

Regione Autonoma della Sardegna
Comune di Posada (Nuoro)

Nuovo Piano Urbanistico Comunale

in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

Regolamento edilizio

Approvato con

Deliberazione del Consiglio comunale di Posada n. 22 del 12 giugno 2009

Modificato ad esito della verifica di coerenza di cui alla Determinazione Regione autonoma della Sardegna - Assessorato agli Enti locali, Finanze ed Urbanistica n. 768 /DG del 21 maggio 2010

Recepimento prescrizioni Det. RAS n. 768/DG del 21/05/2010:

Deliberazione del Consiglio Comunale di Posada n.31 del 17 dicembre 2010

Avviso pubblicato sul BURAS del 19 marzo 2011, Parte Terza, n.8

Variante artt. 11 e 31 adottata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 24 novembre 2012

Variante artt. 9,10,11 e 31 approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. ...del2013

Comune di Posada

Sindaco: *Roberto Tola*

Responsabile Unico di Procedimento: *Flavio Zirottu*

Staff Ufficio di piano

Paola Dore, Michele Arcangelo Ena, Alessandro Porcheddu, Maria Grazia Selis, Anna Maria Soru, Lucia Vacca

Ecosfera S.p.A

Presidente: *Alessandro Fiorini*

Partner di riferimento: *Francesco Nissardi*

Referente operativo: *Pietro Bertelli*

Gruppo di lavoro Ecosfera S.p.A.

Dario Ferrante, Hermann Franchini, Paola Loglisci, Clara Musacchio, Roberto Perricone, Dario Quattrini, Mohana Simone

Consulenti Ecosfera S.p.A

Anthus s.n.c. (aspetti naturalistici)

Roma, 2009

In carattere ~~barrato~~ il testo abrogato; in carattere ***corsivo neretto*** il testo modificato; in ***corsivo neretto sottolineato*** evidenziate le modifiche a seguito di osservazioni.

INDICE

CAPO I –	OBIETTIVI E DEFINIZIONI.....	3
Articolo 1.	Obiettivi.....	3
Articolo 2.	Definizioni.....	3
Articolo 3.	Destinazioni d’uso.....	10
Articolo 4.	Categorie d’intervento.....	12
CAPO II –	UFFICIO TECNICO E SPORTELLO UNICO.....	15
Articolo 5.	Competenze dell’Ufficio tecnico.....	15
Articolo 6.	Competenze dello Ufficio tecnico comunale in materia edilizia.....	15
Articolo 7.	Attività dello Sportello unico per l’edilizia.....	16
Articolo 8.	Sportello Unico per le Attività Produttive.....	17
CAPO III –	COMMISSIONE EDILIZIA E URBANISTICA.....	19
Articolo 9.	Compiti e finalità della Commissione edilizia e urbanistica.....	19
Articolo 10.	Composizione e durata della Commissione edilizia e urbanistica.....	19
Articolo 11.	Funzionamento della Commissione edilizia.....	20
CAPO IV –	REGIME AUTORIZZATORIO.....	21
Articolo 12.	Corrispondenza tra categorie di intervento edilizie e regime autorizzatorio degli interventi.....	21
Articolo 13.	Permesso di costruire.....	25
Articolo 14.	Disciplina del permesso di costruire.....	26
Articolo 15.	Presupposti per il rilascio del permesso di costruire.....	26
Articolo 16.	Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire.....	26
Articolo 17.	Richiesta di permesso di costruire.....	27
Articolo 18.	Documenti a corredo della richiesta di permesso di costruire.....	28
Articolo 19.	Denuncia di inizio attività.....	29
Articolo 20.	Disciplina della denuncia di inizio attività.....	29
Articolo 21.	Documenti a corredo della denuncia di inizio attività.....	30
Articolo 22.	Rilascio, condizioni e validità del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività.....	31
Articolo 23.	Varianti essenziali.....	31
Articolo 24.	Vigilanza sull’attività urbanistico – edilizia.....	32
Articolo 25.	Sanzioni.....	32
Articolo 26.	Piani attuativi: definizione.....	32
Articolo 27.	Piani attuativi di iniziativa privata: formazione.....	33
Articolo 28.	Elaborati da allegare alla domanda di autorizzazione per la formazione di piani attuativi.....	33
Articolo 29.	Elaborati di progetto dei piani attuativi.....	34
CAPO V -	NORME TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE.....	34
Articolo 30.	Indirizzi e criteri per la progettazione edilizia.....	34
Articolo 31.	Norme generali.....	36
Articolo 32.	Abitazioni.....	42
Articolo 33.	Scale.....	45
Articolo 34.	Parcheggi.....	46
Articolo 35.	Monetizzazione spazi per parcheggi.....	48
Articolo 36.	Sicurezza statica.....	48

CAPO VI -	NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI	49
Articolo 37.	Inserimento paesaggistico.....	49
Articolo 38.	Gestione sostenibile delle acque meteoriche: principi	50
Articolo 39.	Recupero delle acque meteoriche per usi non potabili	50
Articolo 40.	Acque meteoriche: infiltrazione	52
Articolo 41.	Immissione delle acque meteoriche in acque superficiali	52
Articolo 42.	Regolamentazione delle acque reflue e fognature.....	53
Articolo 43.	Rifiuti.....	53
Articolo 44.	Prescrizioni in materia di produzione energetica da fonti rinnovabili e risparmio energetico	53
Articolo 45.	Certificazione energetica degli edifici.....	55
Articolo 46.	Emissioni in atmosfera	55
CAPO VII -	NORME FINALI.....	56
Articolo 47.	Norme transitorie e finali.....	56

CAPO I – OBIETTIVI E DEFINIZIONI

Articolo 1. Obiettivi

1. Le norme del Regolamento edilizio sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico – sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, nonché a garantire la tutela di valori architettonici ed ambientali, il decoro e l'igiene cittadina, lo sviluppo sostenibile dell'attività edilizia.
2. Il Regolamento edilizio definisce inoltre:
 - a. Il procedimento di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, il rilascio del certificato di destinazione d'uso, del permesso di costruire e delle autorizzazioni, del certificato di conformità edilizia e delle comunicazioni;
 - b. le competenze del comune, i compiti, la composizione ed il funzionamento della commissione edilizia e gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo;
 - c. le competenze dello Ufficio tecnico comunale (D.L. 5 ottobre 1993 e s.m.i.)
 - d. la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza dell'istruttoria relativa alle singole proposte di intervento edilizio ed urbanistico;
 - e. le categorie e tipologie di intervento edilizio ed urbanistico;
 - f. le grandezze edilizie ed urbanistiche;
 - g. le destinazioni d'uso;
 - h. gli standard prestazionali e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano ed ambientale;
 - i. le prestazioni energetiche ed in termini di sostenibilità ambientale degli interventi edilizi.

