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti e apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

2. Il D.P.C.M. 5-12-1997 è il documento di riferimento nella normativa italiana per l'acustica in edilizia. Definisce le prestazioni che devono possedere gli edifici in merito a:
- a) Isolamento dai rumori tra differenti unità immobiliari;
 - b) Isolamento dai rumori esterni * Isolamento dai rumori di calpestio;
 - c) Isolamento dai rumori di impianti a funzionamento continuo e discontinuo;
 - d) Le prestazioni devono essere verificate in opera, ad edificio ultimato.

ART 81. Fabbricati in zona rurale

1. I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono inoltre seguire le norme contenute nelle leggi speciali vigenti per quanto si riferisce agli accessori per il ricovero di animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.
2. In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri degli animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri di animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.
3. La distanza minima dalle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 10.00.
4. Fuori dal perimetro del centro abitato devono osservarsi per l'edificazione le distanze minime a protezione del nastro stradale così come disciplinate dal Codice della strada (art. 16 "Nuovo codice della strada", D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni e art. 26 Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modificazioni "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada").
5. Lungo le strade, ai sensi dell' art. 16 "Nuovo codice della strada", D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni fuori dal perimetro del centro abitato, è vietato:
 - a) aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;
 - b) costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale;
 - c) impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni. Il regolamento, in relazione alla tipologia dei divieti indicati, alla classificazione di cui all'articolo 2, comma 2, nonché alle strade vicinali, determina le distanze dal confine stradale entro le quali vigono i divieti di cui sopra, prevedendo, altresì, una particolare disciplina per le aree fuori dai centri abitati ma entro le zone previste

come edificabili o trasformabili dagli strumenti urbanistici. Restano comunque ferme le disposizioni di cui agli articoli 892 e 893 del codice civile.

ART 82. Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

1. Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la quale può dichiarare inagibile, ai sensi delle leggi vigenti in materia, le unità di abitazione che non raggiungano, a suo giudizio, un livello igienico accettabile.

CAPO III- NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART 83. Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici

1. Le aree edificabili fronteggianti strade, piazze o spazi aperti al pubblico devono essere chiuse con recinzioni provvisorie (assiti solidi e decorosi) o definitive, e mantenute in modo rispondente alle norme vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.
2. I proprietari devono preventivamente presentare domanda di autorizzazione nei modi stabiliti dal presente Regolamento.
3. Il tipo di recinzione da adottare deve essere adeguato alla zona sia per la forma che per l'aspetto.

ART 84. Depositi su aree scoperte

1. I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'Art. 19 del presente Regolamento.
2. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.
3. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Dirigente potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART 85. Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

1. Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità con particolare riferimento alle norme per il conglomerato cementizio nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.
2. Si devono inoltre rispettare le norme di cui alla Legge 2.2.1974 n° 64, al DPR 380/2001 e al D.M. 14/09/2005.

ART 86. Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

1. I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.
2. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Dirigente potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro stesso, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.
3. La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART 87. Occupazione temporanea di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Dirigente, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente Art. 61.
2. E' vietato eseguire scavi o rompere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualunque altro motivo, senza specifica autorizzazione del Dirigente in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

3. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.
4. Il Dirigente potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate dal presente Regolamento.
5. Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.
6. Per l'occupazione di spazi o aree pubbliche devono essere altresì rispettate le norme dettate dallo specifico Regolamento Comunale TOSAP (Regolamento comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa).

ART 88. Uso di scarichi e di acque pubbliche

1. L'Autorità competente al rilascio dell'autorizzazione per i prelievi da tutti i corsi d'acqua e/o sorgenti, ai sensi del R.D. n. 1775/1933 e della L.R. 9/2006 è la Provincia per attingimenti con opere mobili di durata annuale, rinnovabile per un massimo di 5 annualità oppure, in relazione alla durata, alla quantità e alla modalità di prelievo, il Genio civile (derivazioni trentennali).
2. È sempre vietato deviare, impedire o intralciare il normale deflusso idrico, salvo i casi previsti dalla normativa vigente, e previo nulla osta idraulico del Genio Civile.

CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART 89. Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:
 - a) nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente l'Amministrazione pubblica interessata ai lavori;
 - b) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
 - c) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
 - d) nome, cognome e qualifica dell'assistente ai lavori;

- e) Dati relativi alla concessione o autorizzazione (numero, data, inizio dei lavori).
2. Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato di razionale latrina provvisoria.
 3. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura del responsabile del cantiere durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale; dovrà avere porte apribili verso l'interno, munite di serratura o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.
 4. Il Dirigente potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:
 - a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
 - b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
 - c) si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi operazioni di restauro esterne, ripulitura di tetti e simili;
 - d) ostino ragioni di pubblico transito.
 5. Tuttavia, salvo nel caso di cui al secondo punto, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo; il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2.50 dal suolo, misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.
 6. In ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni del Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro".

ART 90. Ponti e scale di servizio

1. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte, in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.
2. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione Comunale.
3. In ogni caso devono essere rigidamente osservate le norme di legge in materia antinfortunistica.

ART 91. Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

1. E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.
2. Durante i lavori, specialmente se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

3. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
4. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato salvo speciale autorizzazione del Dirigente e qualora non intralci il pubblico transito.
5. Qualora si verifichi intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

ART 92. Responsabilità degli esecutori di opere

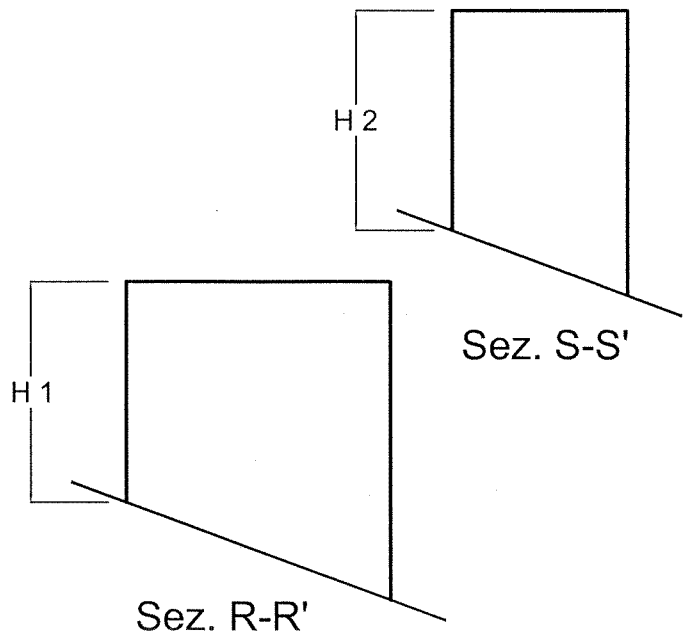
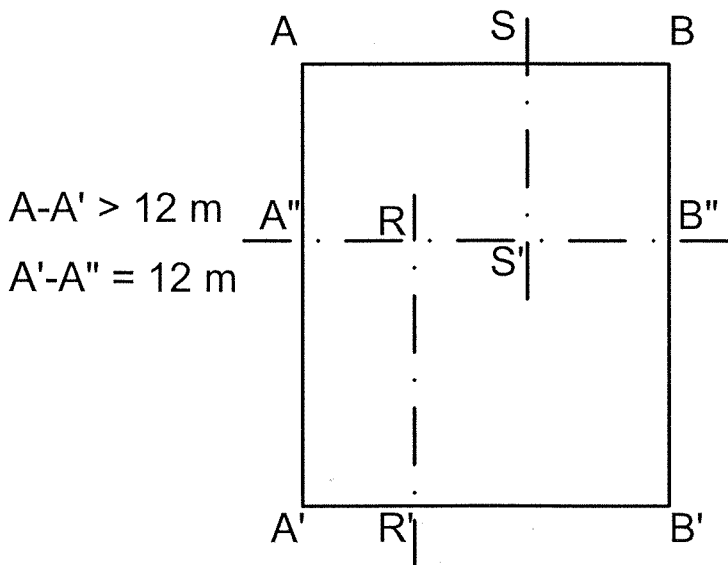
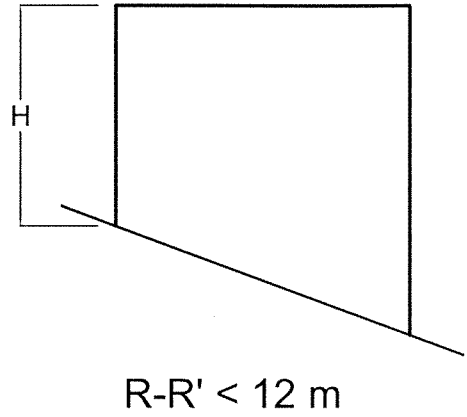
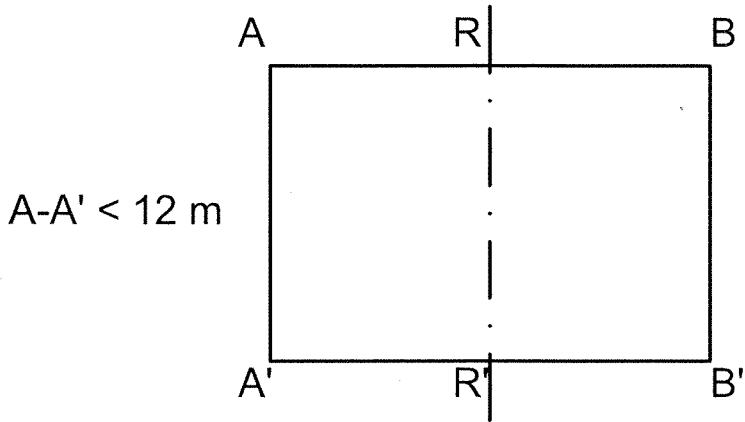
1. Si rimanda alle norme contenute nel DECRETO LEGISLATIVO 09.04.2008 n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro".

