

REGOLAMENTO EDILIZIO

art. 1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento nonché nella cartografia e nelle norme di attuazione costituenti lo strumento urbanistico generale ed i piani attuati.

art. 2

Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del Codice civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai Regolamenti Edilizi comunali", per quanto non specificamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

art. 3

Attribuzione della Commissione Edilizia Ordinaria

La Commissione Edilizia da parere al Sindaco e/o al dirigente responsabile del settore urbanistico e territorio:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale se richiesto dall'Amministrazione;
- b) sul rilascio del Permesso di Costruire ovvero sul rinnovo dello stesso;
- c) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza se richiesto dall'Amministrazione.

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta:

Membri permanenti di diritto:

- a) dal Sindaco o da un assessore suo delegato, che la presiede;
- b) dall'assessore comunale al territorio ed ambiente;
- c) dall'Ufficiale Sanitario;
- d) dal Dirigente preposto al rilascio del Permesso di Costruire o suo delegato;
- e) dal Comandante del Corpo Provinciale dei VV . FF. o da un suo delegato;

Membri elettivi:

- f) da due tecnici qualificati, di cui uno almeno Architetto o Ingegnere, designati dall' Amministrazione;
- g) da altre tre persone, residenti nel Comune, designate anch'esse dall'Amministrazione, particolarmente esperte dei problemi sociali, urbanistici ed edilizi locali.

Esercita le funzioni di segretario senza diritto di voto, un impiegato comunale all'uopo designato dal dirigente responsabile dell'ufficio.

I Commissari di cui le lettere f), g), durano in carica fino alla decadenza dell'Amministrazione che li ha nominati , possono essere rieletti una sola volta e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

art. 5

Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce su convocazione del dirigente preposto al rilascio del Permesso di Costruire tutte le volte che è necessario.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti.

Non potranno comunque assistere alle votazioni.

L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Il segretario della Commissione Edilizia dovrà redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, insieme con il presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, ed apporre, sui relativi disegni di progetto, la dicitura "*esaminato dalla Commissione Edilizia*", completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal presidente.

I processi verbali delle, adunanze, infine, devono essere scritti di seguito in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.

art. 6

Commissione Edilizia Integrata (L.R. n° 10 del 23/02/1982)

La Commissione è istituita ai sensi e per gli effetti dell'allegato 1 della L. R. n°10 del 23/02/82.

Essa ha il compito di esprimere il proprio parere su tutti i progetti ricadenti in aree sottoposte a tutela paesistica ed è composta dagli stessi componenti della Commissione edilizia di cui al precedente art. 4 integrata da n° 5 membri esperti di beni ambientali, di storia dell'arte, discipline agricolo-forestale, naturalistica,

storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione beni culturali, nominati dal C.C. con le modalità previste dal sopra citato allegato 1.

I suddetti membri durano in carica tre anni, e non possono essere nominati più di due volte consecutive.

Il componente che si assente senza giustificato motivo per n° 3 sedute consecutive deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal C.C. nella successiva riunione.

La commissione si riunisce con le stesse modalità della C.E.

Le adunanze sono valide quando è presente almeno la metà più uno dei componenti e tra questi è presente almeno la maggioranza dei membri integrati.

art. 7

Attività Edilizia

L'Attività Edilizia sul territorio comunale è subordinata al rilascio del Permesso di Costruzione da parte del competente Ufficio Comunale ovvero alla Denuncia di Inizio di Attività da parte del soggetto interessato all'esecuzione dei lavori:

7.1. Permesso di Costruire

Sono soggetti a Permesso di Costruire tutti gli interventi che costituiscono trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio quali:

- a) *interventi di nuove costruzioni;*
- b) *interventi di ristrutturazione urbanistica;*
- c) *interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente, che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti di destinazione d'uso.*

7.2. Denuncia di Inizio Attività

1. Possono essere realizzati in base a semplici Denuncia di Inizio Attività:

- a) gli interventi edilizi, di cui all'art. 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n° 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n°493, come sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n°662, lettere a),b),c),d),e),f);
 - b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico. Non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l' adeguamento alla normativa antisismica;
 - c) gli interventi sottoposti a permesso di costruire, qualora siano specificatamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
 - d) gli interventi edilizi che siano conformi alle previsioni dello strumento urbanistico del regolamento edilizio e della disciplina urbanistica-edilizia vigente, che portino ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, compreso i mutamenti di destinazione d'uso di immobili ricadenti nelle zone omogenee A;
 - e) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) ma recenti analoghe previsioni di dettaglio;
 - f) Le varianti ai Permessi di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano le destinazioni d'uso e le categorie edilizie, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività.
 Ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali DIA costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;
 - g) la realizzazione di impianti terricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n° 8.
2. Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1990, n° 490, la realizzazione degli interventi previsti dal comma 1) è subordinata al

rilascio dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritta.