Articolo 2. Definizioni

1. Superficie territoriale (ST)
 - a. aree comprese in un'area normativa o in un ambito e, ove specificato dalle NTA del PUC, sottoposte a piano attuativo comprendenti le superfici fondiariae (SF) destinate all'edificazione, le superfici per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotte esistenti o di progetto.
2. Superficie Fondiaria (mq) (S.F.)
 - a. superficie edificabile dalla quale sono escluse le aree per le urbanizzazioni ed i servizi corrispondente alle unità di intervento edilizio.
3. Area di concentrazione dell'edificato
 - a. Superficie individuata graficamente nelle schede normative allegate al PUC destinata alla realizzazione della capacità edificatoria attribuita ai singoli ambiti o subambiti di trasformazione per destinazioni d'uso

private residenziali e non. All'interno di tali aree possono essere ricomprese superfici scoperte private adibite ad uso pubblico.

4. Superficie coperta (mq) (S.C.)

- a. L'area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, o in loro mancanza dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, con l'esclusione delle proiezioni di parti esterne (sporti, cornicioni, pensiline, balconi, etc.) aggettanti non più di 1,50 m.
- b. In caso di maggior sporgenza, la S.C. sarà conteggiata sull'intera proiezione;
- c. Non costituiscono superficie coperta le opere di sistemazione del terreno, anche laddove siano realizzate sulla copertura di locali seminterrati purché la parte fuori terra non sia comunque superiore a m. 1,00.

5. Superficie lorda di pavimento (mq) (SLP)

- a. somma di tutte le superfici coperte, come definite al precedente punto 3), ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo.
- b. Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:
 - 1) le superfici porticate, edificate a pilotis, quando la realizzazione e la destinazione ad uso pubblico è obbligatoria per prescrizione del PUC;
 - 2) le superfici relative a logge e balconi esistenti, anche se chiusi con vetrate, fino ad una profondità non superiore a m. 1,30;
 - 3) parcheggi pertinenziali pubblici o privati in sopra o sottosuolo.

6. Volume

- a. Prodotto tra Superficie lorda di pavimento di ciascun piano computata fino all'esterno delle murature perimetrali e l'altezza del medesimo, misurata tra la quota di calpestio del pavimento e l'intradosso del solaio; in caso di coperture inclinate si assume come altezza dell'ultimo piano quella media dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura.
- b. Esclusivamente per il calcolo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:
 - i. Il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dal comune in base a proprie esigenze tecniche;
 - ii. Il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.
 - iii. È escluso dal computo il volume del tetto che abbia una pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte sia valle;

- iv. Rimangono comunque valide per i diversi casi specifici le prescrizioni di cui alla lettera a) della circolare dell'Assessore regionale agli Enti locali, Finanze e Urbanistica 20 marzo 1978, n.2 - A. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume si misura partendo dalla linea media di tali muri. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo. In ogni caso l'altezza dovrà determinarsi per ogni porzione di fabbricato contenuta in un quadrato di 12 metri di lato.
- c. Non costituiscono volume, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:
 - 1) le superfici porticate, edificate a pilotis, quando la realizzazione e la destinazione ad uso pubblico è obbligatoria per prescrizione del PUC;
 - 2) le superfici relative a logge e balconi esistenti, anche se chiusi con vetrate, fino ad una profondità non superiore a m 1,30 e le superfici relative a logge, porticati e verande coperte purché aperte su almeno due lati;
 - 3) parcheggi pertinenziali pubblici o privati in ~~sopra~~ o sottosuolo;
 - 4) i volumi tecnici destinati ad ospitare gli impianti tecnologici funzionali all'edificio;
 - 5) i volumi interrati e/o seminterrati sottostanti solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, parcheggi pertinenziali; qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna.
- 7. Indice di utilizzazione territoriale (mc/mq) (U.T.)
 - a. rapporto tra volume (V) e la Superficie Territoriale (S.T.) interessata dall'intervento.
- 8. Indice di utilizzazione fondiario (mc/mq) (U.F.)
 - a. Rapporto tra volume (V) e la Superficie Fondiaria (S.F.) interessata dall'intervento.
- 9. Superficie di vendita (SV)
 - a. Superficie destinata all'esposizione e alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili;
 - b. Non costituisce superficie di vendita esclusivamente quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;
 - c. Il rapporto tra SV e SLP non può essere superiore a 0,75.
- 10. Rapporto di copertura
 - a. Rapporto tra Superficie coperta (S.C.) e Superficie Fondiaria (S.F.).
- 11. Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili (zone A, B, C)
 - a. Il rapporto è pari a 120 mc/ab. Il volume realizzabile deve essere suddiviso tra residenze e servizi nella misura indicata dal D.A. n.2266/U del 22 dicembre 1983 ovvero la volumetria a destinazione abitativa deve essere contenuta entro il limite del 70% della capacità insediativa. Una

quota ulteriore non superiore al 20% è destinata esclusivamente a servizi connessi alla residenza; il 10% dei volumi ammissibili deve essere invece destinato a servizi pubblici. Nel caso che il Comune non intenda utilizzare immediatamente i volumi riservati a servizi pubblici, questi non potranno essere assegnati a privati, ma dovranno essere accantonati per eventuali future esigenze di servizi pubblici.

12. Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili per destinazioni turistiche (zone F Decreto assessorile n.2266/U del 22 dicembre 1983)

- a. Il rapporto è pari a 60 mc/ab. Di tale valore 50 mc. sono riservati alla residenza e 10 mc. a servizi pubblici.

