

INDICE

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 -	OGGETTO DEL REGOLAMENTO	pag. 9
Art. 2 -	TITOLI ABILITATIVI	pag. 9
Art. 3 -	OBBLIGATORIETÀ DELLA CONCESSIONE	pag. 10
Art. 4 -	CONCESSIONE URBANISTICA PER LA LOTTIZZAZIONE	pag. 10
Art. 5 -	OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA.	pag. 10
Art. 6 -	OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE IN SANATORIA ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ	pag. 11
Art. 7 -	SANATORIA GIURISPRUDENZIALE	pag. 11
Art. 8 -	OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	pag. 12
Art. 9 -	AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA	pag. 13
Art. 10 -	OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A. S.C.I.A)	pag. 13
Art. 11 -	OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE (ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA E ASSEVERAMENTO OPERE INTERNE)	pag. 14
Art. 12 -	ATTIVITA' EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI	pag. 16
Art. 13 -	CONCESSIONI EDILIZIE SPECIALI: DEROGHE	pag. 16
Art. 14 -	CONCESSIONI EDILIZIE SPECIALI: LOTTI INTERCLUSI	pag. 16

CAPITOLO II - DEFINIZIONI

Art. 15 -	DEFINIZIONE E METODI DI MISURA DEGLI ELEMENTI URBANISTICI	pag. 18
Art. 16 -	CATEGORIA DI ATTIVITÀ EDILIZIA	pag. 30
Art. 17 -	CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI E CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEI FABBRICATI	pag. 33

CAPITOLO III - CONCESSIONI EDILIZIE – AUTORIZZAZIONI- DIA-SCIA

Art. 18 -	CONCESSIONE EDILIZIA DI CUI ALL'ART. 3 DELLA L.R. 23/85 E ART. 20 D.P.R. 380/2001	pag. 38
Art. 19 -	DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA	pag. 38
Art. 20 -	ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE	pag. 42
Art. 21 -	DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE	pag. 43
Art. 22 -	DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag. 43
Art. 23 -	SITUAZIONI PER LA SPECIALE CONTRIBUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag. 43
Art. 24 -	REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag. 44
Art. 25 -	ESENZIONE DAL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE	pag. 44
Art. 26 -	TERMINI E ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE	pag. 45
Art. 27 -	VOLTURE	pag. 45
Art. 28 -	PROCEDURA PER LA D.I.A. / S.C.I.A.	pag. 46

Art. 29 -	TERMINI PER L'INIZIO E LA FINE DEI LAVORI	pag. 46
Art. 30 -	DECANDENZA DELLA D.I.A. / S.C.I.A. PER MANCATA ULTIMAZIONE DEI LAVORI ENTRO IL TERMINE PREVISTO DALLA LEGGE	pag. 46
CAPITOLO IV - ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI		
Art. 31 -	OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DEL SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO	pag. 47
Art. 32 -	DEPOSITO IN CANTIERE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DEI DISEGNI	pag. 47
Art. 33 -	CONTROLLI IN CANTIERE	pag. 47
Art. 34 -	INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	pag. 47
CAPITOLO V - VIGILANZA SULLE ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIE		
Art. 35 -	VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	pag. 49
Art. 36 -	SANZIONI	pag. 49
CAPITOLO VI - GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ		
Art. 37 -	SEGNALAZIONE, RECINZIONE E ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI	pag. 50
Art. 38 -	SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI	pag. 50
Art. 39 -	RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE	pag. 51
Art. 40 -	RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SUL SUOLO PUBBLICO	pag. 51

CAPITOLO VII - LOTTIZZAZIONI

Art. 41 -	DOMANDA DI CONCESSIONE A LOTTIZZARE E DOCUMENTAZIONE A CORREDO	pag. 52
Art. 42 -	ISTRUTTORIA DELLE LOTTIZZAZIONI	pag. 52
Art. 43 -	ORDINE DI SUCCESSIONE DELLE LOTTIZZAZIONI	pag. 52
Art. 44 -	LIMITI DELL'EDIFICAZIONE E RAPPORTI E SERVIZI NELLE LOTTIZZAZIONI	pag. 53
Art. 45 -	VALUTAZIONE STATO DI URBANIZZAZIONE AREA DA LOTTIZZARE	pag. 53
Art. 46 -	CESSIONE GRATUITA DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	pag. 53
Art. 47 -	REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag. 53
Art. 48 -	LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA, PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	pag. 54

CAPITOLO VIII – ELIMINAZIONI DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 49 -	OPERE SOGGETTE ALLE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	pag. 55
Art. 50 -	NORME DI RIFERIMENTO E PRESCRIZIONI TECNICHE	pag. 55
Art. 51 -	DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI TECNICI	pag. 55
Art. 52 -	DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEL PROGETTO	pag. 56
Art. 53 -	PRESCRIZIONI E DEROGHE	pag. 56

CAPITOLO IX - PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

Art. 54 -	DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 57
Art. 55 -	FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI	pag. 57
Art. 56 -	ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA	pag. 57
Art. 57 -	ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA: SMALTIMENTI AUTONOMI	pag. 57
Art. 58 -	ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI LOTTIZZAZIONE	pag. 58
Art. 59 -	ISOLAMENTO DELL'UMIDITA'	pag. 58
Art. 60 -	ISOLAMENTI FONICI E TERMICI	pag. 58
Art. 61 -	TERRAPIENI E MURI DI CONTENIMENTO	pag. 59
Art. 62 -	FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI	pag. 59
Art. 63 -	LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI	pag. 59
Art. 64 -	RIFORNIMENTO IDRICO	pag. 59

CAPITOLO X - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 65 -	EDIFICI NON RESIDENZIALI DI SUPERFICIE SUPERIORE A MQ. 500	pag. 60
Art. 66 -	LOCALI DI LAVORAZIONE, DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI	pag. 60

Art. 67 -	IMPIANTI DI STRUTTURE LIGNEE	pag. 60
Art. 68 -	IMPIANTI TERMICI	pag. 60
Art. 69 -	RICHIESTA PARERE DI CONFORMITA' DEL COMANDO PROVINCIALE VV.FF. AI FINI DEL RILASCIO O DEL RINNOVO DEL CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI	pag. 61
Art. 70 -	USO DI GAS IN CONTENITORE	pag. 61
Art. 71 -	COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO	pag. 61
CAPITOLO XI - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O AGIBILITÀ		
Art. 72 -	CERTIFICATO DI AGIBILITA'	pag. 62
Art. 73 -	SOPPALCHI E CONTROSOFFITTATURE	pag. 63
Art. 74 -	PIANI SEMINTERRATI	pag. 63
Art. 75 -	PIANI INTERRATI	pag. 63
Art. 76 -	SOTTOTETTI	pag. 63
CAPITOLO XII - NORME PER LA GODIBILITÀ GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE		
Art. 77 -	RAMPE E ACCESSI ALLE COSTRUZIONI	pag. 65
Art. 78 -	PASSI CARRABILI	pag. 65
Art. 79 -	COSTRUZIONI ACCESSORIE	pag. 65
Art. 80 -	STATICA DELLE COSTRUZIONI	pag. 65

Art. 81 -	ALTEZZE MASSIME E MINIME	pag. 66
Art. 82 -	COPERTURE	pag. 66
Art. 83 -	SERVITÙ PUBBLICHE PARTICOLARI	pag. 66
Art. 84 -	CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI	pag. 66
Art. 85 -	RECINZIONI	pag. 66
Art. 86 -	ZOCCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE	pag. 67

**CAPITOLO XIII - DISPOSIZIONI PER LE OPERE ESTERIORI
AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO**

Art. 87 -	SPAZI PER PARCHEGGI	pag. 68
Art. 88 -	MONETIZZAZIONE SPAZI PER PARCHEGGIO	pag. 70
Art. 89 -	DECORO DEGLI EDIFICI, DELLE AREE PERTINENZIALI E DELLE AREE INEDIFICATE POSTE ALL'INTERNO DEI PERIMETRI URBANI	pag. 70
Art. 90 -	COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE	pag. 71
Art. 91 -	ELEMENTI CHE SPORGONO ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO	pag. 71
Art. 92 -	INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI	pag. 72

**CAPITOLO XIV - DISCIPLINA DELLE ABITAZIONI E
DELLE ATTREZZATURE RURALI**

Art. 93 -	IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA	pag. 73
Art. 94 -	ALLEVAMENTI ZOOTECNICI A CARATTERE INDUSTRIALE	pag. 73

CAPITOLO XV - COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE

- Art. 95 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO
pag. 74
- Art. 96 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE
pag. 74
- Art. 97 - IMPIANTI PER LAVORAZIONI PERICOLOSE, INSALUBRI O INQUINANTI
pag. 74

CAPITOLO XVI - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

- Art. 98 - INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI,
PRECARIE E GONFIABILI
pag. 75
- Art. 99 - DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE
pag. 76
- Art. 100 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE
DI SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO
pag. 76
- Art. 101 - ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCI IN GENERE
pag. 76
- Art. 102 - ACCUMULI O DISCARICHE DI RIFIUTI SOLIDI, RELITTI E ROTTAMI
pag. 77
- Art. 103 - POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DELLE FALDE ACQUIFERE
pag. 77
- Art. 104 - IMPIANTI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA ALTERNATIVA
pag. 77

CAPITOLO XVII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Art. 105 - POTERI IN DEROGA
pag. 78
- Art. 106 - SANZIONI
pag. 78
- Art. 107 - NORME DI RINVIO E RINVIO DINAMICO
pag. 78

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 78

ART. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il Regolamento redatto in conformità agli artt. 2 e 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in armonia con le disposizioni del *T.U. delle leggi sanitarie*, è previsto dall'Art. 19 della L.R. 22.12.1989 n. 45 e s.m.i.
2. Il Regolamento disciplina tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo o opere di edilizia, per costruzione, demolizione o trasformazione nell'ambito del territorio comunale.
3. Le prescrizioni contenute nel Regolamento hanno carattere prevalentemente generale.
4. Esso è integrato dalle norme di attuazione del Piano urbanistico comunale, dei piani attuativi in vigore e da quanto previsto dall'Art. 129 (Norme di rinvio e rinvio dinamico).

ART. 2

TITOLI ABILITATIVI

1. Gli interventi finalizzati alla trasformazione e modificazione a scopo edilizio, con opere urbanistiche ed edilizie si attuano mediante il conseguimento dei seguenti titoli abilitativi:
 - A. concessione urbanistica per la lottizzazione (Art. 28 L. 1150/42 e ss.mm.ii.)
 - B. concessione edilizia – Art. 3 L.R. 23/1985 ;
 - C. accertamento di Conformità Art. 16 L.R. 23/85 e Art. 36 DPR 380/01;
 - D. concessione in sanatoria “giurisprudenziale” – (Tar Sardegna n.35/2013-423/2014)
 - E. autorizzazione edilizia - Art. 13 L.R. 23/1985;
 - F. autorizzazione in sanatoria Art. 14 e 16 L.R. 23/1985;
 - G. denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) - Art. 14bis L.R. 23/85 – Art. 22 e 23 DPR 380/01;
 - H. segnalazione certificata Inizio Attività (S.C.I.A) - Art. 22 e 23 DPR 380/01
 - I. asseveramento opere interne – Art. 15 L.R. 23/1985
 - J. comunicazione di attività di edilizia libera
 - K. concessioni edilizie speciali: deroghe (Art. 14 DPR 380/01) ;
2. Al fine di razionalizzare e semplificare le procedure amministrative inerenti il sistema produttivo, tutti i procedimenti amministrativi relativi alle attività economiche e produttive di beni e servizi e di tutti i procedimenti amministrativi inerenti alla realizzazione, all'ampliamento, alla cessazione, alla riattivazione, alla localizzazione e alla rilocalizzazione di impianti produttivi, **ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie**, sono assoggettati alle procedure di cui alla legge regionale n. 3 del 2008, Art. 1, commi 16-32 e suc. modificazioni ed integrazioni (Sportello Unico delle Attività Produttive - SUAP).
3. A tal fine sono da intendersi anche gli insediamenti di natura edilizia relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole,

commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, ogni attività imprenditoriale di edilizia residenziale.

ART. 3

OBBLIGATORIETÀ DELLA CONCESSIONE

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del comune ai sensi dell' Art. 3 L.R. 23/1985 e del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.
2. L'onerosità della concessione è disciplinata dal capo I, titolo II e capo II del D.P.R. n. 380/2001(artt. 16 e seguenti) , così come recepita dalla normativa regionale.

ART. 4

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a Concessione:
 - a. gli interventi di nuova costruzione;
 - b. ampliamento, sopraelevazioni
 - c. opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podereale o di bonifica, strade private;
 - d. gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - e. gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino **modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti**, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.
 - f. manufatti leggeri, anche prefabbricati, strutture di qualsiasi genere, quali a titolo esemplificativo: chioschi, roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, **(compresi quelli a carattere stagionale)**, utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che, siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive (Campeggi, villaggi turistici, alberghi, residence, alberghi residenziali etc.) di cui alle L.R. 22/1984 e n. 27/1998, al fine di garantire ed organizzare servizi ricreativi per la propria clientela .

ART. 5

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE IN SANATORIA (ACCERTAMENTO CONFORMITÀ)

1. Il Responsabile del Servizio, ai fini dell'Art. 16 della L.R. n. 23/85 e Art. 36 del DPR 380/2001, ricevuta la richiesta accertamento di conformità, acquisito il

parere del Responsabile del Procedimento Istruttorio, si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.

2. Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, possono ottenere la concessione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.
3. Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia; ovvero, nei soli casi di gratuità della concessione stessa a norma di legge, in misura pari a quella prevista, dall'Art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.
4. Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dalla concessione.
5. Per le opere eseguite in assenza di Concessione o in totale difformità da essa, non sanabili con la procedura di cui all'Art. 16 della L.R. 23/85, si applicano le sanzioni e procedure previste dall'Art. 6 e ss. della L.R. n. 23/85 e del titolo IV del DPR 380/2001.

ART. 6

SANATORIA GIURISPRUDENZIALE

1. Per le opere non conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'esecuzione ma conformi alla disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, è possibile procedere al rilascio della c.d. **“sanatoria giurisprudenziale”** (cfr. **Tar Sardegna n.35/2013- n. 423/2014**) ; in questo caso la conformità dell'opera realizzata alla disciplina urbanistico-edilizia vigente deve essere verificata non soltanto al momento della presentazione dell'istanza, ma anche al momento del rilascio dell'atto.
2. Il rilascio della sanatoria giurisprudenziale è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione, degli oneri accessori in misura doppia, come stabilito dal 4° comma Art. 16 L.R. 23/85; ovvero, nei soli casi di gratuità della concessione stessa a norma di legge, in misura pari a quella prevista, dall'Art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.
3. Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dalla concessione.
4. Il pagamento della somma di cui sopra ed il rilascio della c.d. **“sanatoria giurisprudenziale”** regolarizza **esclusivamente** gli aspetti amministrativi delle opere abusivamente eseguite e **non produce alcun effetto di estinzione del reato** .

ART. 7

CONCESSIONE URBANISTICA PER LA LOTTIZZAZIONE

1. Chiunque intenda eseguire lottizzazione di terreni di cui all'Art. 28 Legge 1159/42 e ss.mm., deve farne richiesta al Responsabile Settore urbanistico del comune secondo le procedure di cui agli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89 .

ART. 8

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

1. Sono soggetti ad autorizzazione comunale i seguenti interventi :
 - a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) muri di cinta e cancellate;
 - d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
 - e) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
 - f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
 - g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
 - i) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
 - l) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
 - m) le opere oggettivamente precarie e temporanee, escluse le stagionali, dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a 120 (centoventi) giorni, comprese quelle opere finalizzate ad esercizio di attività commerciali, artigianali e simili (se non in contrasto con le Norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, Piano Utilizzo dei Litorali o altre disposizioni puntuali di settore);
 - n) i pergolati e i grigliati;
 - o) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
 - p) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale.
 - q) manufatti leggeri , anche prefabbricati, di cui all'Art. 5, comma 6 , installati con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive (Campeggi, villaggi turistici, alberghi, residence, alberghi residenziali etc.) di cui alle L.R. 22/1984 e n. 27/1998, al fine di garantire ed organizzare servizi ricreativi per la propria clientela
 - r) Il mutamento della destinazione d'uso e della categoria edilizia di cui Art. 11 L.R. 23/85
2. Le semplici recinzioni ed i barbecue di minime dimensioni sono opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli, sono assoggettate alle disposizioni di cui all'Art. 10.
3. L'autorizzazione è gratuita; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie , della cubatura o aumento del carico urbanistico, deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio comunale.

ART. 9

AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA

1. Il Dirigente o il Responsabile del Servizio, ai fini degli artt. 14 e 16 della L.R. n. 23/85, ricevuta la richiesta di autorizzazione in sanatoria, sentito il parere del Responsabile del Procedimento Istruttorio, si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.
2. L'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a € 258.23.
3. In caso di esecuzione di opere in assenza di autorizzazione, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa da € 154,94 a € 516,46, quando l'autorizzazione è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di autorizzazione onerosa.
4. Quando le opere vengono eseguite senza autorizzazione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, si applica una sanzione pecuniaria da € 516,46 a € 10.329,14.
5. Qualora le opere siano eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.
6. Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi precedenti si applicano sempreché le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici. La valutazione è di competenza dell'Amministrazione comunale, su parere vincolante dell'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo nei casi in cui al precedente terzo comma.
7. Nel caso in cui le opere eseguite senza autorizzazione, che non riguardino lavori di manutenzione, contrastino con prevalenti interessi pubblici, il Sindaco ne ordina la demolizione e rimessa in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.
8. L'accertamento del valore di cui al precedente primo comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell' Art. 7 della L.R. 23/1985 .

ART. 10

OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

(D.I.A. – S.C.I.A)

1. Possono essere assoggettati a denuncia di inizio attività (D.I.A. – S.C.I.A), nel rispetto delle modalità e prescrizioni di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii., i seguenti interventi :
 - a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'Art. 3 comma 1 lett. b) e c) del DPR 380/2001 ;
 - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) muri di cinta e cancellate ;
 - d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;

- e) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
 - f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
 - g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
 - l) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
 - m) le opere oggettivamente precarie e temporanee dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a 120 (centoventi) giorni;
 - n) i pergolati e i grigliati;
 - q) manufatti leggeri, anche prefabbricati, di cui all'Art. 5, comma 6 lett. a), installati con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive (Campeggi, villaggi turistici, alberghi, residence, alberghi residenziali etc.) di cui alle L.R. 22/1984 e n. 27/1998, al fine di garantire ed organizzare servizi ricreativi per la propria clientela .
 - r) Il mutamento della destinazione d'uso e della categoria edilizia di cui Art. 11 L.R. 23/85
2. La D.I.A. e la S.C.I.A. sono gratuite; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio Comunale. L'esecuzione di opere in assenza di D.I.A. e la S.C.I.A. o in difformità da esse comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a € 258,23.
3. L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell' Art. 7 della L.R. 23/1985 .

ART. 11

OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE

(Attività Edilizia Libera e Asseveramento Opere Interne)

1. Nel rispetto di delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni, fatti salvi gli interventi di cui agli artt. 7 e 9 del presente Regolamento, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
 - a. interventi di manutenzione straordinaria, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento delle unità immobiliari e non implicino incremento degli standard urbanistici;
 - b. L'esecuzione di opere interne di cui all'Art. 15 comma 2 della L.R. 23/85. Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto

- con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i Regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche nella sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" secondo il D.A. 2266/u del 1983, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.;
- c. interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - d. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - e. movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica e le pratiche agrosilvo-pastorali compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - f. opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a 20 (venti) giorni, escluse quelle opere finalizzate ad attività commerciali, artigianali e simili;
 - g. serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - h. opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale
 - i. interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica, di cui al decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE), articolo 11, comma 3;
 - j. elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti, la posizione di tende a servizio degli stessi.
 - k. Le opere, provvisorie e di assoluta urgenza, indispensabili ed indifferibili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per gli aventi titolo, di presentare sollecitamente la richiesta di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli del Regolamento.
2. Prima dell'inizio degli interventi di cui al comma 1, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvio dei lavori, comunicando gli estremi delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore. Limitatamente agli interventi di cui al comma 1, lettera a), la comunicazione è accompagnata da una relazione tecnica provvista di data certa a firma di un tecnico abilitato.
3. Nei casi di cui al comma 1 lett. b), contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Comune – Servizio Urbanistica, una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle disposizioni di cui all'Art. 28 del presente Regolamento (caratteristiche dimensionali degli alloggi).

4. Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da €103,29 a € 516,46.

5. Non sono soggette ad alcuna comunicazione le opere di manutenzione ordinaria di cui all'Art. 3 comma 1, lett. a) D.P.R. n. 380/2001

ART. 12

ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI

1. Non si applicano le disposizioni del presente Regolamento per :
 - a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
 - b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
 - c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554.

ART. 13

CONCESSIONI EDILIZIE SPECIALI: DEROGHE

1. La Concessione Edilizia in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciata esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in conformità a quanto stabilito dall'Art. 14 del D.P.R.380/2001.

ART. 14

CONCESSIONI EDILIZIE SPECIALI: LOTTI INTERCLUSI

1. Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti racchiusi fra l'esistente edificazione, fuori dei centri storici e delle zone di risanamento.
2. Presupposto per tale esclusione è l'esistenza di un lotto inedito inserito all'interno di un contesto sufficientemente urbanizzato (presenza di rete viaria, fognaria ed idrica) con potenzialità edificatoria sufficiente alla realizzazione di un fabbricato conforme alla tipologia prevista dallo strumento urbanistico per la zona.

3. Il rilascio della relativa concessione edilizia, oltre ad ottemperare alle normali disposizioni disciplinanti l'emanazione di tale atto, sarà altresì soggetto alla previsione contestuale del completamento e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie.

CAPITOLO II DEFINIZIONI

ART. 15

DEFINIZIONE E METODI DI MISURA DEGLI ELEMENTI URBANISTICI

1. Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono definiti nel modo seguente :

Superficie territoriale (ST)

È l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, comprendente tutte le superfici da destinare, comprese nel suo perimetro, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le superfici fondiarie.

Superficie fondiaria (SF)

È l'area destinata all'edificazione, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, che risulta sottraendo dalla superficie territoriale (ST), le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie fondiaria può essere realizzata in lotti di dimensioni secondo la minima unità di intervento.

Superficie fondiaria: pertinenza urbanistica (SFPU)

All'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma provvisto di concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria corrispondente può risultare inferiore a quella derivante da nuovi indici. La demolizione totale o parziale di un fabbricato non preordinata alla contestuale ricostruzione annulla la pertinenza urbanistica ad esso corrispondente..

In tali casi non saranno ammesse ricostruzioni eccedenti il nuovo indice di densità prescritto.

Eventuali compravendite o frazionamento di fondi successivi al momento della costituzione della pertinenza urbanistica, ai sensi dei primi comma, non incide su quest'ultima.

Indice massimo di copertura e superficie copribile (IC)

È il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline e scale.

Indice di fabbricabilità territoriale (IT)

È il rapporto (mc/mq) tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona destina ad insediamento abitativo o produttivo e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)

È il rapporto (mc/mq) tra il volume (V) e la superficie fondiaria (SF).

Superficie coperta (SC)

È la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra, compresi gli aggetti costituiti da balconi e da pensiline di sporgenza superiore a mt. 1,20

Indice di copertura (IC)

È il rapporto massimo tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

Superficie utile abitabile o utilizzabile (SUA)

È la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

n) Superficie complessiva (SC)

La superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci ($Sc = Su + 60\% Snr$).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano :

- 1) cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- 2) autorimesse singole e collettive;
- 3) androni di ingresso e porticati liberi;
- 4) logge e balconi. I porticati di cui al numero 3) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

Superficie lorda (SL)

È la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale, ballatoi di accesso e vani ascensori chiusi su tutti i lati, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile. Non contribuiscono al calcolo della superficie lorda: - i piani completamente interrati non destinati a residenza o attività produttive ; - le verande, logge e porticati; - i volumi tecnici ; scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie; - scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta - i rivestimenti esterni ai fabbricati non aventi funzioni statiche e .

Solai

Si intende per solaio la struttura orizzontale, inclinata o a botte a travi di legno, travetti in ferro e laterizi, cemento armato, cemento armato e laterizi, che nei fabbricati sopporta il pavimento dei singoli piani o la copertura. I solai dovranno essere adeguatamente dimensionati, utilizzando materiali fono assorbenti.

Lo spessore minimo dei solai finiti non potrà essere inferiore a cm. 25.

Volimi tecnici

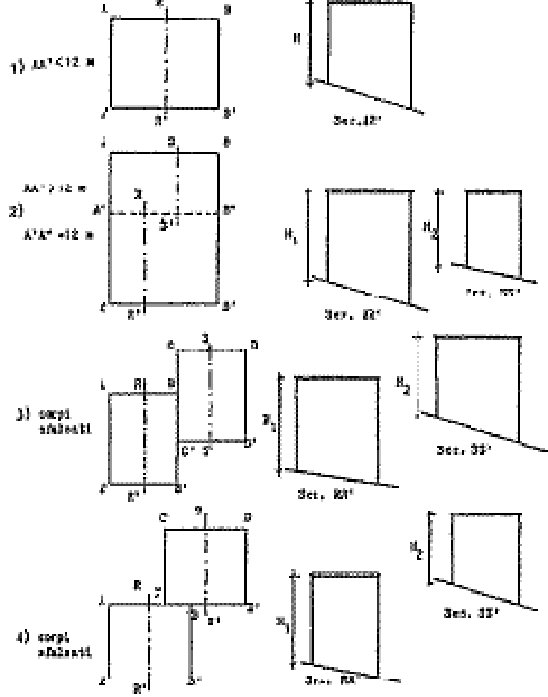
1. Sono da considerare “volumi tecnici” i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, e per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio: l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme.
2. I volumi tecnici, così come previsto dalla Circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973, debbono :
 - a. avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;
 - b. essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.
3. I volumi tecnici superiori al 5% della volumetria totale vengono computati ai fini della verifica volumetrica massima insediabile (per la quota eccedente il 5%).