3. Al momento della presentazione della Denuncia di Inizio Attività, l'Ufficio Comunale competente all'esame della stessa comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento.
4. Resta fermo l'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione delle opere da realizzare, ove tale contributo sia dovuto.
5. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee è libero.
6. Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purchè tale passaggio sia consentito dalla norma, è soggetto a Permesso di Costruire.
7. Il mutamento di destinazione d'uso nelle Zone Agricole - Zone E – è sempre soggetto a Permesso di Costruire.

art. 8

Procedure

8.1 Per il rilascio del Permesso di Costruire

1. Va presentata apposita istanza allo Sportello Unico sottoscritta da uno dei soggetti aventi titoli a norma di legge corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente Regolamento, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero che la verifica in ordine a tali conformità non comporti valutazioni tecnico – discrezionali.
2. Al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli art. 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n° 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

3. Entro il termine perentorio di 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'articolo 14 della legge 7 agosto 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 l'intero dalla data di presentazione della documentazione integrata. Entro il termine perentorio di dieci giorni dalla scadenza dei sessanta giorni, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'organo comunale competente all'emanazione del provvedimento conclusivo, ai sensi dell' articolo 107, terzo comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267.
4. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento richiede, entro il termine di cui al comma 3, il parere della Commissione Edilizia, e quello della Commissione Edilizia Integrata, ove sia prescritto il rilascio di parere ambientale. Qualora queste non si esprimono entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 3 ed a redigere una relazione scritta al dirigente competente per materia, indicando le risultanze dell'istruttoria e le valutazioni circa la conformità del progetto alle previsioni degli strumenti urbanistici e alle norme che regolano lo svolgimento delle attività edilizie, nonché i motivi per i quali il termine di cui al comma 3 non è stato rispettato.
5. Il Permesso di Costruire è rilasciato entro il termine perentorio di quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 3, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con altre norme che regolano lo svolgimento dell'Attività Edilizia.
6. Il rilascio del Permesso di Costruire è preceduto, nei casi indicati al comma 4 del presente articolo, da parere obbligatorio e non vincolante della Commissione Edilizia, se espresso nel termine di cui al comma 3, ovvero, in caso di inutile decorso di quest'ultimo, dalla relazione del responsabile del procedimento, nella fattispecie prevista dal precedente comma 4 .

7. Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n° 490, la Concessione Edilizia è altresì preceduta dal rilascio delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritte. Sino al perfezionamento di tale atti, resta sospeso il termine di cui al comma 3 del presente articolo.
8. Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi è abilitato a richiederlo.
9. Il Permesso di Costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori ed aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del DPR 06 giugno 2001, n° 380.
10. L'istanza di cui al precedente comma 1 deve essere corredata dalla seguente documentazione tecnica:
 - a) corografia in scala non inferiore a 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
 - b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:1000, estesa per un raggio di almeno m 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
 - c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interessati;
 - d) di prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), n° 3 sezioni verticali di cui almeno una, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di almeno m 40, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:200.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato di una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm 21x 29,7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

I progetti di Zone Verdi Attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di Permesso di Costruire concernenti varianti di progetti già approvati.

Resta fermo, però, che con le determinazioni sui progetti di variante non modificano in alcun modo i termini di validità e gli estremi di decadenza previsti per il progetto originario.

Per le richieste avanzate in corso d'opera, vale la stessa procedura prevista per il rilascio del Permesso di Costruire.

8.2 Per la Denuncia di Inizio Attività

Almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, uno dei soggetti aventi titolo a norma di legge, presenta allo Sportello Unico la Denuncia di Inizio Attività per le opere da eseguire.

Alla D.I.A. vanno allegati, a pena di improcedibilità, i seguenti atti ed elaborati:

- 1) dichiarazione comprovante la disponibilità dell'immobile ai fini della realizzazione degli interventi indicati nella denuncia;

- 2) atto di nomina del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice e di accettazione da parte degli stessi;
- 3) dettagliata relazione, a firma del progettista incaricato, recante l'indicazione delle opere da realizzare, delle principali soluzioni tecniche adottate e della conformità degli interventi da eseguire alla normativa edilizia ed urbanistica, nonché alle norme di sicurezza ed igienico – sanitarie;
- 4) progetto delle opere da realizzare, asseverato da tecnico abilitato, composto da:
 - elaborati grafici di rilievo, comprensivi di documentazione fotografica a colori dell'area di pertinenza degli interventi;
 - elaborati grafici di progetto;
- 5) relazione geologica sulla fattibilità delle opere da realizzare. Tale relazione è prevista esclusivamente per l'esecuzione di opere in aree da destinare ad attività sportive senza creazione di volumetria ovvero nei parcheggi pertinenziali di unità immobiliare situati nel sottosuolo del lotto su cui insistano i relativi edifici, nonché per gli interventi di cui all'art. 2, comma 1, lettere b), c) e d) della legge regionale 19/2001;
- 6) atto d'obbligo, dove richiesto;
- 7) per i beni sottoposti a vincoli di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n° 490, l'autorizzazione rilasciata dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi;
- 8) ricevuta attestante il pagamento delle spese di istruttoria;
- 9) ricevuta attestante il pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto.