12. Altezza virtuale (hv)

- a. L'altezza virtuale ai fini del calcolo della SLP è pari a m.3,20.

13. Capacità edificatoria

- a. La capacità edificatoria del suolo è data dal prodotto tra indice territoriale attribuito al medesimo dal PUC a seconda dell'area normativa in cui esso è ricompreso e superficie territoriale (IT*ST) o tra l'indice di utilizzazione fondiario (I.F.) e la superficie fondiaria (S.F.) o diverso valore indicato nelle schede normative.

14. Area normativa

- a. Articolazione di zona urbanistica omogenea come definita dal D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U, basata sul riconoscimento di omogenea morfologia di impianto, uso, grado di trasformabilità.

15. Filo edilizio

- a. Limite della fascia non edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.

16. Altezza degli edifici

- a. L'altezza massima dei fabbricati è il segmento di linea verticale compreso tra la quota del piano di campagna definitivamente sistemato e la linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata, il punto più alto del fabbricato è individuato nel punto di incontro della linea virtuale di prolungamento della falda di copertura più elevata con il fronte del fabbricato.
- b. Nel caso di coperture a falda unica, l'altezza massima è calcolata in riferimento al punto più alto di intersezione tra il piano verticale della facciata e l'intradosso del solaio di copertura.
- c. Nel caso di coperture piane, l'altezza massima è costituita dall'intradosso del solaio di copertura.
- d. Per i fabbricati destinati ad attività produttiva, l'altezza viene determinata con riferimento al piano di posa della struttura di copertura.
- e. Negli edifici con più di due piani abitabili, sono esclusi dal computo dell'altezza massima della costruzione gli spessori dei solai eccedenti i 30 cm., quando sia dimostrato che il maggiore spessore è finalizzato al miglioramento della capacità termica ed acustica dell'edificio. Detto maggiore spessore non può essere superiore per ogni piano abitabile a 20 cm.
- f. Per i lati del perimetro dell'edificio situati in pendenza, il vertice di riferimento da considerarsi è quello a monte.

- g. Lungo i lati che abbiano uno sviluppo maggiore di m.12,00 e/o il terreno sistemato che li lambisce abbia una pendenza maggiore del 20% la verifica deve essere eseguita anche in corrispondenza della mezzera di ciascun lato;
- h. L'Amministrazione comunale può concedere altezze massime in deroga esclusivamente per edifici pubblici e di pubblico interesse, nel rispetto della legislazione vigente;
- i. Negli edifici con più di due piani abitabili, sono esclusi dal computo dell'altezza massima della costruzione gli spessori dei solai eccedenti i 30 cm qualora sia dimostrato che tale maggiore spessore è finalizzato al miglioramento dell'isolamento termico ed acustico dell'edificio detto maggiore spessore non può essere superiore per ogni piano abitabile a cm. 20.

17. Distanza tra gli edifici

- a. Distanza minima espressa in ml. tra le pareti di edifici o, in loro mancanza, tra i piani circoscritti alle strutture verticali, con esclusione di fregi, cornicioni e balconi aperti aggettanti per una misura non superiore a ml. 0,60.
- b. In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'aggetto.
- c. Sono esclusi dalla verifica della distanza tra fabbricati i muri di cinta, i locali tecnici, i gazebo, gli arredi da giardino aventi tutta l'altezza al colmo inferiore a 3 m. e le scale esterne aperte; sono altresì escluse le opere di sistemazione del terreno, anche laddove siano realizzate sulla copertura di locali seminterrati, purché la parte fuori terra non sia comunque superiore a m. 1,00. Nel caso di muri aventi altezza superiore a 3 m. dovrà essere rispettata la distanza minima di m. 3.
- d. Per la disciplina sulle distanze tra fabbricati si applicano le norme contenute nelle presenti NTA..
- e. Nel caso in cui la distanza minima tra fabbricati non sia fissata dalle presenti NTA del Piano Urbanistico Comunale, detta distanza non potrà essere inferiore a ml. 8,00, fatta salva la possibilità di mantenere le distanze preesistenti, limitatamente all'area di sedime già occupata e ferma la facoltà di costruire in aderenza ad edifici esistenti sul confine.
- f. La distanza minima tra costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, non può essere inferiore a m. 3;
- g. Costruzioni in aderenza: è ammessa la realizzazione di costruzioni in aderenza secondo quanto disposto dagli artt. 874, 875, 876, 877 del Codice Civile.

18. Distanza dai confini

- a. Distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine.
- b. Dal calcolo di tale distanza sono esclusi aggetti e sporgenze fino a m.0,60;
- c. Fatta salva diversa disposizione contenuta nelle NTA del PUC, il distacco minimo degli edifici dai confini di proprietà è pari a m.5,00;
- d. Previo accordo scritto tra le parti è ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà;

- e. Le disposizioni di cui sopra non si applicano ai manufatti completamente interrati rispetto alla linea naturale del terreno per i quali si applicano le disposizioni del Codice Civile;
- f. La disposizione non si applica in caso di strutture leggere purché aperte su tre lati nonché strutture oggettivamente precarie: in tali casi si applicano le disposizioni del Codice Civile.

19. Distacco dal filo stradale

- a. Distanza minima che l'edificazione deve osservare dal ciglio delle strade principali ;
- b. Fatta salva diversa disposizione contenuta nelle NTA del PUC e nel Codice della Strada, il distacco minimo degli edifici dal confine di pertinenza stradale è pari a m.5,00;
- c. per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nelle edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt.6.

20. Distanza tra pareti finestrate

- a. Distanza espressa in ml. tra le pareti finestrate di edifici ovvero tra pareti di cui una sola sia finestrata. Pareti dotate di sole luci sono da considerarsi non finestrate.
- b. La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti è pari a 10 metri.
- c. Sono consentite deroghe a quanto disposto dal precedente punto b) esclusivamente in funzione del risparmio energetico degli edifici ai sensi del Dlgs 30 maggio 2008, n. 115 e di quanto disposto dall'art.5 del D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U.

21. Numero di piani

- a. Numero dei piani fuori terra coperti comunque praticabili compreso il piano terreno e con esclusione del piano sottotetto.