Volume (V)

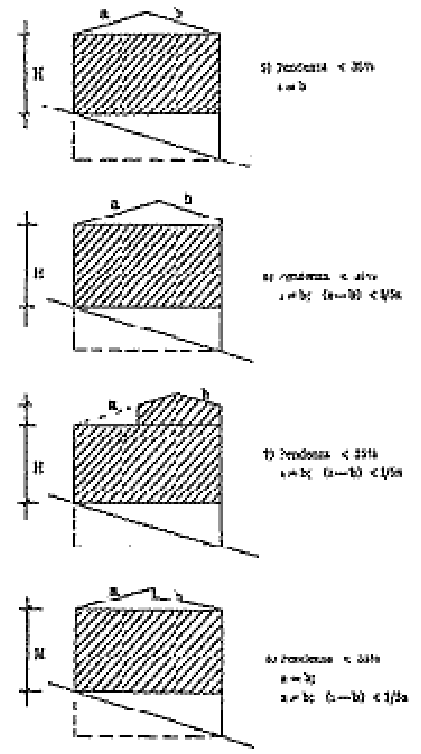
1. Il Volume di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici lorde (SL) dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante escluso il solaio di copertura.
2. Per il calcolo della volumetria si assumono le modalità di cui all' Art.4 del D.A. n. 2266/u del 20 dicembre 1983 – secondo gli schemi che seguono - specificando quanto segue:
 - a. In caso di terreni depressi l'altezza assunta per la determinazione del volume è da intendersi quella del terreno naturale o sistemato se previsto in progetto ed approvato dagli organi competenti.
 - b. Volumi tecnici connessi alla residenza, superiori al 5% della volumetria totale vengono computati ai fini della verifica volumetrica massima insediabile per la quota eccedente il 5%.
 - c. Al fine di favorire una maggiore salubrità degli edifici, sono esclusi dal computo dei volumi i “vespai” e massetti fuori terra per un'altezza max di 50 cm. dal terreno naturale o sistemato se previsto in progetto ed approvato dagli organi competenti.
 - d. Sono esclusi dal computo dei volumi le verande coperte, porticati, balconi etc. aperti almeno su un lato.

3. Entro i mille mt. Dal mare, nelle zone “F” ed “E” non vengono computati ai fini della volumetria i locali interrati o seminterrati per almeno due lati destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili di altezza inferiori a mt. 2.40. Oltre tale limite il volume viene computato per intero.
4. I volumi interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili. Qualora detti volumi siano invece destinati ad abitazione, locali commerciali, artigianali e simili, i volumi partecipano al computo della volumetria massima assentibile.

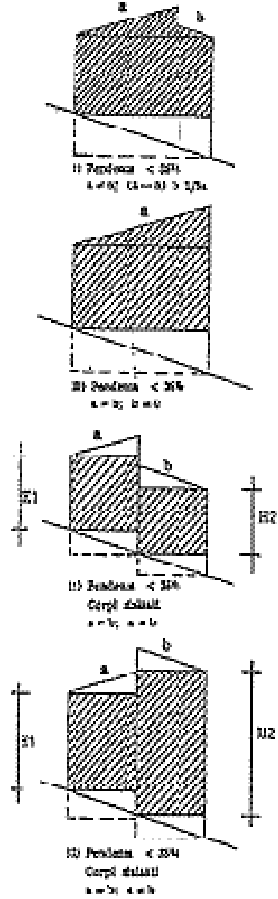
Secondo un sistema di riferimento ortogonale si calcolano i volumi di tronchi e coni sovrapposti in un piano parallelo alla base.



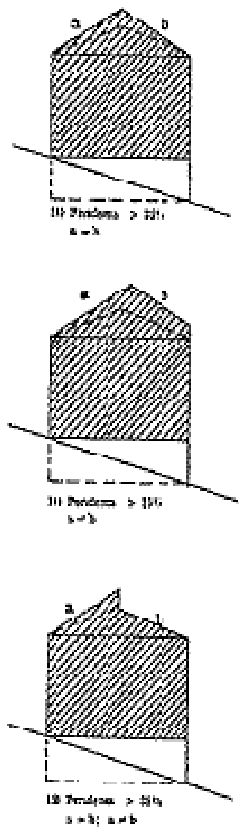
Il trapezgio a 45° indica il volume dell'edificio. Le parti bianche non si computano indipendentemente dalla posizione dei tetti o dei piani di calpestio.



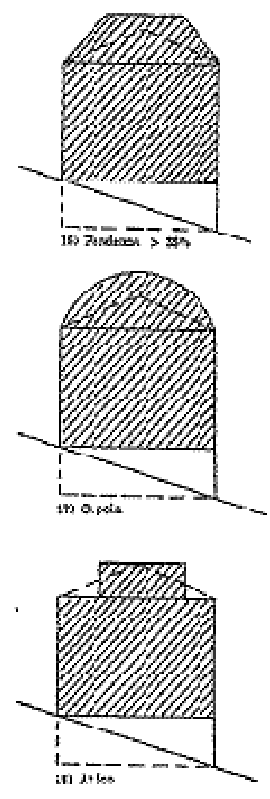
VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI



COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO



COMPUTO DEL VOLUME DEL SOTTOTETTO



Volumi Incongrui (VI)

Ai fini delle presenti norme, la definizione di “manufatto incongruo” comprende due distinte categorie, manufatti incongrui in sé e i manufatti incongrui rispetto al contesto.

a. Manufatto incongruo in sé

È costituito da una costruzione o parte di costruzione legittimamente esistente, realizzata con materiali in tutto od in parte precari, costruttivamente anomala rispetto alle consuete tipologie costruttive proprie della buona tradizione locale per la funzione

d'uso prevista.

Sono ascritte alla categoria le superfetazioni sia murarie che vetrate (es. verande) che compositivamente risultano non solo stilisticamente anomale rispetto all'edificio originario, ma che confliggono dal punto di vista compositivo con la stereometria dell'edificio stesso e con le sue corrette modalità di accrescimento.

b. Manufatto incongruo rispetto al contesto

Si definisce incongruo rispetto al contesto quel manufatto che, sebbene non rientri nella categoria precedente, per intrinseci caratteri presenta evidenti distonie con il contesto d'ambito.

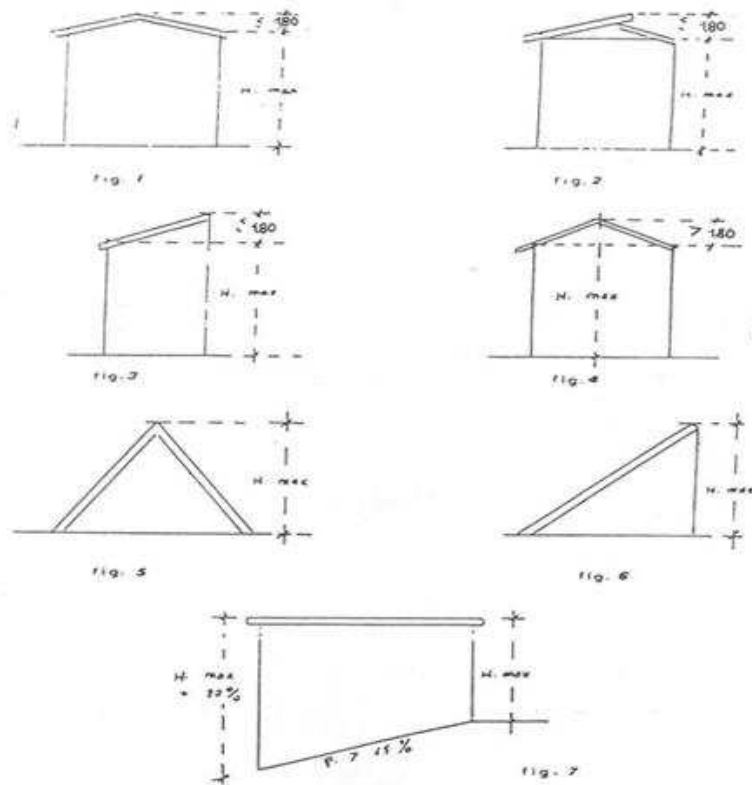
Altezza delle fronti (H)

È l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra naturale o sistemata alla linea di copertura computando i corpi arretrati. La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva. La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura. Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3.

Altezza massima degli edifici (H MAX)

È la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come al precedente punto. Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (v. figure 1, 2, 3 e 4). Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (v. figure 5 e 6). Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti

urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00 (v.fig. 7)



Densità di popolazione territoriale

E' il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie territoriale interessata dall'insediamento.

Destinazioni Urbanistica

Per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

Attrezzature

Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

Superficie minima del lotto

Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

Accessori

1. Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.
2. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile, salvo i casi di esclusione (vedi “ VOLUME “) o specifiche delle Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico di riferimento.

Lunghezza massima dei prospetti

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Indice di piantumazione

Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

Superficie per opere di urbanizzazione primaria

1. Le classificazioni delle superfici per le opere di urbanizzazione sono così definite:
 - a. sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non;
 - b. spazi di sosta e di parcheggio;
 - c. sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non, attrezzature per il traffico;
 - d. centri sociali, civici, attrezzature pubbliche culturali e sanitarie;
 - e. mercati;
 - f. impianti sportivi;
 - g. aree verdi e spazi pubblici attrezzati per la sosta e lo svago.

Distacco tra gli edifici (DF)

1. È la distanza (minima) tra le pareti finestrate e le pareti dei corpi di fabbrica antistanti, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni di cui alla successiva lettera ii), misurata nei punti di massima sporgenza. Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse. Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
2. Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi, scale, con sporti inferiori o uguali ad 1,20 metri. Fatta salva diversa disposizione contenuta nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale, il distacco minimo fra gli edifici è fissato in m. 10.00.
3. È comunque fatta salva la possibilità di costruzione in appoggio o aderenza al fabbricato esistente, nel rispetto del Codice Civile.
4. La disposizione non si applica in caso di strutture leggere (tende parasole, strutture leggere di copertura, posti auto purché aperti su tutti i lati nonché

strutture oggettivamente precarie e temporanee). Per tali tipologie di opere si applicano le disposizioni del Codice Civile.

Distacco dai confini (DC)

1. È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza. Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.
2. Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi, scale, con sporti inferiori o uguali ad 1,20 m. Fatta salva diversa disposizione contenuta nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale, il distacco minimo delle costruzioni dal confine è fissato in mt. 5.00. Previo accordo scritto tra le parti secondo le disposizioni del Codice Civile, è ammesso costruire a distanza inferiore ai mt. 5.00. Dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra gli edifici (DF) .
3. Le disposizioni di cui sopra non si applicano ai manufatti completamente interrati rispetto alla linea naturale del terreno (cantine, piscine etc.) per i quali trovano applicazione le disposizioni del Codice Civile
4. La disposizione non si applica in caso di strutture leggere (tende parasole, strutture leggere di copertura, posti auto purché aperti su tutti i lati nonché strutture oggettivamente precarie e temporanee). Per tali tipologie di opere si applicano le disposizioni di cui al Codice Civile.
5. Nel caso di fabbricato preesistente sul confine, il confinante ha diritto a costruire in appoggio o aderenza al fabbricato esistente senza richiedere alcun consenso nel rispetto del Codice Civile .

Distanza dalle strade (DS)

1. E' la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio delle strade principali a protezione dei nastri o degli incroci stradali. Fatta salva diversa disposizione contenuta nelle norme di attuazione dello Strumento Urbanistico di riferimento (Generale o Attuativo) e del codice della strada, il distacco minimo degli edifici dal confine di pertinenza stradale è fissato di norma in mt. 5.00.
2. La disposizione di cui sopra non si applica in caso di strutture leggere (tende parasole, strutture leggere di copertura posti auto purché aperti su tutti i lati nonché strutture oggettivamente precarie e temporanee), o in caso di allineamento con costruzioni preesistenti, sempreché le stesse non costituiscano pregiudizio alla sicurezza o violazione di specifiche norme di settore (codice della strada etc.)

Distanze dai fiumi e corsi d'acqua pubblici (Dacq)

1. In generale i nuovi fabbricati e le nuove costruzioni, non possono sorgere a distanza inferiore a mt. 10,00 dal piede degli argini dei fiumi o corsi d'acqua pubblica così come definiti dall'Art. 96, lett. f), t.u. 25.07.1904 n. 523 e suc. mod.
2. Resta inteso che le volumetrie, in ampliamento di edifici preesistenti o di nuova costruzione, potranno essere realizzati al di fuori della perimetrazione delle fasce

di rispetto dello Strumento Urbanistico Generale e nel rispetto delle prescrizioni al riguardo delle norme di attuazione del P.A.I. e dello Studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica.

3. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui sopra, compresi quelli definiti dall'Art. 96, lett. f), t.u. 25.07.1904 n. 523 e suc. mod., sono ammessi, nel rispetto delle Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, gli interventi *specificamente previsti e consentiti, in tali ambiti, dalle norme tecniche di attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico.*

Spazi interni agli edifici

1. 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) *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 6,00 m e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,00 m;
 - b) *Cortile.* Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 8,00 m e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano;
 - c) *Chiostrina:* è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili; in questo caso previo formale accordo fra le parti, la distanza minima fra pareti finestrate può essere ridotta fino alla minima prevista dal Codice Civile.

Lastrico solare

Copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esse emergenti.

Numero dei piani

È il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano interrato.