8.3 Norme Generali

- 1) Sia nelle istanze di Permesso di Costruire che nelle Denunce di Inizio Attività dovranno essere esplicitamente dichiarati:
 - a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e dello strumento urbanistico vigente, nonché le norme ed i regolamenti tecnici emanati da Stato, Regione e Provincia;
 - b) il domicilio nel Comune del richiedente;
 - c) l'impegno di comunicare, per il Permesso di Costruire, prima dell'inizio dei lavori, il nome del professionista incaricato dalla direzione dei lavori, dell'impresa esecutrice degli stessi e del responsabile di cantiere, iscritti ai rispettivi Albi professionali, e loro accettazione dell'incarico.

L'ufficio comunale addetto a ricevere le domande, controllato che i documenti a corredo siano tutti quelli indicati nella domanda, rilascia al richiedente una ricevuta con indicazione del numero progressivo attribuito, desunto dall'apposito registro di iscrizione, ed il nominativo del funzionario comunale responsabile del procedimento.

A lavori ultimati il richiedente trasmette all'apposito Ufficio Comunale una dichiarazione redatta dal Direttore dei Lavori attestante la ultimazione stessa e la rispondenza delle opere eseguite al progetto depositato presso il Comune.

Successivamente, nei termini del seguente art. 12 e per gli interventi di;

- a) nuova costruzione;
- b) ricostruzione o sopraelevazione, totale o parziale;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulla sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico;

il soggetto titolare del Permesso di Costruire od il soggetto che ha presentato la Denuncia di Inizio Attività, ovvero i loro successori ed aventi causa, sono tenuti a richiedere il rilascio del **certificato di agibilità** .

La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 258,23 ad € 464,81.

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati in rapporto alle normative tecniche vigenti.

art. 9

Definizione degli interventi edilizi

Ai fini dell'articolo 7 e 8 si intende per:

- 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;
- 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 d'uso;
- 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 consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- 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 costruttivi 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 successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- e) “interventi di nuova costruzione”, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientri 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, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera **e. 6**;
- 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 in edificabile;
- 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. 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 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) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica" quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

art. 10

Durata ,Decadenza, Rinnovo del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire ha la durata di tre anni, e si intende decaduto quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate.

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto *una tantum* il rinnovo del Permesso di Costruire che il dirigente responsabile, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

Il Permesso di Costruire decade:

- 1) quando risulti che il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- 2) quando risulti ottenuto in base ai disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 3) quando il titolare contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle prescrizioni inserite nel provvedimento.

Le opere cui si riferisce il Permesso di Costruire debbono comunque essere ultimate entro tre anni dal loro inizio.

art. 11

Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, previa delibera del Consiglio Comunale e sentita la Commissione Edilizia, il dirigente responsabile può concedere Permesso di Costruire in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.

art. 12

Responsabilità

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

1. Il titolare del Permesso di Costruire, il committente, e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle leggi vigenti, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del Permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo.

Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del Permesso di Costruire, con esclusive varianti

in corso d'opera, fornendo al dirigente del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al Permesso di Costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente.

In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensioni dall'Albo professionale da tre mesi a due anni.

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di Denuncia di Inizio Attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale.

In caso di dichiarazione non veritiere nella relazione di cui all'art. 8.3, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

art. 13

Lottizzazione

1. La domanda di autorizzazione alla lottizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.
2. Il progetto, che dovrà essere redatto da Ingegneri od Architetti iscritti ai relativi Albi professionali, è composta da:
 - a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
 - b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

- c) mappa della zona nel rapporto almeno 1:5.000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1: 1.000 indicante:
 - la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
 - la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazioni delle loro destinazioni;
- e) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolare fra loro, nel rapporto almeno 1: 500;
- f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;
- g) planimetria generale nel rapporto almeno 1: 1.000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognaria) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
- h) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
 - l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dello strumento urbanistico vigente;
 - i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
 - le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;
 - le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni

esterne e simili, e di qualche altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi d'intervento;

- la schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.
3. Sul progetto di lottizzazione deve essere sentita la Commissione Edilizia.
 4. La convenzione deve essere approvata con deliberazione del consiglio comunale nei modi e forme di legge.
 5. L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, dopo ottenuto il nulla osta della Regione Campania e dopo la registrazione, a cura del proprietario, della convenzione.
 6. In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il Sindaco può invitare i proprietari delle aree ricadenti in una zona soggetta a piano preventivo a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinarne la redazione d'ufficio.

art. 14

Lottizzazione Abusiva

Si ha la lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia dei terreni in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti ed adottati, o, comunque, stabilite dalle leggi statali o regionali, ovvero senza il prescritto titolo abilitativo, nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione, in relazione alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione e la eventuale previsione di opere di urbanizzazione denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Contributo di Costruire

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 16 il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruire, secondo le modalità indicate nel presente articolo.
2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n° 109 e successive modificazioni con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.
3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità definite dall'Amm.ne comunale con atto a parte.
4. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
5. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asilo nido e scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo; mercati di quartiere, delegazione comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
6. Il contributo offerente al permesso di costruire comprende un'aliquota pari al 5 % del costo di costruzione così come determinato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi necessari ammissibili per l'edilizia agevolata.
7. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il

recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 7.1c i costi di costruzione ad essi relativi sono determinati con gli stessi criteri delle nuove costruzioni.

art. 16

Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

1. 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 7/8 della legge 10/77.
2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purchè sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto :
 - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n° 153;
 - b) per gli 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 comprendenti nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d) per gli interventi 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.