22. Destinazione d'uso

- a. La destinazione d'uso è l'insieme delle attività ammesse in una determinata area normativa.

23. Volumi tecnici

- a. Sono i volumi e i relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti di impianti tecniche, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio di cui costituiscono pertinenza.
- b. Sono da considerarsi volumi tecnici, a titolo esemplificativo:
 - ii. le cabine elettriche e i locali caldaia;
 - iii. i volumi destinati a contenere gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
 - iv. i volumi destinati a contenere gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
 - v. gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
 - vi. i volumi destinati a contenere i serbatoi idrici;
 - vii. le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
 - viii. i vani scala al di sopra della linea di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal regolamento edilizio ;

- c. I progetti per la realizzazione di volumi tecnici dovranno essere corredati da un elaborato grafico nel quale siano esattamente indicate la collocazione e la dimensione degli impianti tecnologici da installare nei volumi medesimi.

24. Parcheggi privati

- a. Spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra o sottosuolo o in elevazione, con dimensione minima, al netto degli ingombri murari, di m. 2,50 x 5.
- b. I parcheggi privati possono essere realizzati in sottosuolo o in elevazione, purché in quest'ultimo caso reperiti entro una distanza di 500 metri dall'edificio.

25. Parcheggi pertinenziali

- a. Si intendono per parcheggi pertinenziali i parcheggi a raso, in elevazione o in sottosuolo che siano destinati a stabile pertinenza di una unità immobiliare.
- b. Salve le disposizioni della L. 122/89 e quelle contenute nel regolamento edilizio relativamente agli immobili aventi destinazione commerciale, i parcheggi pertinenziali in elevazione, realizzati al di fuori della sagoma dell'edificio principale, possono essere costruiti nella misura massima di 1 mq. ogni 3,3 mq. di SLP della unità immobiliare principale. Lo spazio di sosta deve avere comunque dimensione minima, al netto degli ingombri murari, di m. 2,50 x 5,00.
- d. Nel caso di ampliamento di edifici esistenti, i parcheggi pertinenziali previsti dalla L. 122/89 devono essere reperiti in aggiunta a quelli già esistenti solo laddove l'ampliamento sia superiore a mq. 21,00 di SLP; qualora tale ampliamento sia minore a mq 21,00 di SLP è possibile monetizzare la quota di parcheggi pertinenziali corrispondenti a favore di un fondo da istituire per la realizzazione di parcheggi presso il comune.
- e. Nel caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali in elevazione dovrà essere allegato al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività un atto di abbinamento alla unità immobiliare di cui il parcheggio costituisce pertinenza, redatto da un notaio e trascritto nelle forme di legge;
- f. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in sottosuolo o in elevazione, purché in quest'ultimo caso reperiti entro una distanza di 500 metri dall'edificio;
- g. Esclusivamente in zona territoriale omogenea di tipo A, ove giustificato con apposita relazione tecnica che dimostri l'impossibilità materiale di reperire parcheggi pertinenziali nell'ambito di intervento o entro una distanza massima di m. 500 dall'edificio oggetto di intervento, sono ammesse deroghe in merito al reperimento di parcheggi pertinenziali.

26. Parcheggi pubblici

- a. Parcheggio non pertinenziale di uso pubblico il cui utilizzo può essere disciplinato anche in termini di tariffe ed orari di servizio e regolato tramite convenzione con l'Amministrazione comunale se realizzato e gestito da privati.

27. Attrezzature balneari

- a. Attrezzature amovibili non ancorate permanentemente al suolo aventi utilizzazione stagionale.

28. Beni identitari

- a. Il PUC riconosce e tutela quali beni identitari gli immobili, le aree, i valori immateriali, che costituiscono l'insieme di caratteri fondanti dell'identità paesaggistica e dell'ambiente urbano di Posada e del suo territorio comunale. A tale insieme di beni il PUC attribuisce un valore di centralità nella memoria collettiva e nelle specificità culturali e ambientali che il PUC intende tramandare attraverso una particolare disciplina sia degli spazi, sia degli immobili.

29. Densità arborea

- a. La densità arborea è il numero di alberi ad alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle N.T.A.

30. Densità arbustiva

- a. La densità arbustiva è il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificato dalle N.T.A.

31. Indice di permeabilità

- a. Rapporto tra superfici permeabili e superficie fondiaria;
- b. Sono superfici permeabili:
 - Aree adibite a verde, orti
 - Pavimentazioni stradali filtranti

Articolo 3. Destinazioni d'uso

1. Residenza

- a. Edifici o parti di essi destinate ad abitazione permanente;
- b. Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, parcheggi pertinenziali ex lege 122/1989 asserviti alla residenza) nonché le attrezzature di uso comune.

2. Attività turistico –ricettive

- a. Residenze turistiche come definite dal D.A 20 dicembre 1983, n. 2266/U, residenze ricettive alberghiere e extra-alberghiere, villaggi turistici, residenze per particolari utenze (anziani ecc). Nelle zone F a prevalente destinazione turistico - ricettiva alberghiera, extralberghiera, residenziale turistica è ammessa la realizzazione nel rapporto 10 mc/abitante teorico di servizi privati connessi alla residenza come previsto dal D.A 20 dicembre 1983, n. 2266/U;
- b. Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio;
- c. Campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento, che siano trasportabili dal turista per via ordinaria senza ricorrere a trasporto eccezionale, dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti come definiti dalle disposizioni regionali in materia.

3. Attività produttive e artigianali

- a. attività industriali e artigianato di produzione; artigianato di servizio (cioè quelle attività che siano a supporto della attività principale quali quelle svolte dai riparatori, elettricisti, idraulici ecc.);
- b. attività portuali (attività produttive e di servizio che necessitano di banchine, attività di deposito e movimentazione merci);
- c. depositi al coperto o all'aperto ad esclusione di quelli asserviti ad attività agricole;
- d. depositi di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione;
- e. attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici, purché fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.
- f. Sono compresi nella destinazione d'uso di cui al presente punto i magazzini a servizio dell'attività produttiva.
- g. Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o di progetto destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate nell'unità produttiva stessa quali residenza del custode e/o titolare e uffici. Non è consentita in questi casi la creazione di nuove unità immobiliari ad eccezione di quella relativa alla abitazione del custode funzionale alla guardiania con estensione massima di mq. 30 di slp complessiva.