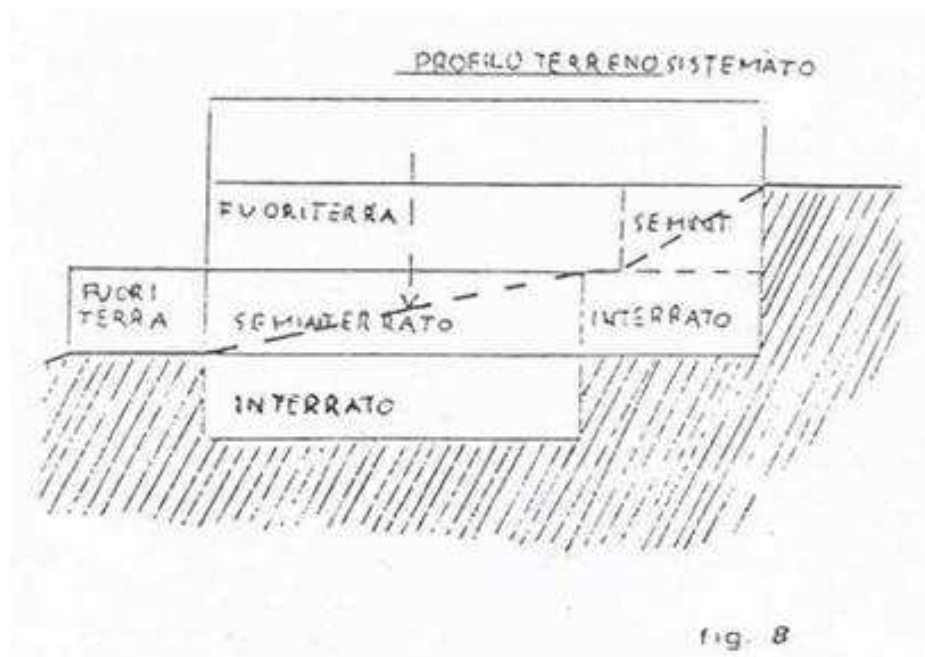
Piano sottotetto abitabile o utilizzabile

1. Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190. Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile lorda) quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo o comunque nel punto più alto, all'intradosso del solaio, è superiore a ml. 1,50.

Piano seminterrato e piano interrato

1. Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra NATURALE è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

2. Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra. Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate (v. figura 8).



Fronte dell'edificio

Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.

Fabbricato o edificio

Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome. Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

Edificio unifamiliare

Si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente

aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad un'unica particella.

Fondi funzionalmente contigui

Quando gli strumenti urbanistici non dispongono diversamente distinguendo a seconda della destinazione urbanistica, la contiguità funzionale coincide con quella fisica.

Ampliamento

Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente.

Abitazione, vano, stanza, vani accessori

1) Per **abitazione** (appartamento, alloggio) si intende uno o un insieme di vani ed accessori annessi, situati in una costruzione permanente, o in parti separate ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso residenziale.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su un spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

2) per **vano** si intende lo spazio coperto, avente autonomia funzionale in relazione alla destinazione d'uso cui è adibito, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;

3) per **stanza** (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, separato da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto con un'altezza media di mt. 2,70, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto da adulto (almeno $9 m^2$), a destinazione camera da letto, sala da pranzo, studio, soggiorno, etc., nonché altri spazi destinati all'abitazione, quando abbiano i requisiti di cui sopra;

4) per **vani accessori** si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai servizi, ai disimpegni, ingressi, anticamere, corridoi, bagni, etc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

5) altri **vani** : per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, fienili, ecc.).

SOPPALCO

1. Si definisce soppalco il locale ricavato mediante la realizzazione di un solaio all'interno di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.
2. La formazione di soppalchi è ammessa soltanto nel rispetto delle altezze minime previste dal presente Regolamento sia per il vano sovrastante che per quello sottostante

ART. 16

CATEGORIE DI ATTIVITÀ EDILIZIA

MANUTENZIONE ORDINARIA

1. 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, quali a titolo esemplificativo :
 - a. pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
 - b. pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
 - c. rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi dei materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
 - d. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - e. tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
 - f. riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
 - g. riparazione e ristrutturazione di pavimenti interni.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in

parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonchè quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, 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 inedificato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformita' alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, 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;
 - 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.

DEMOLIZIONE

1. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne; tale demolizione concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

1. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione, funzionale e formale, delle aree e degli spazi liberi e delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.
2. Relativamente agli edifici per il quale lo Strumento Urbanistico generale o attuativo prevede la prescrizione di mantenimento tipologico l'ordinaria documentazione progettuale dovrà essere integrata da una schedatura tecnico - fotografica nella quale dovranno essere evidenziati gli elementi che caratterizzano l'unità edilizia e le modificazioni che si determineranno sulla situazione originaria. I nuovi interventi proposti dovranno avere complessive caratteristiche di coerenza tipologica e costruttiva con la situazione preesistente.

MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO E VARIAZIONE DI CATEGORIA

L'intervento consiste nella modifica, comportante o meno opere edilizie, di uso o di funzione, ammessa dallo strumento urbanistico generale, per l'area o l'edificio o parti di esso. Le categorie di destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate negli articoli successivi.

Sono considerate "Mutamenti della destinazione d'uso", ai fini delle presenti norme, le modifiche tra le seguenti categorie, nell'ambito delle singole zone di Piano:

1. residenza;
2. servizi strettamente connessi alle residenze;
3. attività produttive di carattere artigianale e industriale;
4. attività produttive di carattere agricolo;
5. attività commerciali ed artigianato di servizio alla persona;
6. attività direzionali (compresi gli uffici e le banche), studi professionali, attività amministrative e similari;
7. attività ricettive: alberghiere e similari;
8. attività ricreative e sportive, attività culturali, politiche e sociali;
9. magazzini e depositi;
10. mostre ed esposizioni;
11. attività assistenziali, sanitarie e religiose;
12. servizi pubblici ed impianti di interesse generale.

Tutte le modifiche delle modalità di impiego e di utilizzo dell'immobile che comportano traslazione dall'una all'altra delle categorie di destinazione d'uso sopra elencate sono soggette ad autorizzazione edilizia.

Sono soggetti a concessione edilizia quei mutamenti di destinazione d'uso che, indipendentemente dalle categorie individuate dal presente articolo, la legislazione vigente assoggetta a preventivo rilascio di concessione edilizia.

ART. 17

CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI E CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEI FABBRICATI

CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

I locali sono suddivisi ai fini del presente Regolamento, in tre categorie A1, A2 e S.

La categoria A1 comprende :

- a) soggiorni, sale da pranzo e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale sia collettiva;
- b) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, bar, ristoranti, sale di esposizione, sale di riunioni, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico - tecnico, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;

La categoria S comprende:

I locali accessori in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende:

i servizi igienici, bagni e cucine degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende :

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi o disimpegni comunicanti quando superano i 12 m² di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;

- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle porcili e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine che funzionano automaticamente.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione comunale sentita la commissione Urbanistica - Edilizia.

La destinazione d'uso dei singoli ambienti dovrà essere precisata negli elaborati progettuali, con individuazione delle tipologie d'uso previste; non sono consentite generiche destinazioni "pluriuso".

SUPERFICI MINIME DEI LOCALI

I nuovi fabbricati destinati alla residenza e uffici o a funzioni che comunque presuppongono una utilizzazione, anche parziale o temporanea, posti in qualunque zona omogenea del territorio comunale, derivanti anche da modificazioni di destinazione d'uso, dovranno rispettare i seguenti elementi normativi, tipologici e dimensionali :

RESIDENZIALI

- a) la superficie utile residenziale di ogni singolo alloggio dovrà avere un valore minimo di mq. 50 ;
- b) per ogni unità abitativa dovrà essere individuata almeno una camera da letto avente superficie utile minima di mq. 14.00; le camere destinate a letto singolo dovranno avere una superficie minima di mq. 9.00;
- c) l'ambiente destinato a pranzo - soggiorno, anche con presenza di angolo cottura, dovrà avere una superficie utile minima non inferiore a mq. 20.00 ;
- d) Nel caso di vano o di stanze destinate a studio, ufficio, la superficie utile dovrà avere un valore minimo di mq. 9.00 ;
- e) ogni unità abitativa dovrà essere dotata di almeno un vano destinato a servizio igienico con superficie utile minima di mq. 4.00 ;
- f) l'accesso ai locali destinati a servizi igienici dovrà essere di norma definito mediante la realizzazione di un antibagno o disimpegno, tale da evitare il diretto rapporto con gli ambienti destinati a cucina, soggiorno, ufficio; nelle unità residenziali è consentita la realizzazione di un ulteriore servizio igienico avente anche accesso diretto alla camera da letto purché autonomamente aerato, anche con utilizzo di sistemi meccanici;
- g) nelle unità residenziali di nuova costruzione o derivanti da ristrutturazione edilizia almeno un servizio igienico dovrà essere dotato di finestra apribile allo scopo di garantire l'illuminazione e l'aerazione diretta; gli ulteriori bagni o servizi igienici potranno essere illuminati e ventilati in forma artificiale ;

- h) La destinazione d'uso e la superficie utile dei singoli ambienti dovrà essere precisata negli elaborati progettuali, con individuazione delle tipologie d'uso previste; non sono consentite generiche destinazioni tipo "pluriuso" etc.
- i) Le cucine devono di norma essere fornite di idonei sistemi di aerazione dell'ambiente e per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione, anche di tipo meccanico.

UFFICI

I locali destinati ad uffici o a funzioni simili dovranno avere la superficie utile non inferiore a mq. 50.00 e dovranno essere forniti di servizio igienico, a cui accedere tramite disimpegno o antibagno, avente superficie utile minima di mq. 4.00. Non sono consentite generiche destinazioni tipo "pluriuso" etc.

LOCALI COMMERCIALI, ARTIGIANALI E PUBBLICI ESERCIZI

La superficie minima destinata a locali commerciali, pubblici esercizi, artigianali, etc., dovrà comunque essere conforme alle disposizioni legislative e alle norme che fanno riferimento ai rispettivi settori di attività.

LOCALI ACCESSORI

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

(S1) I locali di categoria S1, servizi igienici e bagni, non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o sale di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto C) e A2 punti A), C) e D) nel precedente articolo, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e anti latrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali ed al personale che ne usufruisce, possibilmente distinti per sesso.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento e il rivestimento delle pareti fino ad una altezza minima di 1,50 m, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere dimensione minima di 1,50 x 1,80 m al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da persone con ridotte capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime di 1,80 x 1,80 m.

(S2) I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente articolo di destinazione, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche al tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

ALTEZZE MINIME DEI LOCALI

1) Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1, non deve essere inferiore a 2,70 m.

Nel caso di locali, aventi il solaio di chiusura inclinato o comunque non orizzontale, l'altezza interna minima di ogni singolo vano principale è fissata in mt. 2.50, fermo restando che l'altezza media non deve comunque essere inferiore a mt. 2.70;

2) Locali di categoria A2

1. L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2, non deve essere inferiore a 3.00 m salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o in regolamenti specifici. Nei locali destinati ad attività commerciali l'altezza interna minima è fissata in m. 3.00 esclusi vani di servizio (bagni, ripostigli, magazzini etc.) la cui altezza minima deve essere non inferiore a m. 2,40.
2. Nel caso di locali aventi il solaio di chiusura inclinato, l'altezza interna minima di ogni singolo vano principale è fissata in m. 2.70, fermo restando che l'altezza media non deve comunque essere inferiore a m. 3.00 .
3. Negli immobili già ultimati alla data di approvazione del presente R.E., l'altezza minima è fissata in metri 2,70. Nel caso di locali aventi il solaio di chiusura inclinato, l'altezza interna minima di ogni singolo vano principale è fissata in m. 2.50, fermo restando che l'altezza media non deve comunque essere inferiore a m. 2.70.
4. Per l'esercizio delle attività in immobili privi dei requisiti di cui al comma 1), dovrà richiedersi al competente Servizio ASL (SPRESAL), parere in ordine alla necessità o meno di provvedimento in deroga.

3) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come S1, S2 con esclusione dei punti a) e g), ed S3 con esclusione del punto d) non deve essere inferiore 2,40 m. salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

Nel caso di locali, aventi il solaio di chiusura inclinato o comunque non orizzontale, l'altezza interna minima di ogni singolo vano principale è fissata in mt. 2.10, fermo restando che l'altezza media non deve comunque essere inferiore a mt. 2.40;

ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguati alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 20 Lux al centro della stanza.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta, detti locali possono essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

CAPITOLO III
CONCESSIONI EDILIZIE – AUTORIZZAZIONI- DIA-SCIA

ART. 18

CONCESSIONE EDILIZIA DI CUI ALL'ART. 3 DELLA L.R. 23/85 E

ART. 20 D.P.R. 380/2001

1. La concessione edilizia è rilasciata dal Dirigente o Responsabile del servizio Urbanistica ed Edilizia Privata ai sensi dell'Art. 107 del Dlgs 267/2000 e Art. 13 del D.P.R. 380/2001, secondo le procedure e modalità di cui all'Art. 20, del medesimo D.P.R.
2. La Concessione Edilizia è rilasciata al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo in conformità al disposto di cui all'Art. 11 del D.P.R. 380/2001. La Concessione Edilizia è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.
3. È irrevocabile ed è onerosa ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001.
4. Il rilascio della Concessione Edilizia non comporta limitazione dei diritti dei terzi. Nella domanda, oltre all'oggetto, dovrà essere dichiarata la situazione di legittimazione a porre la domanda stessa, con l'indicazione del titolo (proprietario, enfiteuta, usufruttuario, ecc.), l'esibizione del titolo o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.
5. La domanda di concessione, da presentare utilizzando l'apposita modulistica scaricabile dal sito istituzionale del Comune www.comunesanteodoro.gov.it nell'apposita sezione Urbanistica, dovrà essere accompagnata da una dichiarazione del Tecnico progettista sulla conformità urbanistica delle opere previste nel progetto.
6. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato.
7. La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; In ogni caso l'effettuazione dei lavori in variante dovrà essere sempre successiva al rilascio della concessione, sempreché non ricorrano le condizioni di cui agli Art. 13 lett. g), e 14 bis 15 della L.R. 23/85; in tal caso trovano applicazione le procedure ivi contemplate.