ART 93. Rimozione delle recinzioni

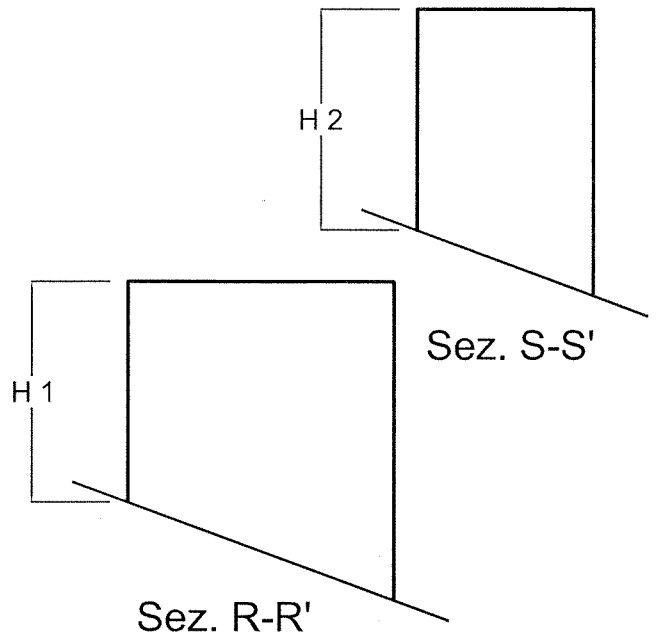
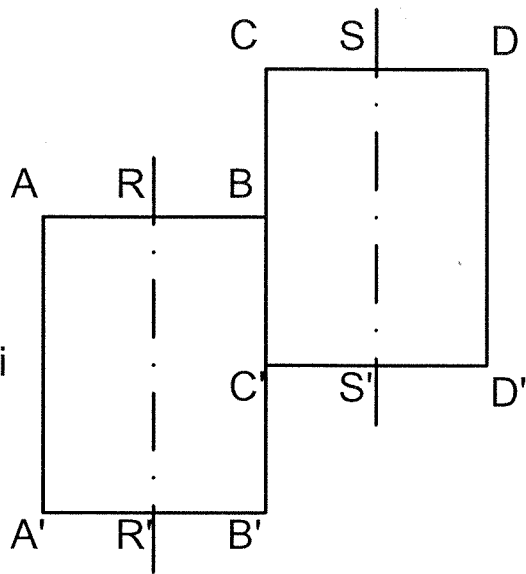
1. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, delle barriere o delle recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.
2. In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