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

art. 17

Convenzione - Tipo

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 16 è subordinato alla firma della prescritta convenzione redatta secondo lo schema tipo approvato dalla Regione ed allegato al presente regolamento.

art. 18

Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il Permesso di Costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L' incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) degli articoli 15 e 16, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi degli articoli 15 e 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documento di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 16, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

art. 19

Inizio lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare sia la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio che i punti di derivazione della rete idrica.

art. 20

Vigilanza sull'Attività Urbanistico – Edilizia

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio di opere senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n° 167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267, o appartenenti ai beni disciplinari dalla legge 16 giugno 1927, n° 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
3. Fermo rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia contestata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definiti, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

4. Gli uffici ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico – edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

art. 21

Efficacia temporale e decadenza del Permesso di Costruire

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale deve essere completata l'opera non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. 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, esclusivamente in condizione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecniche – costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell' articolo 7.2 del presente Regolamento. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

art. 22

Ultimazione dei Lavori

La ultimazione dei lavori deve essere attestata dal direttore dei lavori con apposito certificato contenente tra l'altro :

- gli estremi del provvedimento abilitato alla costruzione;
- la data di inizio lavori;
- la regolarità dell'esecuzione degli stessi;
- il rispetto dei progetti abilitati;
- gli estremi dell'impresa esecutrice;
- la data di ultimazione dei lavori.

Il certificato di ultimazione, in originale o copia autenticata, deve essere trasmesso, entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori, al competente Ufficio Comunale.

art. 23

Certificato di Agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del Permesso di Costruire, ovvero quello che ha presentato la D.I.A. o loro legittimi rappresentanti sono tenuti a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
 - a) richiesta di accatastamento dell'edificio, ove necessario, 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 impianti,
 - c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n° 10, ovvero certificato di collaudo degli stesso, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n° 241.
3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente Ufficio Comunale, previa ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:
 - a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;
 - b) certificato del competente Ufficio Tecnico della Regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle Zone Sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
 - c) la documentazione indicata al comma 1;
 - d) dichiarazione di conformità delle opere alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82.
4. Trascorso inutilmente il termine di cui comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.s.l. di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
5. Il termine di cui al comma 3, può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per richiesta di documentazione integrativa, che non sia nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

art. 24

Dichiarazione di Inagibilità

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n° 1265.

art. 25

Indici e Parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'articolo 26, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

art. 26

Definizione degli indici e dei parametri

- 1) **Superficie territoriale (St)** . Per Superficie territoriale si intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento riportata nel piano di zonizzazione e comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità prevista dal P.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area.
- 2) **Superficie fondiaria (Sf)** . Per Superficie fondiaria s'intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e le superfici per quelle di urbanizzazione secondaria.
- 3) **Indice di fabbricabilità territoriale (It)** . E' il rapporto (mc/mq) fra il volume , come definito al seguente numero 11, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.
- 4) **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)** . E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, con esclusione di quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al Comune.
- 5) **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)** . E' il rapporto tra la superficie utile di un edificio (S.u.) e la superficie territoriale (S.t.).

- 6) Indice di utilizzazione fondiaria (U_f) .** E' il rapporto tra la superficie utile di un edificio (S.u.) e la superficie fondiaria (S.f.).
- 7) Rapporto di copertura (R_p) .** E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie coperta la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e da pensiline.
- 8) Numero dei piani (N_p) .** Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico), il seminterrato, ed il sottotetto se abitabili.
- 9) Indice di piantumazione (I_p) .** Indica il numero di piante di alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.
- 10) Altezze degli edifici (H) .** L'altezza di un edificio è determinata dall'altezza delle pareti esterne dello stesso. Queste non possono superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione, misurata dall'interno, superiore al 100 %. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza , dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto,dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35 % dai due terzi della proiezione verticale del tetto). Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangoli, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze,

per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20 %, né di due metri, l'altezza massima considerata.

- 11) Volumi degli edifici (V)** .E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo. E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti , se fuori terra.
- 12) Distacco dai confini di proprietà (Dc)** . E' la distanza fra la proiezione del fabbricato (con l'esclusione degli sporti scoperti), misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici.
- 13) Distacco tra edifici (De)** . E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza con l'esclusione degli sporti scoperti. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato un minimo assoluto.
- 14) Distacco dalle strade (Ds)** . E' la distanza, misurata ortogonalmente alla facciata dell'edificio, tra la facciata stessa ed il ciglio stradale.
- 15) Lunghezza massima dei prospetti (L max)** . E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
- 16) Spazio interno agli edifici (Si)** . Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:
- a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 10;
 - b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani , con normali minime non inferiori a m 6,00 , e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00 ;

- c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8,00 e, la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- d) Chiostrina . Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00.