4. Attività commerciali

- a. A1) grandi strutture di vendita (oltre 800 mq. di superficie di vendita) ed entro 2.500 mq. di SV a ragione della classe demografica in cui ricade il comune di Posada:
 - i. Sono ammesse destinazioni accessorie, entro il limite massimo del 10% della SLP esistente o di progetto, quali residenza del custode e/o titolare, e le attività di cui ai punti B1, B2 del presente comma nonché attività terziarie a servizio dell'attività commerciale insediata;
 - ii. A2) medie strutture di vendita (tra 150 e 800 mq. di superficie di vendita)
 - iii. A3) esercizi di vicinato (superficie di vendita inferiore a 150 mq.);
 - iv. A5) attività per il commercio all'ingrosso;
 - v. B1) attività per la ristorazione, pubblici esercizi, discoteche;
 - vi. B2) attività artigianali di servizio.
 1. Sono compresi nella destinazione d'uso di cui al presente punto i magazzini a servizio dell'attività commerciale.

5. Attività terziarie

- a. uffici; studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali,
- b. laboratori sanitari, farmacie, asili privati; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; attività associative e culturali, etc.;
- c. attività direzionali: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie.

- d. Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie per lo svolgimento dell'attività principale, quali residenza del custode e/o titolare e commercio.
- 6. Attività pubbliche e di interesse pubblico
 - a. Aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - b. Aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre;
 - c. Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3);
 - d. Aree per parcheggi pubblici (S4);
 - e. Detti servizi sono da computare come standard solo se pubblici.
 - f. Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali piccole attività commerciali, pubblici esercizi, residenza del custode e/o personale addetto (massimo 150 mq. SLP).
- 7. Autorimesse e parcheggi
 - a. Autorimesse e parcheggi pubblici e privati.
- 8. Attività agricole
 - a. Attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole.
- 9. Verde privato
 - a. Area libera da costruzioni, sistemata a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti o previsti.

Articolo 4. Categorie d'intervento

- 1. Il PUC articola la disciplina delle trasformazioni distinguendo:
 - a. interventi urbanistici;
 - b. interventi edilizi.
- 2. Le categorie d'intervento urbanistiche sono le seguenti:
 - a. Conservazione
complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate:
 - 1) alla tutela conservativa dei caratteri del paesaggio naturale, agrario e delle caratteristiche di valore storico-ambientale nel tessuto edificato;
 - 2) alla difesa e al ripristino ambientale di quelle parti dell'area in cui sono evidenti i segni di manomissioni e alterazioni apportate da trasformazioni e da dissesti naturali;
 - 3) alla ricostruzione e al ripristino di sistemi ambientali e con valore storico ambientale compromessi;
 - 4) interventi di salvaguardia idraulica, interventi idraulico-forestali e di tutela della fascia costiera.
 - b. Restauro e ripristino ambientale
 - Complesso di interventi finalizzati a conservare l'integrità materiale e il recupero dei beni , alla protezione e alla

trasmissione dei valori culturali e ambientali rappresentati dall'area oggetto di intervento.

c. Recupero

- complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate:
 1. al miglioramento e al ripristino della qualità urbana e architettonica (nel caso di manufatti isolati) e/o ambientale, nel rispetto della capacità insediativa e degli insediamenti esistenti;
 2. al ripristino e alla ricostruzione di organismi edilizi gravemente danneggiati o distrutti di impianto storico di cui sia possibile documentare la configurazione individuale o il tipo originario;
 3. scavi archeologici.

c) Riqualificazione:

complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate:

- 1) al miglioramento della residenzialità, delle strutture turistico-ricettive anche ai fini del loro adeguamento agli standard di legge, dello spazio pubblico;
- 2) alla creazione di nuovi servizi;
- 3) al recupero degli insediamenti residenziali che presentano situazioni di criticità urbanistica ed ambientale.

d) Completamento:

complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate alla riqualificazione degli spazi liberi e al completamento e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e delle attività.

Gli interventi sono rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia e alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

e) Riqualificazione urbanistica:

complesso di prescrizioni e di previsioni finalizzate alla riqualificazione dell'impianto edilizio e urbanistico (esempio: adeguamento degli standard di legge) anche attraverso la demolizione e successiva riedificazione, anche con modificazioni, dell'impianto urbanistico preesistente. Le modificazioni all'impianto urbanistico includono anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

f) Trasformazione:

complesso di prescrizioni e di previsioni finalizzate a creare nuovi insediamenti e servizi.

3. Le categorie d'intervento riferite agli interventi edilizi sono le seguenti:

a. Manutenzione ordinaria (M.O.):

- opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici;
- opere necessarie ad integrare o mantenere gli impianti tecnologici esistenti.

- b. Manutenzione straordinaria (M.S.):
 - Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c. Restauro (R):
 - Interventi finalizzati a garantire l'integrità ed il recupero degli edifici o manufatti caratterizzati dalla priorità assunta dalla protezione dei caratteri originari e dalla trasmissione dei valori dell'oggetto dell'intervento. Nello specifico gli interventi sono diretti 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 esso compatibili. Tali interventi si caratterizzano, con specifico riferimento a interventi di consolidamento, ripristino e rinnovamento degli elementi costitutivi dell'edificio, per l'uso di tecniche e materiali corrispondenti a quelli caratterizzanti l'impianto originario dell'organismo edilizio.
- d. Risanamento conservativo (RC):
 - Interventi finalizzati diretti a conservare l'organismo edilizio comprendenti il consolidamento, il ripristino e il rinnovamento 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. Sono ammessi interventi anche con tecniche e materiali differenti rispetto a quelli caratterizzanti l'organismo edilizio originario.
- e. Interventi di ristrutturazione edilizia (RE):
 - 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.
- f. Interventi di demolizione e ricostruzione (DR):
 - Interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la demolizione dell'organismo edilizio preesistente e la sua ricostruzione a parità di volumetria e sagoma sul sedime dell'organismo edilizio preesistente.
 - Ove espressamente previsto dalle presenti NTA o dalle schede normative gli interventi di demolizione ricostruzione possono anche comportare la traslazione dei sedimi originari.
- g. Interventi di demolizione (D):
 - Interventi diretti di demolizione di immobili o infrastrutture illegittimamente realizzate o ritenute incongrue con gli obiettivi perseguiti dal PUC all'interno delle singole aree normative.