ALLEGATI

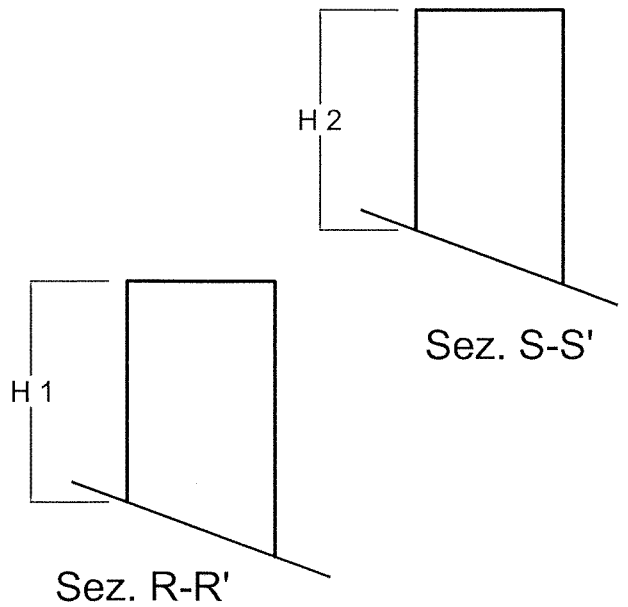
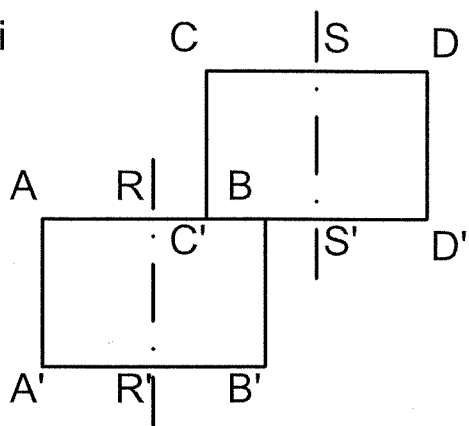
ALLEGATO N°1