ART. 19

DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

1. La Concessione Edilizia è rilasciata al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo in conformità al disposto di cui all'Art. 11 del D.P.R. 380/2001
2. La Concessione Edilizia è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali

relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed e' onerosa ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001

3. Il rilascio della Concessione Edilizia non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
4. La domanda di concessione è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa, ovvero dai loro rappresentanti legali.
5. Nella domanda, oltre all'oggetto, dovrà essere dichiarata la situazione di legittimazione a porre la domanda stessa, con l'indicazione del titolo (proprietario, enfiteuta, usufruttuario, ecc.), l'esibizione del titolo o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.
6. Il richiedente dovrà indicare la destinazione d'uso.
7. La domanda di concessione, da presentare utilizzando l'apposita modulistica scaricabile dal sito istituzionale del Comune www.comunesanteodoro.gov.it nell'apposita sezione Urbanistica, dovrà essere accompagnata da una dichiarazione del Tecnico progettista sulla conformità urbanistica delle opere previste nel progetto.

Alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi, modifiche e restauro deve essere allegato il relativo progetto composto indicativamente da:

- 1) relazione tecnica illustrativa;
- 2) relazione paesaggistica ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005;
- 3) planimetrie di inquadramento territoriale (corografia, aerofotogrammetria, catastale, ortofoto, etc.)
- 4) una planimetria scala 1:1000 o 1:500, dalla quale risultino:
 - - orientamento;
 - - sagome degli edifici o manufatti progettati;
 - - edifici esistenti sui lotti confinanti;
 - - strade e piazze con toponomastica;
 - - quote altimetriche o curve di livello;
 - - delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà;
 - - accessi dalla pubblica via, pedonale o veicolare;
 - - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato;
 - - schema del sistema di fognatura prevista con la indicazione della destinazione finale;
 - - superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo e indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura;
 - - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora; ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
- 5) piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100, dalle quali risultino:
 - - destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi;

- - apertura di porte e finestre e dimensioni dei fori esterni;
- 6) sezione o sezioni quotate in scala 1:100, dalle quali risultino;
- - altezza netta dei piani da pavimento a soffitto;
 - - spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci;
 - - eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;
- 7) prospetti in scala 1:100:
- - devono essere rappresentati, comprendendo, anche i camini ed i volumi tecnici, e contenenti le indicazioni dei materiali costruttivi;
 - - nonché nelle zone in serie chiusa i prospetti degli edifici confinanti.

La documentazione progettuale prevista per la richiesta della concessione edilizia per qualunque intervento di nuova costruzione, ampliamento, trasformazione o ristrutturazione dovrà essere accompagnata da adeguata documentazione fotografica a colori, di norma impaginata in fascicolo delle dimensioni di cm. 21x29.7, con apposizione della data e delle firma del tecnico responsabile su ogni fotogramma. La documentazione fotografica suddetta dovrà inoltre contenere un riferimento cartografico con precisazione dei “punti di vista” fotografici; le illustrazioni fotografiche dovranno contenere tutti gli elementi di natura particolare e panoramica, necessari alla esatta individuazione e valutazione dei luoghi e degli ambiti di intervento.

Il Responsabile del procedimento istruttorio, in caso di motivata necessità ed in considerazione della caratteristica complessiva dell'intervento proposto, potrà richiedere la simulazione fotografica dell'intervento e la eventuale ulteriore documentazione progettuale ritenuta necessaria.

Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterne (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.), i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.

La documentazione progettuale riguardante nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni che prevedano la realizzazione totale o parziale di recinzioni dovrà contenere la progettazione esecutiva del sistema di recinzione.

La documentazione progettuale riguardante interventi edilizi di iniziativa di privati, enti o soggetti pubblici dovrà contenere lo stato di fatto del terreno interessato all'intervento mediante apposito piano quotato, con indicazione delle curve di livello di adeguata equidistanza: le quote contenute nel piano quotato dovranno essere riferite ad un caposaldo fisso, chiaramente individuabile nel terreno.

Le eventuali nuove sistemazioni del piano naturale di campagna per scopi edilizi, derivanti da scavi di sbancamento, rilevati di terreno, riporti e risagomature, dovranno essere analiticamente rappresentati negli elaborati progettuali, in sovrapposizione allo stato attuale del terreno.

Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello, ecc.

Per i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta.

Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti al D.Lgs. n. 42/2004 dovrà richiedersi il nullaosta alla competente Soprintendenza ai BB.AA.PP.SS.CC.

Sono ugualmente subordinati all'approvazione dell'Autorità competente i progetti per lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente della località d'insieme o delle bellezze individuate e vincolate ai sensi del D.lgs. n. 42/2004.

Le domande relative a demolizioni devono essere corredate da una planimetria in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonché una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ed il significato ambientale delle opere da demolire.

Gli elaborati grafici di progetto relativi alla costruzione o modifica di strade e relativi manufatti devono comprendere:

- 1) relazione tecnica illustrativa;
- 2) relazione paesaggistica ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005;
- 3) planimetrie di inquadramento territoriale (corografia, aerofotogrammetria, catastale, ortofoto, etc.)
- 4) una planimetria scala 1:1000, dalla quale risultino:
 - o orientamento;
 - o tracciato di progetto;
 - o quote altimetriche o curve di livello;
 - o allineamenti e quote dello strumento urbanistico;
 - o ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
- 5) una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala non inferiore a 1:500, dalla quale risultino:
 - o tracciato stradale;
 - o individuazione delle sezioni;
 - o quote altimetriche;
 - o asse della fognatura e diametri relativi;
- 6) profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:500 per le lunghezze e a 1:200 per le altezze, dal quale risultino:
 - o sezioni;
 - o distanze parziali e progressive;
 - o quote terreno e quote di progetto;
 - o livellette;
 - o rettifili e curve;
 - o fognatura stradale e diametri relativi;
- 7) sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalle quali risultino:
 - o area di occupazione;
 - o quote di terreno e quote di progetto;

- dimensione della sede stradale;
 - sezioni di scavo e di riporto;
 - manufatti;
 - sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali;
- 8) piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata;

Gli elaborati grafici di progetto relativi ad opere di fognatura devono comprendere:

1) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:

- orientamento
- manufatto progettato ed edificio cui si riferisce
- edifici esistenti
- delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà;
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

2) una pianta quotata in scala 1:100 del piano terreno e dell'eventuale scantinato dell'edificio dalla quale risultino:

- destinazione dei vani;
- posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni;
- tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti di ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami;

Potranno essere presentate od eventualmente essere richieste una descrizione e calcoli dell'opera, la determinazione di punti fissi di linea e di livella.

Gli elaborati grafici di progetto devono essere nitidamente disegnati, riprodotti su materiale idoneo e muniti dell'indicazione della scala grafica.

La domanda di concessione edilizia dovrà infine contenere la documentazione tecnica e fotografica prevista dalla Legge Regionale 12.08.1998, n. 28 e dalla direttiva regionale di cui all'Art. 4 della stessa L.R. 28/1998. La suddetta documentazione è da intendersi come integrativa rispetto a quella ordinaria prevista nel presente articolo.

Alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi, modifiche e restauro deve essere allegato il relativo progetto composto da:

ART. 20

ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE

1. La concessione comporta di norma la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, salvo che il concessionario intenda avvalersi della facoltà di cui all'Art. del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm. e ii. e dell'Art. 47 della legge n. 457/1978.
2. Il pagamento del contributo avviene all'atto della consegna della concessione e di esso vengono riportati gli estremi nel testo della concessione medesima.

3. I locali interrati o seminterrati destinati a cantina, magazzini, lavanderie e altri servizi alla residenza vanno calcolati ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, secondo i parametri fissati dall'Amministrazione comunale ,a prescindere che gli stessi siano stati calcolati o meno ai fini della volumetria massima realizzabile.
4. Sono esclusi dal conteggio solo i volumi relativi a “ vuoti sanitari, cavedi,intercapedini e simili ”.

ART. 21

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

1. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.
2. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi.
3. La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo commisurato ad una percentuale deliberata dall'Amministrazione Comunale sul costo documentato di costruzione dell'opera (computo metrico estimativo).

ART. 22

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione , determinata dal dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 33 del 21/05/02 e n. 61 del 26-10-2005, è corrisposta, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune.

ART. 23

SITUAZIONI PER LA SPECIALE CONTRIBUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'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.

ART. 24

REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Qualora il titolare della richiesta di concessione edilizia intenda avvalersi della facoltà di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 16, comma 2bis) del D.P.R. 380/2001, deve dichiararlo nel testo della domanda medesima.
2. Lo stesso formulerà un elenco di opere di urbanizzazione, che in tutto od in parte possano essere realizzate dal concessionario, indicando per ciascuna di esse l'importo presunto del costo di realizzazione.
 - Il Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata determina l'importo della quota di contributo da applicare al progetto per cui è chiesta la concessione edilizia;
 - il Servizio LL.PP. del Comune, verifica e attesta l'idoneità o meno della proposta nonché la congruità degli importi, indicando le forme di garanzia che il richiedente dovrà prestare.
3. Il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune, previa deliberazione della Giunta Comunale, stipulerà apposita convenzione nella quale saranno specificate le opere da affidare alla realizzazione diretta del privato.
4. Lo svincolo delle garanzie (polizza fideiussoria o altro) avverrà a seguito di:
 - Ultimazione dei lavori in conformità quanto autorizzato corredato da certificato di regolare esecuzione dei lavori, a cura del Direttore dei Lavori;
 - Nulla-Osta allo svincolo delle garanzie da parte del Servizio LL.PP. del Comune previa verifica dei lavori e collaudo delle opere

ART. 25

ESENZIONE DAL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo afferente il costo di costruzione non è dovuto :
2. per gli interventi per i quali il concessionario si impegni con il Comune a praticare convenzionali prezzi di vendita e canoni di locazione ;
3. per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ;
4. per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ;
5. per gli interventi di manutenzione straordinaria ;
6. per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari ;
7. per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni, o per adeguamento degli stessi a nuove leggi ;

8. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici ;
9. per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità ;
10. per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato ;
11. per le demolizioni.
12. La richiesta di esenzione deve essere formulata nel testo stesso della domanda di concessione edilizia.
13. Nei casi considerati alle lett. b) e h) del comma 1, il richiedente deve altresì documentare il proprio titolo all'esenzione richiesta.
14. Nel testo della concessione edilizia deve essere dato atto esplicito della sussistenza dei presupposti giuridici dell'esenzione e riportati gli estremi della documentazione allegata, di cui alle lett. b) e h) del comma 1

ART. 26

TERMINI E ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

1. La concessione può essere annullata per illegittimità relativamente a disposizione di legge, di regolamento e di prescrizioni dello strumento urbanistico, o nel caso in cui la concessione sia stata concessa sulla base di dichiarazione o documentazione non corrispondente al vero, quando esse siano state determinanti ai fini del rilascio dell'atto.
2. I lavori relativi alla concessione devono essere iniziati ed ultimati nei termini di cui all'Art.15 del D.P.R. 380/2001 .
3. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive; ovvero quando si tratta di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il concessionario dovrà chiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non ultimata.
5. La concessione edilizia può essere annullata quando risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione.
6. La concessione edilizia può essere sospesa temporaneamente quando 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.

ART. 27

VOLTURE

1. La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario della concessione urbanistica o edilizia o di uno di essi non può

aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti la disponibilità ai fini edificatori.

2. La voltura della concessione richiede il preventivo assenso del Comune nella forma della semplice annotazione, da effettuarsi in calce alla concessione originaria.

ART. 28

PROCEDURA PER LA D.I.A. - S.C.I.A.

1. La procedura per la D.I.A. / S.C.I.A. è disciplinata dagli artt. 22–23 e 23/bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e dagli artt. 5 – 7 del D.P.R. n. 160/2010 e ss.mm.ii., integrati dalle eventuali ulteriori disposizioni di cui al presente regolamento.
2. La comunicazione da presentare utilizzando l'apposita modulistica scaricabile dal sito istituzionale del Comune www.comunesanteodoro.gov.it, dovrà essere corredata dal progetto delle opere, costituito dagli elaborati e documenti prescritti per l'intervento ricorrente e dalla dettagliata relazione resa sugli appositi modelli forniti dall'Amministrazione Comunale.
3. Qualora gli atti di assenso necessari siano di competenza di Enti Terzi, gli stessi atti, devono essere preventivamente acquisiti ed allegati alla D.I.A. - S.C.I.A.
4. Le D.I.A. - S.C.I.A. soggette al preventivo ottenimento della autorizzazione di cui agli artt. 146 e 159 del D.Lgs. 42/2004, sono soggette a controllo obbligatorio.

ART. 29

TERMINI PER L'INIZIO E LA FINE DEI LAVORI D.I.A. – S.C.I.A.

1. I termini di inizio e fine lavori della La D.I.A. – S.C.I.A., sono assogettati alle disposizioni di cui agli artt. 23-23/bis D.P.R. 380/2001.
2. La sussistenza del titolo è provata con la copia della D.I.A. – S.C.I.A., da cui risulti la data di ricevimento della stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché tutti gli atti di assenso eventualmente necessari.

ART. 30

DECADENZA DELLA D.I.A. - S.C.I.A. PER MANCATA ULTIMAZIONE DEI LAVORI ENTRO IL TERMINE PREVISTO DALLA LEGGE.