17) Superficie per Urbanizzazione Primaria (Sup) . Comprende le aree destinate alla viabilità (strade locali, strade interne e strade pedonali), spazi di sosta , parcheggi ed aree di verde primario.

18) Superficie per Urbanizzazione Secondaria (Sus) . Sono le superfici interessanti le opere di cui all'articolo 44 della legge 865/71.

19) Superficie minima di lottizzazione (Sml.) . Dove è stabilito questo parametro, si intende per essa l'area minima che è possibile assoggettare a lottizzazione ove non si tratti di un lotto residuo.

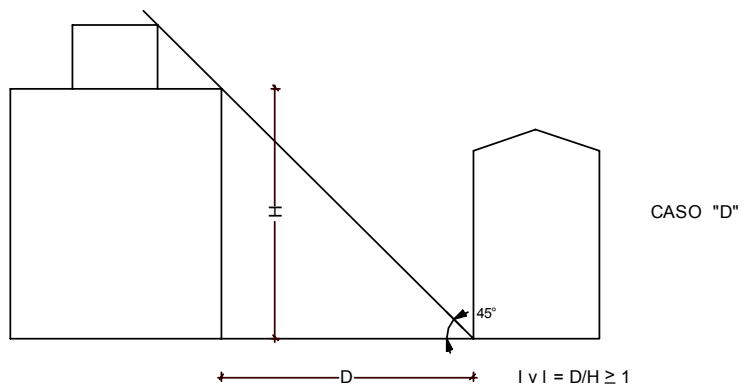
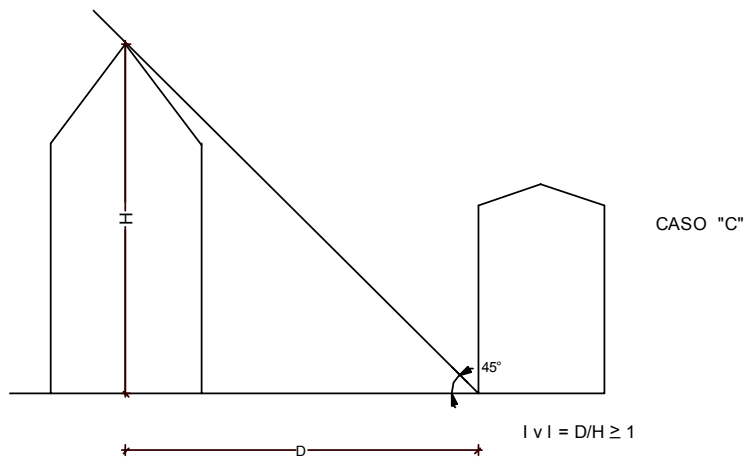
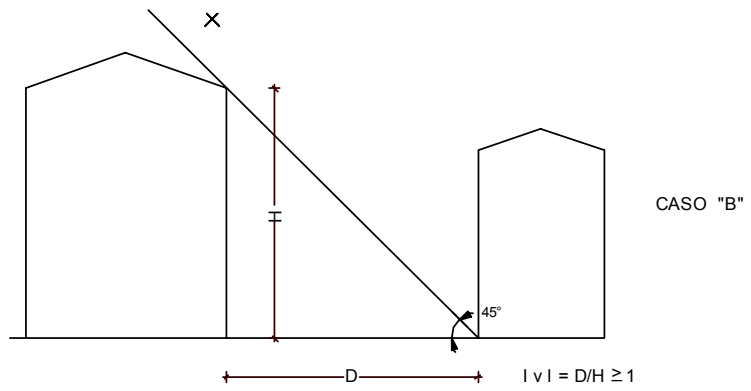
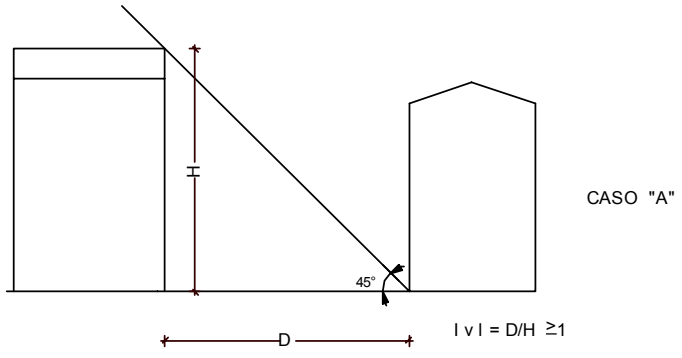
20) Indice di visuale libera (IvI) . E' il rapporto tra l'altezza di ogni singola fronte di un fabbricato (H) e la distanza di essa dal fabbricato frontista esistente e/o di progetto.