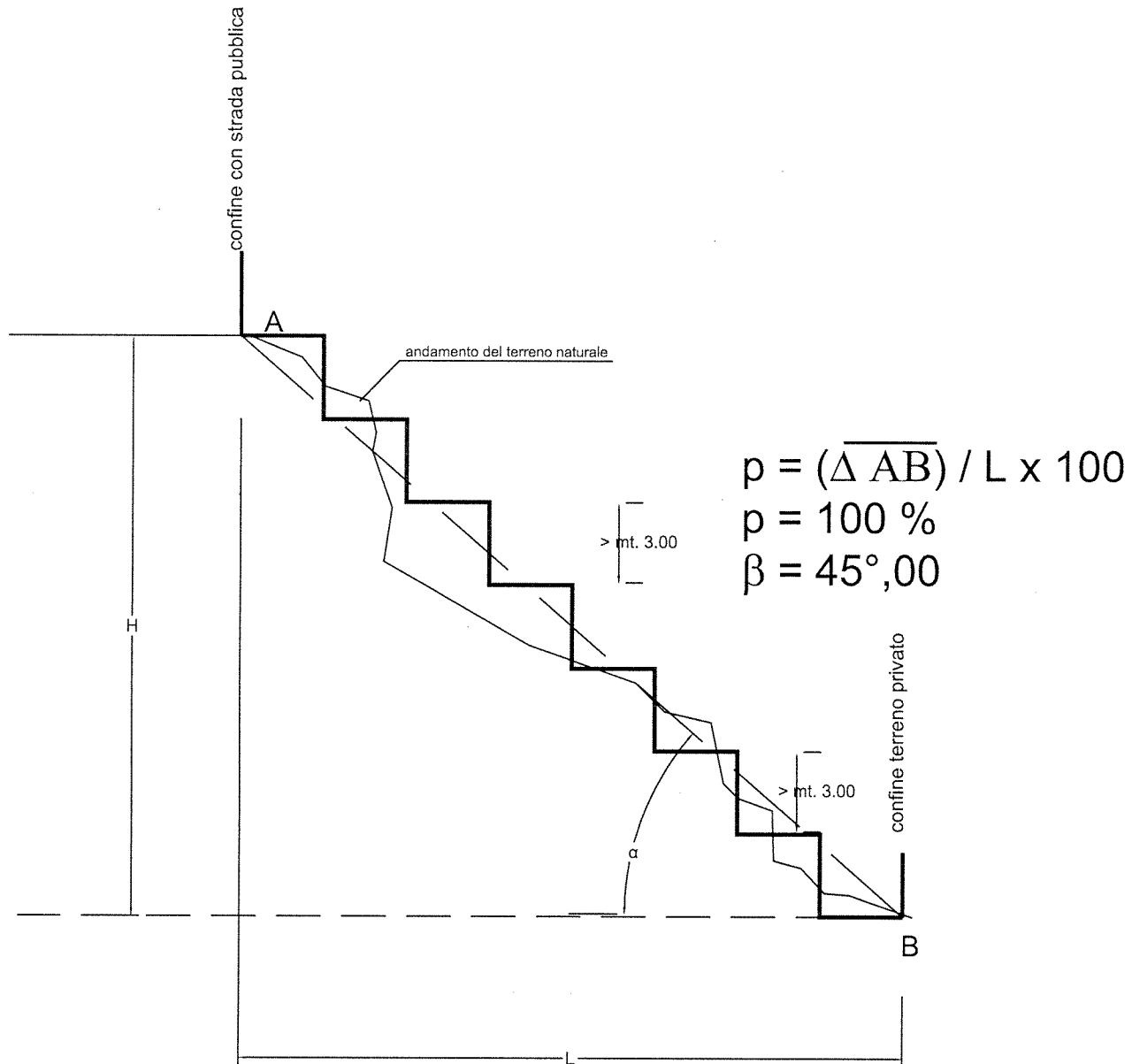
corpi sfalsati



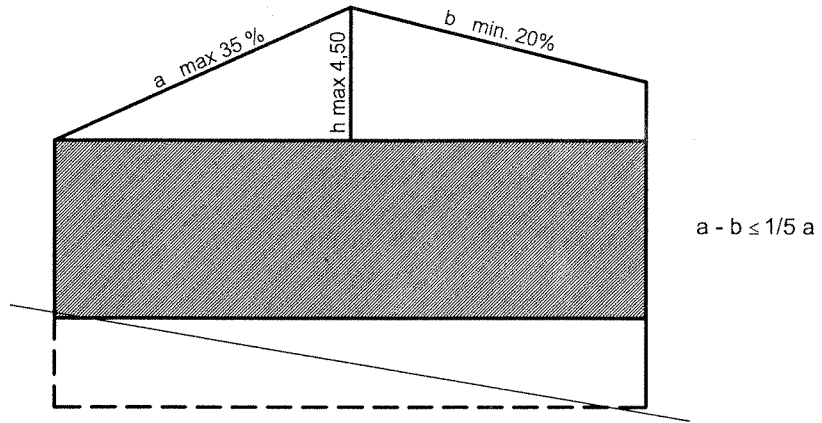
corpi sfalsati



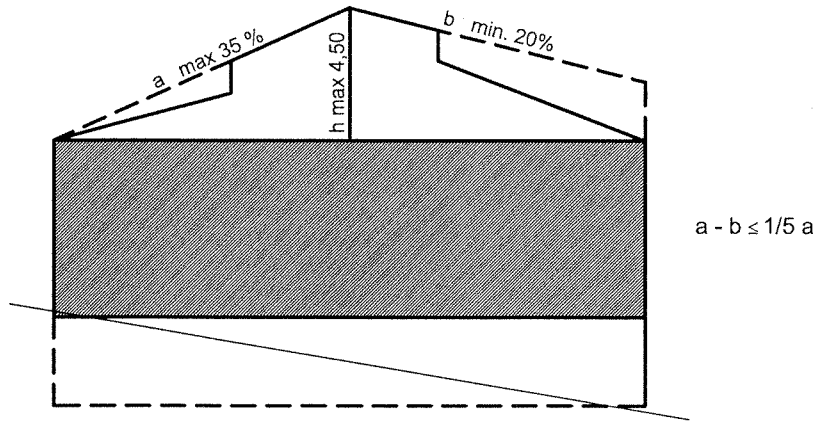
ALLEGATO N°3



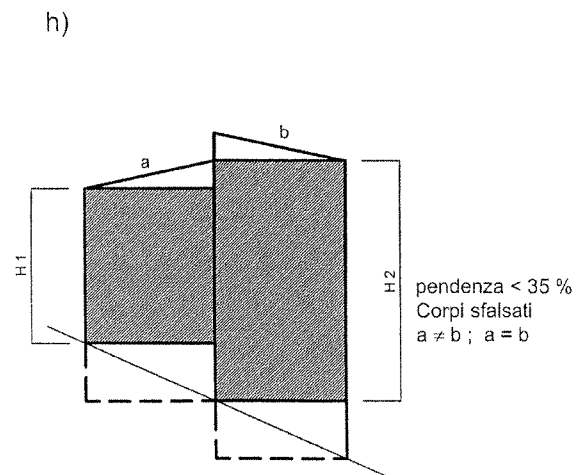
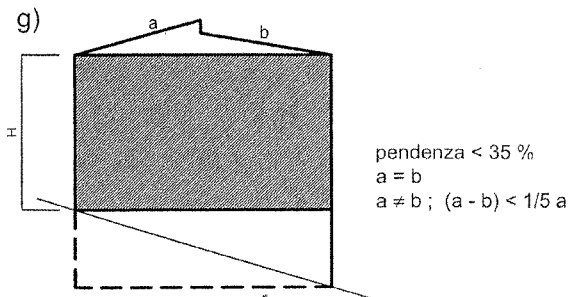