1. Ove i lavori, regolarmente iniziati, non siano ultimati entro il termine di validità della D.I.A. o S.C.I.A., la stessa decade di diritto per le opere non ultimate. Con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere da ultimare.
2. Qualora i lavori non siano ultimati nei termini, l'avente titolo deve presentare una nuova D.I.A. o S.C.I.A. concernente la parte non ultimata.

CAPITOLO IV
ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

ART. 31

**OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DEL SUOLO
E SOTTOSUOLO PUBBLICO**

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Servizio Lavori Pubblici del Comune secondo le modalità previste dalle disposizioni di settore

ART. 32

**DEPOSITO IN CANTIERE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DEI
DISEGNI**

1. La concessione edilizia ed i disegni approvati debbono essere conservati fino a che la costruzione non è stata dichiarata l'ultimazione dei lavori. L'una e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia.

ART. 33

CONTROLLI IN CANTIERE

1. Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Comune:
 - a. all'inizio dei lavori, anche per l'eventuale determinazione e verifica dei punti fissi di linea e di livello;
 - b. alla fine dei lavori, per le eventuali verifiche finali.
2. Alle operazioni suddette hanno diritto di presenziare il titolare della concessione, il direttore e l'assuntore dei lavori, che deve fornire mano d'opera, strumenti, mezzi necessari per l'effettuazione di esse.
3. Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.
4. La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

ART. 34

INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

1. Il titolare della concessione deve comunicare al Comune la data di inizio effettivo dei lavori, entro giorni 5 dalla stessa data. I lavori si dicono iniziati allorché, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale e funzionale successione di operazioni.
2. La comunicazione di fine lavori deve avvenire entro i termini fissati dal titolo abilitativo di riferimento.

3. I lavori si considerano ultimati, ai fini della richiesta di agibilità per le unità immobiliari (residenziali e non residenziali) quando risultano realizzate anche :
 - a. Le sistemazioni esterne;
 - b. Le recinzioni;
 - c. La tinteggiatura dell'intero manufatto;
 - d. tutti i sistemi di chiusura esterni e delle singole u.i. (finestre, portoncini, ecc.),
 - e. la copertura;
 - f. la suddivisioni interne;
 - g. il sistema di smaltimento liquami;
 - h. gli impianti previsti in progettazione (idrici, elettrici, etc.);
4. L'avvenuta realizzazione delle opere di cui sopra, dovrà risultare da apposita relazione a firma del Direttore dei Lavori allegata alla fine dei lavori, corredata da documentazione fotografica degli esterni, comprese le aree di pertinenza oggetto di sistemazione.
5. In mancanza della comunicazione di inizio lavori, ferma l'applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, è assunta, come data di inizio dei lavori ai fini della durata del titolo abilitativo, la data di rilascio dello stesso.

CAPITOLO V
VIGILANZA SULLE ATTIVITÀ URBANISTICO- EDILIZIE

ART. 35

VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

1. Il Comune esercita nei modi e nelle forme di cui all'Art. 20 della legge regionale 23/85 la vigilanza sulle attività urbanistico- edilizie nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione di costruzione.

ART. 36

SANZIONI

1. Qualora nel corso della vigilanza venga constatata l'esecuzione di opere o di lavori non corrispondenti alle disposizioni di legge o di regolamento in materia urbanistica ed edilizia, alle prescrizioni dello strumento urbanistico, al progetto ovvero alle modalità esecutive fissate nella concessione di costruzione, trovano applicazione le sanzioni di cui agli artt. 6, 7 della L.R. 23/85.
2. Qualora gli interventi eseguiti in assenza o in difformità, di autorizzazione edilizia, D.I.A. o S.C.I.A., trovano applicazione le sanzioni di cui agli artt. 14 L.R. 23/85. Per i casi non contemplati dalla Legislazione Regionale, trovano applicazione le sanzioni i cui al D.P.R. 380/2001
3. La realizzazione di interventi di opere interne di cui all'Art. 15 della L.R. 23/85, in assenza della relazione di cui al comma 3) comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da € 103,29 a € 516,46-
4. Quando i fatti di cui ai commi precedenti, configurano le tipologie considerate dall'Art. 44 del D.P.R. 380/2001, copia del rapporto di constatazione viene trasmesso all'Autorità Giudiziaria.

CAPITOLO VI
GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

ART. 37
SEGNALAZIONE, RECINZIONE E ILLUMINAZIONE
DELLA ZONA DEI LAVORI

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, chiaramente leggibile, una tabella di dimensioni minime di 40 x 60 *cm*, in cui siano indicati:
 - nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
 - nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calculatore delle opere in cemento armato;
2. denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
3. nome e cognome dell'assistente;
4. estremi della concessione con la data di rilascio.
5. Ogni cantiere è soggetto alle normative vigenti sulla sicurezza del lavoro, in particolare, il cantiere deve essere organizzato con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili, dei macchinari e della prevenzione degli incendi.
6. I cantieri devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.
7. Le recinzioni devono essere decorose e provviste ad ogni angolo, di lanterne rosse facilmente visibili a distanza, mantenute accese dal responsabile del cantiere, durante l'intero periodo di accensione della pubblica illuminazione, devono essere dotate di porte apribili verso l'interno e munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura durante le ore di sospensione dei lavori.
8. I cantieri devono essere dotati, inoltre, di latrina provvisoria.

ART. 38
SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, PULIZIA
DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

1. È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponteggi di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.
2. Durante i lavori, specie di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polveri mediante opportuni accorgimenti.
3. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.
4. Il trasporto dei materiali inutili o di rifiuto deve essere fatto nella modalità e nelle prescrizioni e classificazioni riportate nel vigente quadro normativo.

5. Sono vietati depositi o accatastamenti anche temporanei negli spazi pubblici, salvo specifiche autorizzazioni rilasciate dal Responsabile di Settore, competente sulla gestione del suolo pubblico.

ART. 39

RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE

1. Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore o la ditta costruttrice, sono tenuti al deposito presso gli uffici comunali dei Piani di Sicurezza del cantiere, prima dell'inizio dei lavori, sotto la loro rispettiva, piena ed esclusiva responsabilità, secondo il vigente quadro normativo. I sopra indicati responsabili devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

ART. 40

RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SUL SUOLO PUBBLICO

1. Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento secondo le direttive impartite dal Responsabile di Settore, competente sulla gestione del suolo pubblico.

CAPITOLO VII LOTTIZZAZIONI

ART. 41

DOMANDA DI CONCESSIONE A LOTTIZZARE E DOCUMENTAZIONE A CORREDO

1. La domanda per il rilascio di concessione urbanistica a lottizzare deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dei fondi compresi nell'ambito della lottizzazione e dagli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti.
2. La domanda deve essere corredata dal progetto del piano di lottizzazione e da uno schema di convenzione. La domanda di concessione, da presentare utilizzando l'apposita modulistica scaricabile dal sito istituzionale del Comune www.comunesanteodoro.gov.it nell'apposita sezione Urbanistica.

ART. 42

ISTRUTTORIA DELLE LOTTIZZAZIONI

1. Il Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione contenente le risultanze istruttorie del Responsabile del Procedimento Istruttorio.
2. Essa conterrà i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del sesto comma dell'Art. 41-quinquies della vigente legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm. e ii.
3. La relazione, partendo dall'esame della situazione di fatto, attesterà, sentito il servizio comunale LL.PP. la congruità di ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria progettata.
4. Il Consiglio Comunale approva il piano di lottizzazione con le modifiche che eventualmente fossero ritenute necessarie secondo le modalità di cui agli Art. 20 e 21 della L.R. 45/89 e Art. 9 L.R. 28/1998.
5. Alla stipulazione della convenzione farà seguito la sua trascrizione a cura del proprietario nei pubblici registri immobiliari.

ART. 43

ORDINE DI SUCCESSIONE DELLE LOTTIZZAZIONI

1. Qualora nelle norme urbanistiche, ovvero nei programmi pluriennali di attuazione di cui all'Art. 13 legge 28 gennaio 1977, n. 10, risulti prestabilito l'ordine da seguire nella formazione delle lottizzazioni, il rapporto di successione temporale va inteso, salva esplicita disposizione in contrario, intercorrere solamente fra la lottizzazione che debba contenere o essere attraversata da opere di urbanizzazione al servizio delle lottizzazioni successive e queste ultime.
2. In analogia con il principio sopra esposto e salva esplicita disposizione in contrario, la lottizzazione di uno spazio unitario può considerarsi esaurita ai fini esclusivi del rispetto del loro ordine di successione quando risultino già realizzate tutte le relative opere di urbanizzazione che possano direttamente interessare la razionale e funzionale realizzazione delle lottizzazioni successive.

3. Alla individuazione delle opere di cui al precedente comma e del termine per la loro esecuzione si procede in sede di deliberazione di approvazione del piano attuativo e, successivamente, tale individuazione viene confermata nella convenzione. Tale termine, di norma, non può superare il biennio e dovrà tenere conto dell'arco temporale considerato da eventuali programmi pluriennali interessanti l'area.

ART. 44

LIMITI DELL'EDIFICAZIONE E RAPPORTI E SERVIZI NELLE LOTTIZZAZIONI

1. Le norme d'attuazione dello strumento urbanistico comunale prescrivono i limiti di superficie minima di comparto, densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

ART. 45

VALUTAZIONE STATO DI URBANIZZAZIONE AREA DA LOTTIZZARE

1. Il Consiglio comunale, in sede di approvazione dei piani di lottizzazione, effettua una valutazione dello stato attuale dell'urbanizzazione dell'area interessata, sia in relazione alle opere di urbanizzazione primaria sia in relazione alle opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 46

CESSIONE GRATUITA DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I concessionari sono tenuti, a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti dalla convenzione urbanistica, le aree per le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria previste nel piano di lottizzazione che da questa fossero richieste, conformemente alle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale.

ART. 47

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è effettuata a cura dei lottizzanti che, a tal fine, richiederanno apposita concessione edilizia, allegando i relativi progetti esecutivi, nel rispetto del piano attuativo approvato e delle sue relative norme di attuazione.
2. Tale procedura dovrà trovare opportuna e completa disciplina in apposita convenzione.

ART. 48
LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA, PER L'EDILIZIA
ECONOMICA E POPOLARE

1. Qualora la concessione riguardi aree comprese in ambiti di lottizzazione o comparti edificatori, le opere di urbanizzazione realizzate in esecuzione della convenzione di cui all'Art. 8 della legge n. 765/1967 e successive modifiche ed integrazioni, o in esecuzione di puntuali normative di settore, vanno valutate a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione.
2. Qualora la concessione riguardi invece aree comprese nell'ambito di Piani per l'edilizia economica e popolare o di Piani per insediamenti produttivi e l'Amministrazione comunale o l'ente gestore all'atto di cessione della proprietà o del diritto di superficie abbia già conteggiato in sede di calcolo del prezzo relativo in tutto o in parte il costo di urbanizzazione, detta quota parte del prezzo andrà valutata a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione.
3. Gli estremi della convenzione di cui ai commi precedenti verranno espressamente richiamati nel testo della concessione edilizia.

CAPITOLO VIII ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART. 49

OPERE SOGGETTE ALLE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Tutti gli edifici, pubblici o privati, con qualsiasi destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permetterne l'utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche, psichiche o sensoriali, anche temporanee.
2. La stessa disposizione si applica agli spazi di pertinenza degli edifici, quali ad esempio i parcheggi e i percorsi di accesso, nonché agli impianti tecnologici, sia ad uso collettivo che servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
3. Sono inoltre soggette alla stessa disposizione tutte le nuove attività aperte al pubblico, sia pubbliche sia private, le quali devono essere svolte in immobili che ne permettano la fruizione anche a persone affette dalle minorazioni di cui al comma 1.

ART. 50

NORME DI RIFERIMENTO E PRESCRIZIONI TECNICHE

1. Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici si applicano le prescrizioni della normativa statale vigente in materia di barriere architettoniche.
2. Le stesse prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del Regolamento che risultassero incompatibili.
3. L'integrale rispetto delle norme di settore, è inoltre richiesto per tutte le opere finalizzate espressamente al superamento delle barriere architettoniche, per la cui realizzazione sono richieste ed ottenute le deroghe, le particolari procedure o i finanziamenti previsti dalla Legge 13/1989 e ss.mm.ii.

ART. 51

DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI TECNICI

1. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati progettuali devono chiaramente evidenziare le soluzioni e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche applicabili all'intervento.
2. Devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste, degli interventi tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego e del grado di accessibilità conseguito.

ART. 52
DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEL PROGETTO

1. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere dichiarata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, ai sensi dell'Art. 1, comma 4, della L. 13/1989 e ss.mm.ii.