h. Nuova Costruzione (NC):

- interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica non rientranti nelle categorie di intervento precedentemente elencate.
 1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati; ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fatta eccezione per quanto specificato al successivo punto 6);
 2. gli interventi di urbanizzazione primaria o secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
 4. l'installazione di torri e tralicci per impianto radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 6. l'installazione di palloni pressostatici anche se a carattere stagionale;
 7. gli interventi pertinenti che le presenti Norme tecniche di attuazione, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale legittimamente realizzato.

CAPO II – UFFICIO TECNICO E SPORTELLO UNICO

Articolo 5. Competenze dell'Ufficio tecnico

1. L'Ufficio tecnico comunale Urbanistica ed Edilizia privata svolge funzioni di indirizzo, controllo e verifica delle attività edilizie con particolare riferimento alla qualità e fedele esecuzione delle opere di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici.

Articolo 6. Competenze dello Ufficio tecnico comunale in materia edilizia

1. L'attività dell'Ufficio tecnico comunale in materia edilizia, con particolare riferimento all'autorizzazione degli interventi edilizi, è finalizzata a:

- a. Curare tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione comunale e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

Articolo 7. Attività dello Sportello unico per l'edilizia

1. Tale ufficio provvede in particolare:
 - a. ricevere le denunce di inizio attività e le domande per il rilascio del permesso di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compresi certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza competente ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 21, 22, 23 e 25 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio;
 - b. fornire informazioni sulle materie di cui al punto a) , anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi ha interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
 - c. all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
 - d. al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e. alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del testo unico sull'edilizia.
2. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
 - a. il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1, del T.U in materia edilizia;
 - b. il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
3. L'ufficio cura altresì le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a. le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62 del T.U. per l'edilizia;
- b. l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
- c. l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
- d. l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del Codice della navigazione;
- e. gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 22, 23 e 25 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio;
- f. il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- g. gli assensi in materia di servitù viarie, portuali ed aeroportuali;
- h. il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

Articolo 8. Sportello Unico per le Attività Produttive

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) è responsabile di 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.
2. Lo Sportello unico per le attività produttive è finalizzato a:
 - a. Curare tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione comunale e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'interventi riguardanti le attività produttive oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.
 - b. Lo sportello unico assicura, previa predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi informativi, a chiunque vi abbia interesse, l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per le procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande di autorizzazione presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le informazioni utili disponibili a livello regionale comprese quelle concernenti le attività promozionali.

- c. Per la istituzione e la gestione dello sportello unico i comuni possono stipulare le convenzioni di cui all'articolo 24 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112.

La struttura, su richiesta degli interessati, si pronuncia sulla conformità, allo stato degli atti, in possesso della struttura, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento autorizzatorio. La struttura si pronuncia entro novanta giorni.

3. Il procedimento unico inizia con la presentazione al SUAP competente per territorio di una dichiarazione autocertificativa da parte dell'impresa che attesta la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge per la realizzazione dell'intervento, corredata degli elaborati progettuali, da presentarsi, a pena di irricevibilità, anche su supporto informatico, e della dichiarazione di conformità del progetto alla normativa applicabile.
4. La dichiarazione di conformità concerne, in particolare, gli aspetti edilizi e urbanistici, gli aspetti attinenti ai pareri igienico-sanitari e quelli in materia di sicurezza previsti dalle leggi vigenti.
5. Contestualmente alla presentazione della dichiarazione autocertificativa, il SUAP rilascia una ricevuta che, unitamente alla documentazione prevista nel comma 20, costituisce, decorsi venti giorni dalla data di presentazione, sia titolo autorizzatorio per l'immediato avvio dell'intervento dichiarato che titolo edilizio.

La dichiarazione autocertificativa, corredata degli elaborati progettuali e della dichiarazione di conformità del progetto alla normativa applicabile, è resa con le seguenti modalità:

- a. dal progettista dell'impianto o dell'intervento dichiarato, munito di idonea assicurazione per la responsabilità professionale, quando la verifica di conformità non comporta valutazioni discrezionali;
- b. da un ente tecnico certificato, o da un professionista con almeno 10 anni di iscrizione al proprio albo o ordine professionale, munito di idonea assicurazione per la responsabilità professionale, quando la verifica in ordine a tale conformità comporta valutazioni discrezionali.

Entro il termine di sette giorni dalla presentazione della dichiarazione, il SUAP può richiedere l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori.

Qualora occorranò chiarimenti circa il rispetto delle normative tecniche e la localizzazione dell'impianto, il SUAP, d'ufficio, ovvero su richiesta dell'interessato, convoca, entro i quindici giorni successivi alla presentazione della dichiarazione, una riunione, anche per via telematica, fra i soggetti interessati e le amministrazioni competenti. Qualora al termine della riunione sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti, integrando il contenuto delle domande e degli atti di controllo.

6. Per quanto non previsto dal presente articolo si fa riferimento a quanto specificatamente previsto rispetto all'attività dello Sportello Unico per le

Attività Produttive dalla normativa nazionale e regionale di riferimento (L.R. n. 3 del 2008, art. 1. commi 16-32).