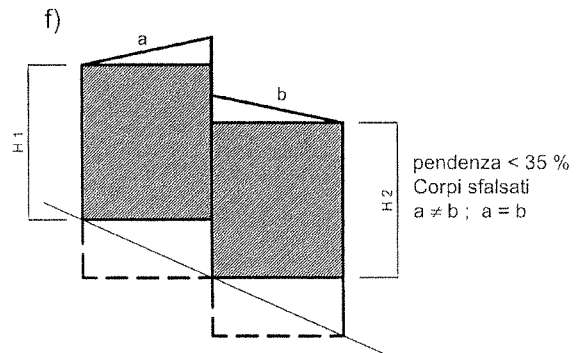
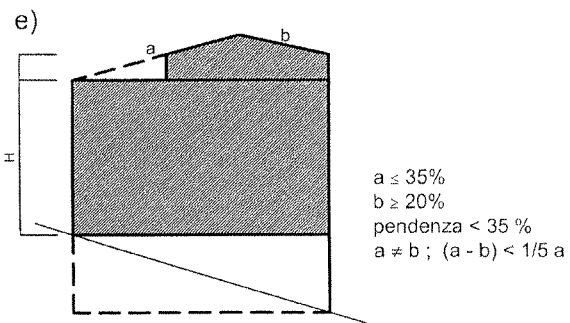
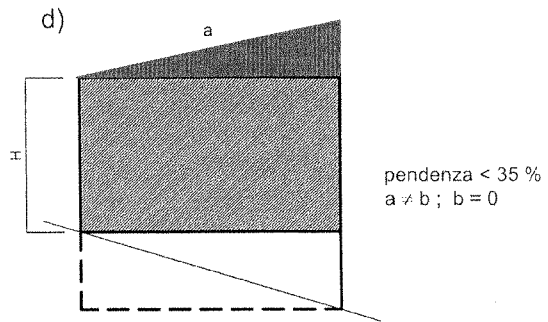
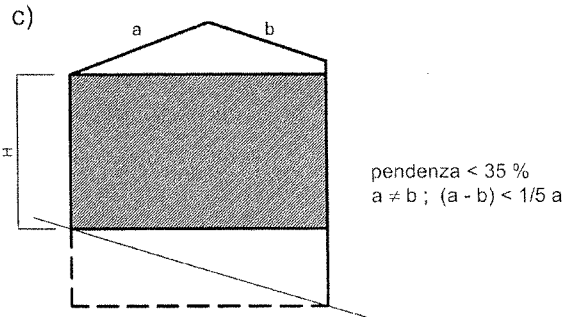
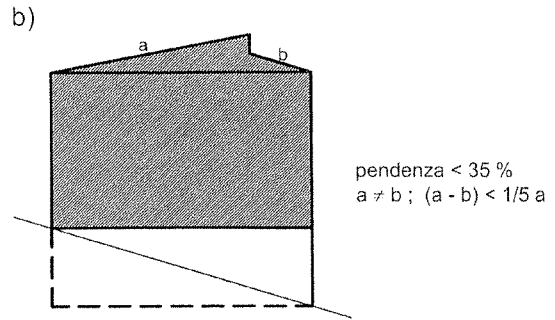
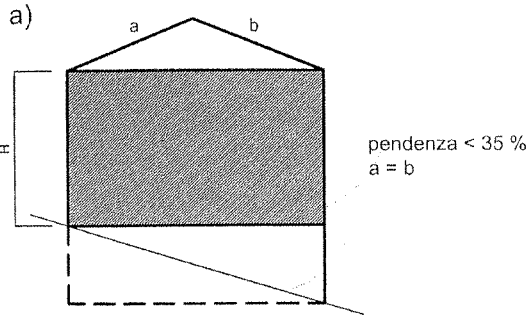
a)