ART. 53
PRESCRIZIONI E DEROGHE

1. Le denunce d'inizio attività non possono essere inoltrate ed i permessi di costruire non possono essere rilasciati in mancanza della prescritta conformità dell'intervento progettato alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Per gli edifici e spazi privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui alla Parte Seconda ed alla Parte Terza del D.Lgs. 42/2004, qualora le autorizzazioni di cui agli artt. 4 e 5 della L.13/1989 non possano essere rilasciate per il mancato nulla osta da parte delle autorità competenti, in conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, per il disposto dell'Art. 24, comma 2, della L. 104/1992, l'intervento può essere realizzato con opere provvisorie, come definite dall'Art. 7 del D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164 e ss.mm.ii. , nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli ricorrenti.
3. Per gli edifici e spazi pubblici soggetti ai vincoli di cui alla Parte Seconda ed alla Parte Terza del D.Lgs. 42/2004, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo ricorrente, la conformità alle norme medesime, per il disposto dell'Art. 19, comma 3, del D.P.R. 503/1996, l'accessibilità è conseguita attraverso opere provvisorie ovvero, in subordine, con attrezzature d'ausilio e apparecchiature mobili non stabilmente ancorate alle strutture edilizie. Tale deroga deve essere motivata con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizio mediante opere provvisorie nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.
4. Fatto salvo quanto previsto dai due commi precedenti, le prescrizioni delle norme di cui all'Art. 64 sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
5. Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse in sede di rilascio del titolo abilitativo, previo parere favorevole del responsabile del procedimento.

CAPITOLO IX
PRESCRIZIONI IGIENICO – EDILIZIE

ART. 54

DISPOSIZIONI GENERALI

1. Non è concesso modificare il regime delle acque superficiali e di quelle sotterranee, quando non risultino soddisfatte nel progetto edilizio le condizioni atte a garantire la salubrità della fabbrica e della zona limitrofa, nonché del sottosuolo.
2. È fatto obbligo ai concessionari di richiedere all’Autorità o Ente competente l'autorizzazione di allacciare i propri scarichi alla rete fognaria.
3. Nelle zone non munite di rete fognaria e ove non siano stati ancora perfezionati i programmi relativi, il Responsabile Settore Urbanistico del Comune, su parere dell'Ufficio d'Igiene ed Ambiente della ASL. e dell'ufficio Servizio Lavori Pubblici, potrà prescrivere modalità e sistemi da adottare per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride.

ART. 55

**FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI
DI BENI E SERVIZI**

1. Non è consentita la costruzione di edifici produttivi di beni o servizi quando i rispettivi progetti, riguardo le fogne o i canali di scarico per le acque immonde insalubri o inquinate, non prevedano la loro sottoposizione a completa ed efficace depurazione prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica.
2. Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.
3. La licenza di agibilità non verrà rilasciata se il preventivo accertamento dell'efficacia del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.
4. L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà effettuato con periodicità almeno biennale a cura della competente Autorità, che in caso di esito negativo promuoverà la dichiarazione di inagibilità dell'edificio.

ART. 56

ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA

1. È vietato in mancanza di apposita autorizzazione rilasciata dalle competenti Autorità, immettere in fossi, canali, scoline ed in genere in condotti a cielo aperto, come pure nei bacini, acque non meteoriche immonde o comunque usate, non preventivamente e convenientemente depurate, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica.

ART. 57

**ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA:
SMALTIMENTI AUTONOMI**

1. In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

2. Le fosse private pertanto devono essere di tipo a camera stagna.
3. Per quanto riguarda gli smaltimenti autonomi di acque usate si fa riferimento alle leggi vigenti al momento del rilascio della autorizzazione.
4. Per insediamenti superiori a 5000 m³ o 50 vani è obbligatorio il depuratore.
5. Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.
6. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a 2,00 m.
7. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

ART. 58

ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI LOTTIZZAZIONE

1. Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale i concessionari devono prevedere nel piano lo sviluppo della rete per la zona lottizzata secondo le prescrizioni del Comune e dell'Autorità competenti, qualora diverse dal Comune, nonché il suo futuro allacciamento alle condotte pubbliche principali non appena esse verranno realizzate.

ART. 59

ISOLAMENTO DELL'UMIDITÀ

1. Gli edifici devono essere difesi dall'umidità del suolo.
2. Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal suolo mediante uno strato continuo impermeabile.
3. Anche i pavimenti dei locali terreni devono essere protetti dall'umidità.
4. Detti ambienti comunque usati non devono superare il 15% di umidità relativa in più rispetto alla misura delle condizioni atmosferiche.

ART. 60

ISOLAMENTI FONICI E TERMICI

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni, in conformità alle “ Direttive Regionali in materia inquinamento acustico ambientale “ approvate con Delibera della Giunta Regionale n. 62/9 del 14/11/2008, oltre le altre norme di settore e compreso, per quanto compatibile, il Piano di classificazione acustica del territorio del Comune di San Teodoro, adottato con Deliberazione C.C. n. 55 del 19/12/2008.

2. Negli ambienti lavorativi il controllo della rumorosità ambientale deve essere verificata secondo la legge n. 277 del 15 agosto 1991 e ss.mm.ii

ART. 61

TERRAPIENI E MURI DI CONTENIMENTO

1. I terrapieni lungo un edificio devono essere sostenuti in tutta la loro altezza da muri di adeguato spessore, come dalle prescrizione Ministeriali e/o Regolamentari per dette opere.
2. Fra l'edificio e il muro vi deve essere una intercapedine ventilata larga alla base almeno 60 *cm* pavimentata e provvista di cunetta per lo scolo delle acque.
3. La quota della cunetta deve trovarsi a livello inferiore di almeno 50 *cm* dal pavimento più basso dell'edificio.
4. Se verso il terrapieno prospettano finestre, la distanza fra il piede del muro di contenimento e la proiezione ortogonale della massima sporgenza aggettante (terrazze, balconi chiusi, cornici e poggiali) del muro di facciata sarà computata in base alle norme sui cortili.

ART. 62

FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

1. Il Comune, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, impone l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

ART. 63

LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

1. I fabbricati nuovi, ampliati modificati possono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
2. Detto locale o manufatto deve essere al piano terra, e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e areazione direttamente all'esterno.

ART. 64

RIFORNIMENTO IDRICO

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.
2. Gli impianti per distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dell'ente erogante.

CAPITOLO X
PRESCRIZIONI SPECIALI E ANTINCENDIO

ART. 65

**EDIFICI NON RESIDENZIALI DI SUPERFICIE
SUPERIORE A MQ. 500**

1. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, pertinenti all'edificio stesso.

ART. 66

**LOCALI DI LAVORAZIONE, DEPOSITO DI MATERIALI
COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI**

1. I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili e centrali termiche devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.
2. Il comando provinciale dei Vigili del fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

ART. 67

IMPIANTI DI STRUTTURE LIGNEE

1. Per le strutture portanti sono vietati i materiali lignei.
2. In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedono l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

ART. 68

IMPIANTI TERMICI

1. Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, DPR n. 412 del 26 agosto 1993, con particolare riguardo a quelle misure contro l'inquinamento atmosferico per le emissioni dei fumi ed a quelle per la sicurezza e la salubrità, nonché alle norme del contenimento dei consumi energetici previsti dalla legge n. 10/1991, D.lgs 192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Gli operatori titolari di concessione devono depositare presso l'ufficio tecnico comunale i progetti relativi all'impianto termico e riscaldamento dell'acqua prima di dare inizio all'esecuzione dell'impianto stesso

ART. 69

RICHIESTA PARERE DI CONFORMITÀ DEL COMANDO PROVINCIALE VV.F. AI FINI DEL RILASCIO O DEL RINNOVO DEL CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI (C.P.I.)

1. Ai fini dell'acquisizione dei pareri di conformità da parte dei Vigili del Fuoco , in relazione alle certificazioni di Prevenzione incendi, si fa integralmente rinvio alle disposizioni di cui al “Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122” e suc. mod ed integrazioni.

ART. 70

USO DI GAS IN CONTENITORE

1. I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno di fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni. Restano fatte salve, le eventuali disposizioni normative di settore cui si fa rimando.

ART. 71

COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

1. Prima del rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici di cui alle “Prescrizioni Antincendio”, è richiesto il collaudo del Comandante provinciale Vigili del Fuoco limitatamente ai casi specificatamente previsti dalle norme di riferimento di cui all'Art. 86.

**CAPITOLO XI –
CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITÀ**

ART. 72

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare la domanda di rilascio del certificato di agibilità.
3. Tale certificato deve essere richiesto al Comune, utilizzando l'apposita modulistica scaricabile dal sito istituzionale del Comune www.comunesanteodoro.gov.it nell'apposita sezione Urbanistica, corredata di tutta la documentazione prevista dall'Art. 25 D.P.R. 380/01.
4. Il certificato di agibilità viene rilasciato ai sensi e per effetti di cui all'Art. 24 del D.P.R. 380/2001 dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
5. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, per singole unità immobiliari purché funzionalmente autonomi, nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 25 comma 4bis, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.
6. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato **la segnalazione certificata di inizio attività** o la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.
7. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
8. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3 (e eventualmente quello di cui al comma 5) dell'Art. 25 del D.P.R. 380/2001, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) Decreto medesimo. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

ART. 73

SOPPALCHI E CONTROSOFFITTATURE

1. Sono ammessi controsoffittature , cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempre che l'altezza minima netta nella parte sottostante la controsoffittatura non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.
2. La parte soprastante la controsoffittatura può essere adibita a deposito o ripostiglio.
3. Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 30% del vano interessato sottostante , con altezza media pari a 2,00 m al disopra del soppalco e di 2,00 m. minima al disotto dello stesso.

ART. 74

PIANI SEMINTERRATI

1. I piani seminterrati, così come definiti dall'Art. 19 del presente regolamento, possono essere considerati abitabili, a condizione che vengano rispettate tutte le altre condizioni circa le caratteristiche dimensionali , di aerazione, di illuminazione, di isolamento termico e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti. Restano fatte salve, e pertanto applicabili, le disposizioni di cui all'Art. 15 bis della L.R. 4/2009 e ss.mm.ii.

ART. 75

PIANI INTERRATI

1. I piani interrati, così come definiti dall'Art. 19 del presente regolamento, possono invece essere adibiti a locali di categoria S2 con esclusione dei punti g) e S3 a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche tramite opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.
2. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dall'Ufficiale sanitario, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

ART. 76

SOTTOTETTI

1. I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.
2. Quelli non abitabili, comprese le intercapedini d'isolamento delle coperture, possono essere utilizzati come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.
3. I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità previsti ai precedenti articoli, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

4. Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve essere prevista un'adeguata coibentazione termica anche ai fini della legge n. 10/1991 e ss.mm. e ii.
5. Restano fatte salve, e pertanto applicabili, le disposizioni di cui all'Art. 15 della L.R. 4/2009 e ss.mm.ii.

CAPITOLO XII
NORME PER LA GODIBILITÀ GENERALE DELLE ATTREZZATURE E
DELLE STRUTTURE EDILIZIE

ART. 77

RAMPE E ACCESSI ALLE COSTRUZIONI

1. Per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche si applica la legge vigente e successive eventuali modificazioni.

ART. 78

PASSI CARRABILI

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private o parcheggi verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata ed il ciglio della strada e deve essere una distanza pari ad almeno 3,50 *m*.
3. Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve correre una distanza di almeno 10,00 *m*, misurata tra gli stipiti più vicini, oltre alla buona visibilità dell'insieme.
4. Nel solo caso di passi carrabili (non pedonali) sono ammesse rampe con pendenza al 20% se rettilinee, invece una pendenza del 15% negli altri casi.
5. Devono essere realizzate in materiali o con accorgimenti antisdrucchiolevoli, con scanalatura per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato ad una altezza pari 0,90 *m*.

ART. 79

COSTRUZIONI ACCESSORIE

1. Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. possono essere incorporati nella sagoma del fabbricato principale ed esse armonicamente composti con esso sia nella forma, sia nel materiale.
2. Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

ART. 80

STATICA DELLE COSTRUZIONI

1. Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi secondo il DM LL.PP. del 16 gennaio 1996, nonché al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

2. I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità degli stessi, e comunque provvisti di collaudo statico conforme all'Art. 7 legge n. 1086 del 5 novembre 1971 e ss.mm. e ii..
3. Il Sindaco interviene, ingiungendo l'esecuzione delle opere a tali fini necessarie, ai sensi dell'Art. 153 ovvero dell'Art. 151 del T.U. 4 febbraio 1915, n. 148, secondo che ricorrano o meno le circostanze della urgenza dei lavori.

ART. 81

ALTEZZE MASSIME E MINIME

1. L'altezza massima delle costruzioni è delimitata dalle prescrizioni di legge, dello strumento urbanistico di base o dei piani attuativi.

ART. 82

COPERTURE

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

ART. 83

SERVITÙ PUBBLICHE PARTICOLARI

1. Il Comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.
2. Ai proprietari interessati verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.

ART. 84

CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI

1. È in facoltà del Comune di prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con recinzioni che diano garanzie per stabilità e durata, di aspetto decoroso.

ART. 85

RECINZIONI

1. Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti norme tipologiche:
2. in muratura tradizionale, con utilizzo di “pietra di campo” ed altezza massima di mt. 1.20;
3. in muratura, con altezza di mt. 1.00;

4. secondo la tipologia di cui al punto b), sormontata da struttura ad “aria passante”, fino ad un’altezza massima complessiva di mt. 1.60.
2. Sono comunque vietate, anche per la recinzione di fondi agricoli o di strutture produttive, recinzioni in muratura di blocchi di cls non intonacate o di altri elementi prefabbricati in calcestruzzo grezzo.
3. Sono altresì vietate in ambito urbano (zone A, B, C, D, F, G, S) le recinzioni in rete metallica con soprastante filo spinato di qualsiasi tipo.
4. Nei piani urbanistici attuativi il sistema di recinzione dovrà essere oggetto di specifica definizione tipologica e costruttiva, con la individuazione, di norma, di una tipologia unica per intervento.