CAPO III – COMMISSIONE EDILIZIA E URBANISTICA

Articolo 9. Compiti e finalità della Commissione edilizia e urbanistica

1. L'Amministrazione comunale ha facoltà di istituire la Commissione edilizia e urbanistica: *essa* è organo consultivo del comune in materia urbanistica ed edilizia.
2. In materia urbanistica la Commissione edilizia esprime il proprio parere sui seguenti atti:
 - a. Strumenti urbanistici generali e loro varianti;
 - b. Strumenti attuativi del Piano urbanistico comunale (PUC).
3. In materia edilizia la Commissione edilizia e urbanistica esprime il proprio parere in merito:
 - a. al Regolamento edilizio, sue modificazioni e circolari esplicative;
 - b. agli interventi edilizi relativi ad immobili soggetti a vincolo paesaggistico, come prescritto dall'art. 4 della legge regionale n.28/1998;
 - c. *su tutti gli interventi soggetti a concessione edilizia ancorché esterni alle aree sottoposte a vincolo paesaggistico.*

Articolo 10. Composizione e durata della Commissione edilizia e urbanistica

1. La Commissione edilizia e urbanistica è nominata dal Sindaco ed è composta dai seguenti membri:
 - a. Il dirigente dell'Ufficio tecnico comunale o del Servizio edilizia privata che ne assumono la presidenza senza diritto di voto;
 - b. Un ingegnere e un architetto nominati dal Sindaco, prescelti nelle terne fornite dai rispettivi ordini professionali;
 - c. Un esperto laureato di chiara fama in materia edilizia ed urbanistica esperto in edilizia nominato dal Sindaco;
 - d. Un esperto in materia di tutela o pianificazione paesaggistica nominato dal Sindaco;
 - e. Un geologo, nominato dal Sindaco, prescelto in una terna fornita dal rispettivo ordine professionale.
 - f. *dalla figura di un agronomo scelto all'interno di una terna fornita dal rispettivo ordine professionale;*
 - g. *da un esperto in materia ambientale con laurea in una di queste discipline: Scienza e tecnologia per l'ambiente e la natura, cod. 27S – Scienza della natura, cod. 68S - Scienza forestali e ambientali, cod. 74S*

-o equipollenti ai sensi di legge, designato direttamente dall'Amministrazione.

2. Un funzionario dell'ufficio tecnico comunale svolge funzioni di segretario senza diritto di voto.
3. La commissione edilizia decade in coincidenza con la conclusione della legislatura; può comunque essere rinnovata dopo due anni a decorrere dalla prima seduta di insediamento ed i suoi membri restano in carica fino alla nomina dei loro successori.

Articolo 11. Funzionamento della Commissione edilizia

1. Le sedute della Commissione edilizia sono convocate dal presidente, dal Sindaco o da un suo delegato, con preavviso di almeno tre giorni o, in via straordinaria, almeno 24 ore prima della seduta.
2. Il numero legale per la validità delle decisioni assunte dovrà essere pari alla metà più uno dei membri. ~~In caso di parità il voto del presidente vale doppio.~~
3. I componenti della Commissione edilizia decadono dall'incarico qualora siano assenti, senza un giustificato motivo, per più di cinque sedute consecutive.
4. La decadenza dall'incarico, anche in caso di dimissioni da parte di un componente, verrà sancita dal Sindaco.
5. I membri decaduti o dimissionari saranno sostituiti secondo le modalità di cui al comma 1 del precedente articolo;
6. le sedute della Commissione edilizia non sono pubbliche;
7. la votazione per ogni intervento sottoposto al parere della Commissione edilizia è espressa con voto palese ed ai fini dell'approvazione è richiesta la maggioranza assoluta dei voti.
8. Qualunque progetto presentato deve essere accompagnato da apposita pratica istruttoria sottoscritta dal responsabile del procedimento in cui sono evidenziati caratteri, dati dimensionali, tipo di intervento edilizio e/o urbanistico, destinazioni d'uso dell'intervento, l'eventuale presenza di vincoli sovraordinati.
9. Qualora l'intervento edilizio e/o urbanistico abbia particolare rilevanza è ammessa l'audizione da parte della commissione del progettista.
10. Qualora gli elaborati di progetto siano insufficienti alla piena comprensione dell'intervento la Commissione edilizia può richiedere ulteriori elaborati illustrativi e procedere a sopralluoghi sospendendo il parere in attesa delle integrazioni richieste.
11. Spetta al Responsabile di procedimento compiere le richieste di cui al precedente punto.
12. L'esito dell'esame dei progetti rimane inoltre sospeso qualora per disposizioni di legge sia obbligatorio il parere o nulla-osta di enti e organismi sovraordinati.
13. Al termine di ogni seduta il segretario della commissione redige un verbale che viene controfirmato dai membri della commissione.
14. Il parere espresso in forma scritta dalla Commissione edilizia, controfirmato dal presidente, dai singoli membri con diritto di voto e dal segretario, viene allegato alla istruttoria dei singoli progetti.
15. Qualora un singolo progetto edilizio o urbanistico interessi per ragioni professionali (progettista o coprogettista, consulente del proponente),

patrimoniali o per affinità familiari (parenti fino al terzo grado) uno o più membri della Commissione tale progetto viene esaminato, discusso e valutato in sua assenza.

CAPO IV – REGIME AUTORIZZATORIO

Articolo 12. Corrispondenza tra categorie di intervento edilizie e regime autorizzatorio degli interventi

1. Premesso che:
 - a. la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica è subordinata alla disciplina generale dettata dall'area normativa del PUC in cui ricade l'area o l'immobile oggetto dell'intervento nel presente articolo sono elencate di seguito le corrispondenze tra categoria di intervento edilizio e regime autorizzatorio degli interventi;
 - b. che interventi edilizi interessanti edifici realizzati illegittimamente e non condonati non possono essere oggetto di autorizzazioni e permessi ancorché coerenti con la disciplina urbanistica dell'area normativa del PUC in cui essi ricadono;
 - c. nelle aree normative in cui la trasformazione dell'assetto del suolo è subordinata dal PUC all'approvazione di apposito piano urbanistico attuativo sono ammessi sugli edifici esistenti, se legittimamente realizzati o condonati, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - d. La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività (DIA) non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità, ai vincoli di carattere storico - artistico, ambientale e paesaggistica salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione delle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo;
 - e. Sono di seguito elencate le corrispondenze tra categoria di intervento edilizia e regime autorizzatorio.