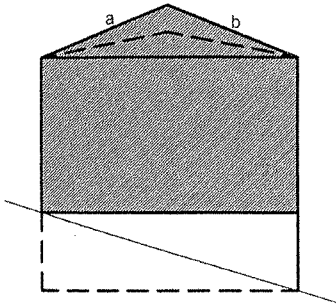
b)



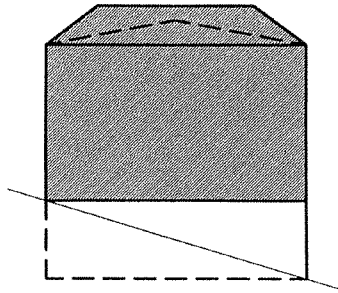
ALLEGATO N°5



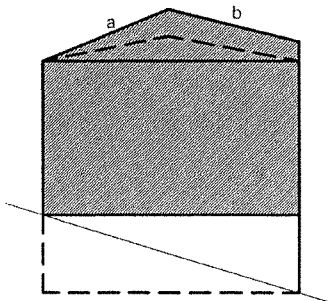
ALLEGATO N°6



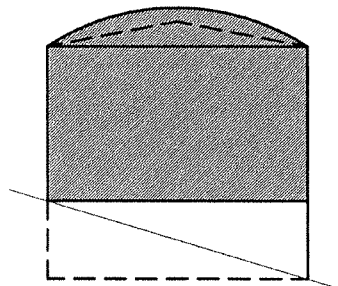
pendenza > 35 %
a = b



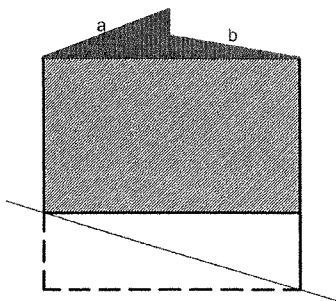
pendenza > 35 %



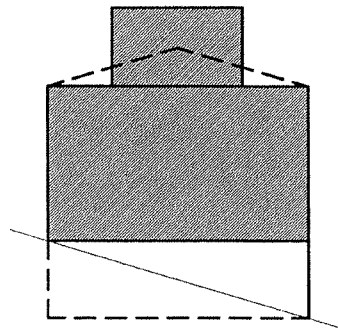
pendenza > 35 %
a ≠ b



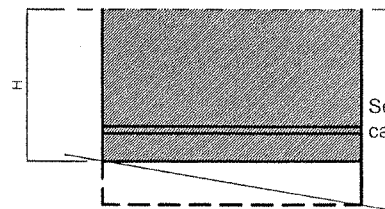
Cupola



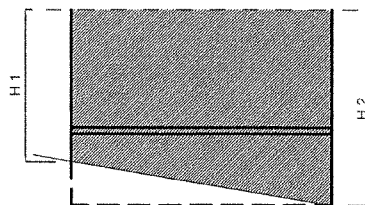
pendenza > 35 %
a = b ; a ≠ b



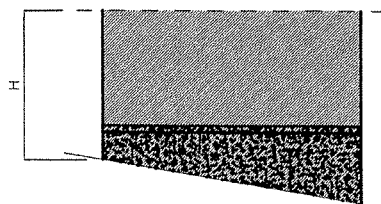
Attico



Seminterrato adibito a
cantine ecc...