21) Copertura (tetto): E' la porzione di superficie ovvero l'insieme delle porzioni di superfici che delimitano un immobile in sommità verso l'esterno con la funzione di proteggere l'edificio dalle precipitazioni meteoriche e dalle radiazioni solari e di convogliare le acque meteoriche verso il sistema di smaltimento. Essa può essere piana od a falde inclinate. Le coperture piane sono tutte quelle definite da una porzione di piano orizzontale delimitata da una poligonale chiusa. Le coperture a falde inclinate sono tutte quelle costituite da un insieme di superfici poligonali inclinate sul piano orizzontale. La massima proiezione sul piano orizzontale nella direzione della pendenza di ciascuna falda non deve superare la lunghezza di m. 10,00. Nelle coperture a falde inclinate è ammessa la

realizzazione di lucernari ed abbaini con un massimo di 0,80 mq. di superficie illuminante ogni 40 mq. di sup. in pianta di sottotetto.

22) Lucernario: Apertura praticata a raso nella copertura di un edificio protetta da materiale trasparente allo scopo di illuminare e ventilare il sottotetto.

23) Abbaino: Sovrastruttura di tetto a falde inclinate realizzata in modo da consentire l'apertura di una finestra sul piano verticale utile a dare luce ed aria al sottotetto ed a consentire l'accesso alla copertura per la manutenzione. E' emergente dal piano della falda, è coperta con due piccole falde con pendenza contenuta entro il 35%, in modo da realizzare sul prospetto una figura triangolare o pentagonale. La superficie finestrata (a forma triangolare o pentagonale) non può eccedere le dimensioni di 0,80 mq. con una base di lunghezza massima di m. 1,20.



art. 27

Campionature

L'Amministrazione ha facoltà di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure ricadenti in aree di interesse ambientale o paesaggistico i campioni delle tinte e dei rivestimenti da impiegare.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel Permesso di Costruire.

art. 28

Aspetto e manutenzione degli edifici

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

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) ,devono essere realizzate con materiali e cura dei dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzatori in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

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.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloratura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il responsabile dell'amministrazione, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti

art. 29

Aggetti e sporgenze

Negli edifici e su muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- a) Aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) Porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m 2,50 se la strada ne è priva. I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m 8,00, o a m 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato. L'aggetto, in ogni punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3,50 dal piano di marciapiede, o a m 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco con un massimo assoluto di m 1,50. I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici non inferiori a m 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti. I balconi chiusi sono considerati a tutti gli effetti volumi costruiti, e, pertanto, per essi valgono le norme generali relativi alle distanze.

Mostre, Insegne, etc.

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc, è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e dei colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia 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.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino l'Amministrazione potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

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 all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbono installarsi più antenne radio o televisive, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La realizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli è subordinata all'intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini l'Amministrazione Comunale può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

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

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato o, comunque, modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, l'Amministrazione potrà prescrivere che gli oggetti di particolare rilevanza storico-artistico-archeologico, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, e/o effettuati tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

art. 31

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'articolo 26/14 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'articolo 26/14 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'articolo 26/14 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici.

Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

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.

art. 32

Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi.

In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

art. 33

Convogliamento acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri.

Nella richiesta del Permesso di Costruire, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con depurazione a norma di legge delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario.

Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Per singole case o fabbricati abitativi sparsi non allacciabili alla fogna pubblica è ammessa la realizzazione di impianti disperdenti ove non inquinanti falde acquifere.

art. 34

Scale

La larghezza utile minima della rampa delle scale che servono edifici con un 2 o più unità immobiliari non può essere inferiore a cm 100, salvo che le norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuoriterra possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici.

art. 35

Forni, focolai, camini, condotte di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'articoli 22, 23, 24 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con

funzionamento completamente elettrico. Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoruscita di fumi deve verificarsi a meno di 10 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivole, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

art. 36

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimesse e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

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 stesse acque, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

art. 37

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, possono essere adibite ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta è almeno di m 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'articolo 36.

art. 38

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazione o ufficio, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm 30, dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali idonei; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 3,00.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m 3,00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2,30.

art. 39

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, solo se l'altezza media utile è di m 2,70 con l'altezza minima non inferiore a m 2,20, se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare un idoneo isolamento termico dei piani stessi, e se la volumetria ad essi relativa è consentita dagli standards di P.R.G..

art. 40

Norme comuni a tutti i piani abitativi

In tutti i locali destinati ad abitazioni ed uffici la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq 0,80.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Il rispetto del rapporto tra il pavimento e la superficie delle finestre non è obbligatorio per i disimpegni.

Le cucine con funzione autonoma non devono avere superficie inferiore a mq 5,00, e i vani abitabili non inferiore a mq 8,00.

E' consentita la realizzazione di locali igienici non direttamente illuminati dall'esterno purchè forniti di idonea areazione artificiale.