ART. 86

ZOCCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE

1. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale od altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.
2. I serramenti delle botteghe o delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun rivolto o sporto fuori dalla linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

CAPITOLO XIII
DISPOSIZIONI PER LE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E
ALL'ARREDO URBANO

ART. 87
SPAZI PER PARCHEGGI

1. **Fatte salve le specifiche disposizioni delle Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale**, all'interno dei fabbricati destinati a scopi residenziali ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione con un minimo di **due** parcheggi per unità immobiliare, anche in deroga agli strumenti urbanistici in conformità alle previsioni di cui alla Legge 122/1989.
2. Quando invece l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalente ad uffici, studi professionali, servizi, negozi o locali commerciali devono, salvo nel caso di fabbricato destinato ad impianti tecnologici o comunque non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale, essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a quattro metri quadrati per ogni 20 mc di costruzione con le seguenti specifiche di dotazione minima:

1. Uffici ed edifici adibiti a scopi amministrativi:

un parcheggio privato ogni 100 mc di volume costruito (o frazione) più due parcheggi ad uso pubblico ogni 100 mc di volume costruito (o frazione) per clienti ed utenti.

2. Negozi e grandi esercizi commerciali:

Attività commerciali: settore alimentare

- per esercizi con una superficie di vendita sino a 400 mq:
 - 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di vendita
- per esercizi con una superficie di vendita oltre 400 mq
 - 1 posto auto ogni 20 mq di superficie di vendita

Attività commerciali: settore non alimentare e/o misto

- per esercizi con una superficie di vendita sino a 400 mq:
 - 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di vendita
- per esercizi con una superficie di vendita oltre 400 mq
 - 1 posto auto ogni 18 mq di superficie di vendita

Si applica inoltre a quanto definito nel piano per le attività commerciali, approvato dall'Amministrazione comunale.

3. Bar, ristoranti e simili:

dovrà prevedersi la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico ogni 5 mq di superficie destinata al pubblico (o frazione), più un area di sosta operativa .

4. Strutture ricettive:

Si intendono strutture ricettive quelle indicate nelle leggi regionali 22/84 e 27/98 comprensive di tutti i servizi, direttamente funzionali, eventualmente presenti (bar, uffici, sale congressi, sale da ballo, ristoranti, sale da spettacolo etc.) , siano esse di nuova costruzione o per avvenuto cambio di destinazione d'uso, la dotazione per parcheggi è così definita:

- fino a 1000 mc di costruzione, 2 mq ogni 10 mc;
- per ulteriori mc da 1001 a mc 1500, 1,5 mq ogni 10 mc;
- per ulteriori mc da 1501 a mc 2000, 1,4 mq ogni 10 mc;
- per ulteriori mc da 2001 a mc 2500, 1,3 mq ogni 10 mc;
- per ulteriori mc da 2501 a mc 3000, 1,2 mq ogni 10 mc;
- per ulteriori mc da 3001 a mc 3500, 1,1 mq ogni 10 mc;
- per ulteriori mc oltre 3500, 1,0 mq ogni 10 mc;

se ricadenti in zona A, B e C e divenuti tali a seguito di cambio di destinazione d'uso, si applica lo standard di 1 mq ogni 10 mc;

Per le Case Vacanza (CAV) di cui alla L.R. 27/98, si applicano i parametri previsti per le residenze.

5. Discoteche e sale da ballo

dovrà prevedersi la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico ogni 2 mq di superficie destinata al pubblico (o frazione), più un area di sosta operativa .

6. Sale da spettacolo (cinema, teatri, sale conferenze, concerti etc)

Un parcheggio ad uso pubblico ogni tre posti a sedere con un minimo di un parcheggio ogni 5 mq di superficie degli spazi destinati al pubblico

7. Nei fabbricati ad uso promiscuo la dotazione di parcheggi dovrà essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diversa destinazione, secondo i parametri di cui sopra.

8. Edifici adibiti a servizi paracommerciali, extra commerciali e artigianali

Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a quattro metri quadrati per ogni 20 m³

9. Caratteristiche dei parcheggi

Dimensioni minime

- per autovetture mt 5,00 X 2,50
- per moto mt. 2,50 X 1,00
- per autocarri e autobus mt. 12,00 X mt. 4,00
- autoarticolati mt. 20,00 X mt. 4,00
- sosta operativa mt. 8,00 X 3,50

Fatte salve le tolleranze previste dalle Norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale o Attuativo

Ogni parcheggio deve essere:

- immediatamente accessibile da uno spazio sgombro pubblico o privato (STRADA, PASSAGGIO, AREA DI MANOVRA) di adeguata dimensione , disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico, consentire il parcheggio o la rimozione del veicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri

ART. 88

MONETIZZAZIONE SPAZI PER PARCHEGGIO

1. Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto , in tutto o in parte, la dotazione prescritta, oppure l'Amministrazione Comunale giudichi che il posizionamento dei parcheggi possa costituire fonte di pericolo o disturbo per il traffico o non funzionale all'uso cui sono destinati quest'ultima può:
2. Accettare, nell'ambito di apposita convenzione da trascrivere nei Registri Pubblici, che i parcheggi mancanti siano ricavati in aree debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto.
3. Concedere in caso di interventi edilizi, per i quali sono previsti parcheggi ad uso pubblico, la monetizzazione dei posti auto.
4. L'eventuale monetizzazione potrà essere concessa a discrezione dell'Amministrazione, dalla Giunta Municipale su motivata richiesta, previa acquisizione il parere degli Organi Tecnici.
5. I parametri di riferimento per concedere o meno la monetizzazione sono:
 - a. le condizioni oggettive del sito in riferimento alla dimensione del lotto e degli edifici.
 - b. le conseguenze per la viabilità pubblica.
 - c. l'assenza di qualsiasi altro motivo di pubblico interesse che pregiudichi la possibilità di monetizzare i parcheggi.
 - d. l'impossibilità di reperire all'interno del lotto idonei e funzionali spazi per parcheggio
 - e. la zona urbanistica dove è previsto l'intervento sia assoggettata a regime di concessione diretta.
6. I canoni e le modalità di pagamento sono fissati dalla Giunta Municipale, con apposita deliberazione, previa acquisizione di perizia stima redatta dall'Ufficio Lavori Pubblici Comunale.

ART. 89

DECORO DEGLI EDIFICI, DELLE AREE PERTINENZIALI E DELLE AREE INEDIFICATE POSTE ALL'INTERNO DEI PERIMETRI URBANI

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano; i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.
2. A tal riguardo il Comune ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti

con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Comune, di imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

3. Le pertinenze degli edifici e le aree inedificate poste all'interno del perimetro urbano, devono essere mantenute e mantenute secondo decoro.
4. Il Comune ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione dei lavori necessari al fine del raggiungimento dell'obiettivo fissato dal presente articolo.
5. La violazione del presente articolo sarà sanzionata secondo quanto stabilito con apposita ordinanza Sindacale.

ART. 90

COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

1. Gli eventuali emergenti oltre la copertura devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiale di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando salvo comprovate ragioni tecniche in contrario, soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

ART. 91

ELEMENTI CHE SPORGONO ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamenti nel modo seguente:
 - a) fino a 4,00 m di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a 30 cm;
 - b) oltre i 4,00 m di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di 1,50 m.
2. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - a. per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a 2,20 m e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
 - b. per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
3. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese

ART. 92

INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI

1. L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura e spese del competente Responsabile del Comune nel rispetto delle disposizioni di settore.

CAPITOLO XIV
DISCIPLINA DELLE ABITAZIONI E DELLE ATTREZZATURE RURALI

ART. 93

IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

1. I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto
2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.
3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
5. Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate, ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.
6. I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

ART. 94

ALLEVAMENTI ZOOTECNICI A CARATTERE INDUSTRIALE

1. Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e, pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:
 - a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
 - b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
 - c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

CAPITOLO XV
COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE

ART. 95
EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

1. Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed a altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
 - a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata artificiale;
 - b) l'areazione naturale può essere sostituita con areazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.
2. Inoltre:
 - a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di 2,00 m;
 - b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di 2,10 m;
 - c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
 - d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di 15,00 m³ per letto.
3. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie che pertanto, in caso di diversità, vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente regolamento.

ART. 96
STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse e laboratori in genere, devono sottostare alle norme e alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari.
2. Sono considerati tali gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.
3. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

ART. 97
IMPIANTI PER LAVORAZIONI PERICOLOSE, INSALUBRI O
INQUINANTI

1. Gli impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti devono essere dislocati e realizzati in conformità alle disposizioni delle leggi speciali che li riguardano, oltre che alle norme contenute negli strumenti urbanistici e nel presente regolamento.

CAPITOLO XVI
DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

ART. 98
INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI,
PRECARIE E GONFIABILI

1. Fatte salve le Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale , del Piano di Utilizzo dei Litorali e delle norme puntuali di settore, le costruzioni trasferibili (chioschi e similari di cui al precedente Art. 7) possono essere autorizzate sul suolo pubblico o privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti a fornire gli stessi servizi (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.).
2. L'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto d'impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.
3. Non è ammessa la realizzazione o la installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e "case mobili") se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nei precedenti articoli del presente regolamento.
4. Dette costruzioni non devono essere comunque, previste in aeree prossime ad incroci stradali e strade, tali limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o le indicazioni toponomastiche.
5. È opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a 2,00 m. La larghezza libera del marciapiede indipendentemente dal lato dove si effettua il servizio o la vendita non sia inferiore a 1,50 m.
6. Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.
7. La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente, *salvo particolari esigenze di carattere igienico sanitario*, i 10,00 mq e l'altezza massima totale non può superare i 3,00 m
8. Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.
9. Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.
10. Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

11. Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di strutture e relativa capienza ed essere ubicante in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.
12. Nel caso di installazioni di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.
13. L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

ART. 99

DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE

1. I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici di norma sono vietati nelle zone urbanistiche destinate alla residenza.
2. Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, essi non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone, e, comunque deve essere posta la massima diligenza affinché siano limitati al minio gli impatti visivi indecorosi.
3. Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizioni di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque essere visibili dalle strade di primaria importanza.
4. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Comune può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 100

OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

1. L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Responsabile del Comune, competente alla gestione del suolo pubblico, secondo le disposizioni di settore.
2. È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile del Comune, competente alla gestione del suolo pubblico, secondo le disposizioni di settore.

ART. 101

ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCİ IN GENERE

1. L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzato dal Comune,

che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica e del decoro urbano.

2. Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

ART. 102

ACCUMULI O DISCARICHE DI RIFIUTI SOLIDI, RELITTI E ROTTAMI

1. La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami ecc.) o per l'apertura di nuove discariche non è ammessa.
2. L'articolo 184, comma 3, lettera b), fermo restando quanto disposto dall'articolo 184-bis, del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", come modificata dall'Art. 11 del d.lgs. n. 205 del 2010, classifica i rifiuti da demolizione e costruzione quali "rifiuti speciali", come pure quelli derivanti dalle attività di scavo nei cantieri edili, pertanto lo stoccaggio lo smaltimento e/o il riutilizzo è consentito nel rispetto delle disposizioni e modalità di cui al medesimo Decreto e dal D.L. 12/09/2014 n. 133.

ART. 103

POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DELLE FALDE ACQUIFERE

1. La trivellazione e la escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere per uso domestico, è soggetta ad autorizzazione edilizia da parte del Comune, previo ottenimento delle autorizzazioni o nulla-osta di altri organi provinciali, statali e regionali, nel rispetto della normativa di settore, sovraordinata.

ART. 104

IMPIANTI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA ALTERNATIVA

1. Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'Art. 11 del Dlgs n. 28/2011.
2. L'inosservanza dell'obbligo di cui al comma 1 comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

CAPITOLO XVII DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 105 POTERI IN DEROGA

1. Il Dirigente o il Responsabile del servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, previa deliberazione del Consiglio comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico sempre con l'osservanza dell'Art. 14 del D.P.R. n. 380/2001

ART. 106 SANZIONI

1. Per le contravvenzioni alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente.
2. Per la quantificazione e modulazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste per l'inosservanza delle norme contenute nel presente regolamento, il Consiglio Comunale approva apposito regolamento comunale.
3. Nelle more trovano applicazione, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla Legge n. 689/1981, D.P.R. 380/2001 L.R. 23/1985, salvo altre.

ART. 107 NORME DI RINVIO E RINVIO DINAMICO

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento, si rinvia alle disposizioni normative di settore regionali, statali e comunitarie. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate automaticamente per effetto di sopravvenute norme vincolanti regionali, statali e comunitarie. In tali ipotesi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la normativa sopra ordinata.
2. (*) Dalla data di adozione del P.U.C. e fino all'adozione definitiva, sono fatte salve, purché, l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dalla data di efficacia del titolo edilizio e la relativa ultimazione entro i tre anni successivi, le seguenti fattispecie :
 - a. le istanze e le comunicazioni (D.I.A., S.C.I.A.) pendenti (sempreché conformi alle disposizioni previgenti l'adozione del P.U.C.);
 - b. gli interventi edilizi e le opere già autorizzate e non iniziate, oltre che quelle *in itinere* ;

La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme.

Qualora si dovessero riscontrare difformità da errori, relativamente alla trasposizione cartografica dei limiti delle zonizzazioni urbanistiche vigenti, con quanto previsto nel piano adottato, si dovrà tenere conto di quelli vigenti ed approvati con Deliberazione Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 e ss.mm.ii.

- (*) Art. modificato a seguito della nuova formulazione dell'art. 29 N.T.A. - Norme Transitorie – Deliberazione Consiglio Comunale n. 43 del 20/11/2014