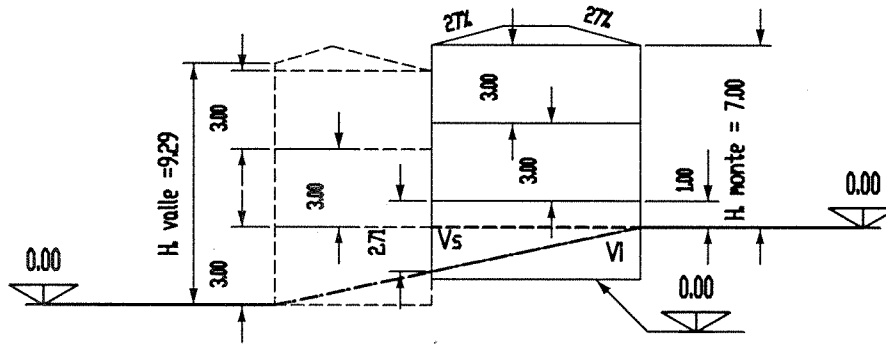


Seminterrato non
adibito a cantine ecc...

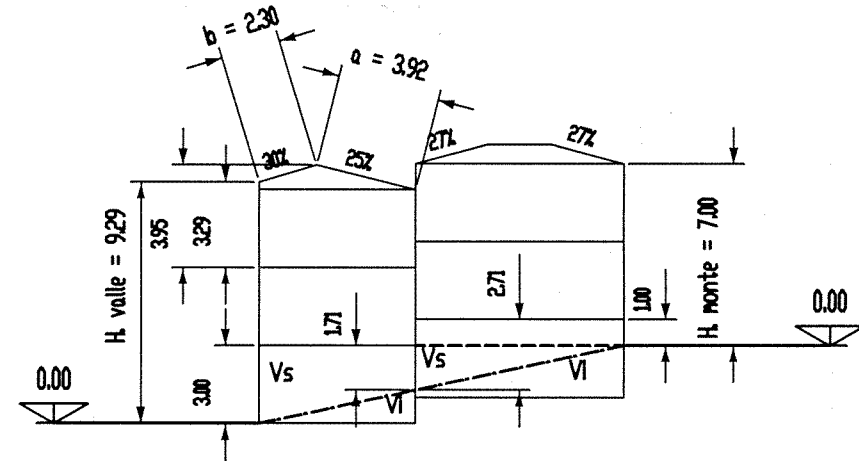


Vespajo e massetto
fuori terra

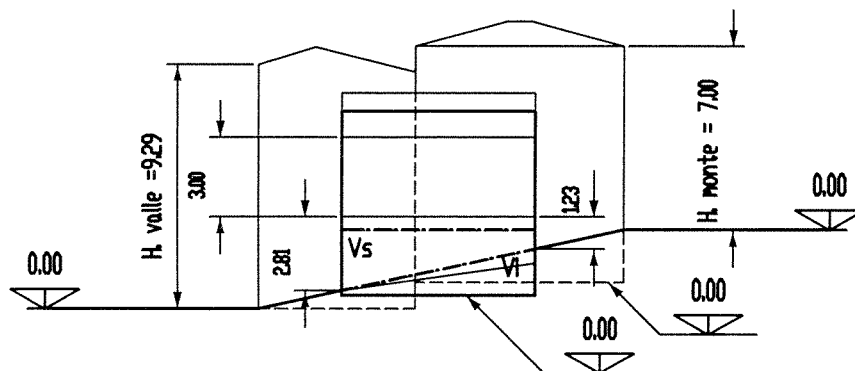
SEZ. A - A
 Il tratto sottotetto del corpo 1 non costituisce volume
 (tetto a padiglione con pendenza < 35 %)



SEZ. B - B
 $(a-b) = (3.92 - 2.3) > (3.92 / 5) =$ Il tratto sottotetto del corpo 3 costituisce volume



SEZ. C - C
 Per il volume sottotetto del corpo 2 vedi sezione D-D



SEZ. D - D
 Il tratto di sottotetto del corpo 2 costituisce volume
 Per i volumi "Vs" vedasi le altre sezioni