L'altezza utile non può essere inferiore a:

- m. 2,70 per i locali abitativi ed uffici;
- m. 2,40 per i locali W.C., disimpegni, cantinole, etc;
- m. 3,00 per i locali adibiti ad attività commerciali ed artigianali;
- m. 4,00 per i locali destinati ad attività suscettibili di grande affollamento.

art. 41

Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per gli animali ed in posizione tale che le abitazioni non si trovino sottovento rispetto a questi ultimi.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per gli animali e le concerie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m 10,00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dalle vigenti norme igieniche.

Per le COUNTRY HOUSE i requisiti minimi e gli adempimenti amministrativi sono quelli previsti dall'allegato E e dall'art. n° 9 della legge Reg. n° 17/2001:

- Requisiti e servizi minimi:

Allegato E:

- a) Un lavabo con acqua calda e fredda per ogni camera;
- b) Un locale bagno comune completo di w.c., doccia e lavabo ogni due camere;
- c) Una pertinenza di terreno di almeno 8.000 (ottomila) mq. di terreno, eventualmente utilizzata anche per l'animazione sportivo-ricreativa, con le relative attrezzature;
- d) Fornitura e cambio biancheria, ivi compresa quella per il bagno, ad ogni cambio di cliente ed almeno due volte alla settimana;
- e) Pulizia quotidiana dei locali;
- f) Servizio di prima colazione;
- g) Chiamata di allarme in tutti i servizi;
- h) Fornitura di energia elettrica, acqua fredda e calda, riscaldamento nella stagione invernale.

- Adempimenti amministrativi (art. 9 legge Reg. 17/2001)

- 1) L'autorizzazione amministrativa all'esercizio delle strutture ricettive extralberghiere di cui alla presente legge è concessa dal Comune, previa istruttoria nella quale viene acquisita la seguente documentazione:
 - a) domanda prodotta dall'interessato, contenente le generalità complete del richiedente, la denominazione dell'esercizio e la sua ubicazione;
 - b) planimetria dell'immobile con l'indicazione dell'uso a cui sono destinati i locali, firmata da un tecnico iscritto all'Albo;
 - c) relazione tecnico descrittiva a cura del tecnico che ha firmato la planimetria nella quale si certifichi la conformità dell'immobile alla normativa urbanistica;

- d) certificato di iscrizione del titolare o del gestore o del preposto al registro delle imprese turistiche previsto dalla normativa vigente, di data non anteriore a tre mesi rispetto a quella indicata nella domanda; in caso di società, certificato di iscrizione del legale rappresentante o di un preposto appositamente delegato, limitatamente agli affittacamere, alle case per vacanza in forma imprenditoriale, alle case per ferie, agli ostelli per la gioventù, alle attività ricettive in case rurali;
 - e) atti comprovanti la disponibilità dei locali;
 - f) perizia giurata di un tecnico abilitato che certifichi la conformità alla normativa antincendio prevista per gli esercizi ricettivi con meno di venticinque posti letto;
 - g) ove necessario ai sensi delle vigenti disposizioni, certificato di prevenzione incendi;
 - h) regolamento interno della struttura, da esporre all'ingresso dell'immobile ed in ogni camera, limitatamente agli ostelli per la gioventù, alle case per ferie ed alle case religiose di ospitalità;
 - i) per i rifugi di montagna, la relazione tecnica dovrà essere integrata da un prospetto esterno che fornisca indicazioni sull'altitudine della località, tipo di costruzione e vie di accesso ed inoltre dichiarazione del custode della conoscenza dei luoghi ed in particolare delle vie di accesso al rifugio, ai rifugi limitrofi ed ai posti di soccorso più vicini e della conoscenza delle cognizioni necessarie per effettuare un intervento di primo soccorso.
- 2) L'autorizzazione per le aziende ricettive di cui alla presente legge, ad esclusione delle case e appartamenti per vacanze, può comprendere la somministrazione di cibi e bevande limitatamente alle sole persone alloggiate, nonché a coloro che possono utilizzare le strutture in conformità alle finalità sociali delle stesse.
- 3) Il Comune provvede, entro sessanta giorni dalla data di ricezione della domanda, al rilascio dell'autorizzazione per le attività ricettive di cui alla presente legge, dopo aver accertato che:
- a) sussistono i requisiti soggettivi, previsti dalla normativa vigente, relativi al titolare e agli eventuali rappresentanti;

- b) sussistano i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza nonché quelli relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche, previsti dalle norme vigenti;
 - c) sussistano le ricevute comprovanti il pagamento delle tasse previste dalle norme vigenti;
- 4) Gli esercizi ricettivi di nuova istituzione, o quelli che intendono cambiare denominazione, non possono assumere denominazioni uguali o analoghe ad altri esercizi nel Comune. Per le denominazioni uguali o analoghe alle aziende cessate deve esservi formale autorizzazione del titolare dell'azienda cessata.

art. 42

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro 2 anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili, o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico areato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L' A.S.L. può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

art. 43

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate ad edificazione ed a servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

L' amministrazione potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

art. 44

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione .

L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, l' amministrazione potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

art. 45

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni nuova costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni con particolare riferimento alle norme antisismiche, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

art. 46

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il dirigente tecnico responsabile, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

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 esposizione, cessione od acquisizione.

art. 47

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica dell'Amm.ne C.le, la quale può accordarla, sentita la Commissione Edilizia e 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.

L'Amm.ne C.le, sentita la Commissione Edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperti sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art 29.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

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.

L'Amm.ne C.le potrà, inoltre, concedere l'occupazione del suolo stradale, con impianti, canalizzazioni e condotte per pubblici servizi ed allacciamenti di privati agli stessi.

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 perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

art. 48

Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le vigenti leggi sull'obbligo di denuncia della autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico – artistico o architettonico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

art. 49

Uso di scarico e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabili dal tecnico comunale, sentito l'ufficiale sanitario.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cattività od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

art. 50

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

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, 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;
- e) Una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotata 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, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esecuzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) Si tratta di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) Si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) Si tratta di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture dei tetti
- d) Ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e 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.

art. 51

Ponti e scale di servizio

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.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautele nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

art. 52

Scarico dei materiali- Demolizione –
Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori , specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

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.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accostamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

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. 53

Responsabilità degli esecutori di opere

L'assunzione dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti

quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dalle esecuzione delle opere.

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l' idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

art. 54

Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall' ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l' esecuzione d' ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

art. 55

Sanzioni

Per la violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l' osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l' autorizzazione comunale, l' intimazione del Sindaco comporta l' obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall' occupazione, di destinare dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti ed i materiali, nonché di provvedere all' immediato ripristino dello statu quo ante, restando responsabile pienamente dei danni eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato

adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei lavori previsti dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

art. 56

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguire a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quale gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

art. 57

Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Materiali ed arredo urbano

Nelle zone classificate di tipo “A” ed in tutte quelle individuate nella tav. :”Emergenze Storico-Architettoniche”:

- Le pavimentazioni stradali e dei marciapiedi devono essere realizzate in lastre di pietra naturale squadrate e/o cubetti.
- Le murature, ove non a pietra naturale in vista, vanno rifinite all'esterno con intonaco tradizionale e pitture naturali e colori tenui.
- Gli infissi esterni (finestre e balconi) vanno realizzati in legno, verniciati a colori naturali e possono essere del tipo ad invetriata con retrostante scuretto e/o portellone, ovvero del tipo ad invetriata con antistante portellone o persiana alla romana (vedi allegati).
- Le coperture devono essere sistemate a falde inclinate con manto di tegole a coppi. Sulle coperture possono essere realizzati abbaini e/o lucernari nel numero massimo di uno ogni 40 mq di superficie piana netta di sottotetto.
- I canali di gronda e le discese pluviali devono essere realizzati in lamiera zincata od in rame, a sezione circolare.
- Le recinzioni ed i cancelli di accesso alla proprietà sia pubblica che privata vanno realizzati in ferro semplice o lavorato.
- Gli arredi urbani ,pubblici od esposti al pubblico, vanno realizzati in materiali naturali tradizionali ed accuratamente selezionati in relazione al sito d'impiego.

Obblighi inderogabili per la realizzazione di opere edili

- 1) Acquisizione del titolo abilitativo alla costruzione:
 - Permesso di Costruire / DIA;
- 2) Espletamento adempimenti leggi 1086/71; 64/74- L.R. 9/83; 10/91 e DPR 412/93;
- 3) Per le nuove costruzioni o trasformazioni, per gli impianti sportivi e ricreativi, discoteche, esercizi che prevedano l'installazione di macchinari, scuole, asilo nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici, nonché nuove costruzioni residenziali prospicienti fonti di inquinamento occorre presentare al competente ufficio comunale specifica relazione sulle caratteristiche acustiche dei materiali impiegati e sulla protezione acustica degli ambienti sia rispetto alle fonti di inquinamento interno che esterno (legge quadro 447/95);
- 4) Apposizione cartello contenente le informazioni minime appresso riportate:
 - Tipo di finanziamento (ove necessario)
 - Oggetto dei lavori
 - Titolo abilitativo
 - Deposito G.C. n° ... del (ove necessario)
 - Prog.ta Arch.
 - Prog.ta Strutt.
 - Direttore Lavori
 - Collaudatore
 - Coord. Sic.zza Progett. (ove necessario)
 - Coord. Sic.zza Direz. Lav. (ove necessario)
 - Geologo (ove necessario)
 - Impresa esecutrice
 - Resp. del cantiere
 - Importo lavori € (ove necessario)
 - Inizio lavori (ove necessario)
 - Ultimazione lavori (ove necessario)
- 5) Richiesta di sopralluogo per redazione verbale di allineamento e quote;
- 6) Comunicazione di inizio lavori;
- 7) Eventuale comunicazione di sospensione lavori;
- 8) Comunicazione di ultimazione lavori strutturali (art. 2 DPR 425/94);

- 9) Comunicazione di ultimazione lavori di tutte le opere;
- 10) Collaudo statico (leggi 1086/71 e 64/74 – L.R. 9/83);
- 11) Certificato di agibilità.