2. Manutenzione ordinaria (MO):
 - a. tale tipo di intervento può essere eseguito, ad eccezione di cui alle lettere b) e c) del presente comma, in regime di attività edilizia libera;
 - b. gli interventi di manutenzione ordinaria interessanti edifici e manufatti compresi nel perimetro del centro storico come definito da Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti locali e finanze ed Urbanistica n. 1220/DG del 8 novembre 2007 sono subordinati a quanto disposto dal relativo Piano particolareggiato;
 - c. gli interventi di manutenzione ordinaria interessanti edifici e manufatti vincolati ai sensi degli artt. 10 e 14 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio sono subordinati a nulla osta dei competenti organi di tutela propedeutico alla presentazione di Denuncia di inizio attività (DIA).

3. Manutenzione straordinaria (MS):
 - a. tale tipo di intervento può essere eseguito, ad eccezione delle fattispecie di cui alle lettere b) e c) del presente comma, mediante autorizzazione comunale o DIA;
 - b. gli interventi di manutenzione straordinaria interessanti edifici e manufatti compresi nel perimetro del centro storico come definito da Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti locali e finanze ed Urbanistica n. 1220/DG del 8 novembre 2007 sono subordinati a quanto disposto dal relativo Piano particolareggiato;
 - c. gli interventi di manutenzione straordinaria interessanti edifici e manufatti vincolati ai sensi degli artt. 10 e 14 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio sono subordinati a nulla osta dei competenti organi di tutela propedeutico alla presentazione di Denuncia di inizio attività (DIA).
4. Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici:
 - a. tale tipo di intervento può essere eseguito, ad eccezione delle fattispecie di cui alle lettere b) e c) del presente comma, in regime di attività edilizia libera;
 - b. Gli interventi riguardanti edifici e manufatti compresi nel perimetro del centro storico come definito da Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti locali e finanze ed Urbanistica n. 1220/DG del 8 novembre 2007 sono subordinati a Denuncia di inizio attività;
 - c. gli interventi interessanti edifici e manufatti vincolati ai sensi degli artt. 10 e 14 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio sono subordinati a nulla osta dei competenti organi di tutela propedeutico alla presentazione di Denuncia di inizio attività (DIA).
5. Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato:
 - a. Tali attività possono essere realizzate in regime di attività edilizia libera previa comunicazione allo Ufficio tecnico comunale;
 - b. Qualora tali attività ricadano in aree ricomprese all'interno del Piano di assetto idrogeologico o del Piano di utilizzazione del litorale o nel perimetro del centro storico come definito da Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti locali e finanze ed Urbanistica n. 1220/DG del 8 novembre 2007 il loro svolgimento è subordinato a Denuncia di inizio attività;
 - c. Qualora tali attività ricadano nel perimetro di aree soggette a vincolo archeologico il loro svolgimento è subordinato a Denuncia di inizio attività e a nulla osta degli organi competenti per la tutela;
 - d. Qualora tali attività ricadano nel perimetro di aree individuate alla tavola PU PL GE 23 – 1 "Sistema storico-culturale" del PUC come aree di tutela integrale, aree di tutela condizionata, aree di attenzione il loro svolgimento è subordinato a Denuncia di inizio attività e a comunicazione agli organi competenti per la tutela.

6. Restauro (R):
 - a. Tale intervento è soggetto a Denuncia di inizio attività o ad autorizzazione comunale;
 - b. Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano ricompresi nel perimetro del centro storico come definito da Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti locali e finanze ed Urbanistica n. 1220/DG del 8 novembre 2007 il loro svolgimento è subordinato a permesso di costruire;
 - c. Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano soggetti a vincolo ai sensi degli artt. 10 e 14 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio l'intervento è inoltre subordinato al propedeutico nulla osta del competente organo di tutela al rilascio di autorizzazione comunale.
7. Risanamento conservativo (RC):
 - a. Tale intervento è soggetto a Denuncia di inizio attività o ad autorizzazione comunale;
 - b. Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano ricompresi nel perimetro del centro storico come definito da Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti locali e finanze ed Urbanistica n. 1220/DG del 8 novembre 2007 il loro svolgimento è subordinato a permesso di costruire;
 - c. Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano soggetti a vincolo ai sensi degli artt. 10 e 14 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio l'intervento è inoltre subordinato al propedeutico nulla osta del competente organo di tutela al rilascio di autorizzazione comunale;
 - d. Qualora gli interventi di risanamento conservativo comportino un mutamento della destinazione d'uso all'interno delle zone omogenee di tipo A individuate dal PUC è necessario richiedere il permesso di costruire.
8. Ristrutturazione edilizia (RE):
 - a. Tale intervento è soggetto a richiesta di permesso di costruire;
 - b. Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano soggetti a vincolo ai sensi degli artt. 10 e 14 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio l'intervento è inoltre subordinato al nulla osta del competente organo di tutela.
9. Demolizione (D) e Demolizione e ricostruzione (DR):
 - a. Tale intervento è soggetto a richiesta di permesso di costruire;
 - b. Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano soggetti a vincolo ai sensi degli artt. 10 e 14 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio l'intervento è inoltre subordinato al nulla osta del competente organo di tutela.
10. Nuova costruzione (NC):
 - a. Permesso di costruire;
 - b. Nelle aree incluse nell'ambito di piani attuativi il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla predisposizione ed entrata in vigore dei piani attuativi;

- c. Il permesso di costruire può essere rilasciato in deroga agli strumenti urbanistici generali esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
11. Opere di sistemazione dei terreni:
 - a. Tali interventi sono ammessi all'interno delle aree soggette a piano attuativo e subordinati all'approvazione ed entrata in vigore dei medesimi: la loro attuazione è quindi subordinata alla stipula delle convenzioni urbanistiche dei piani medesimi;
 - b. Ove tali interventi ricadano nel perimetro di aree individuate alla tavola PU PL GE 23 – 1 "Sistema storico-culturale" del PUC come aree di tutela integrale, aree di tutela condizionata, aree di attenzione il loro svolgimento è subordinato a comunicazione agli organi competenti per la tutela.
 12. Interventi di arredo urbano.
 13. Sono altresì realizzabili, ove non riguardino aree ed immobili vincolati ai sensi delle disposizioni contenute nel Codice dei Beni culturali, previa autorizzazione comunale i seguenti interventi:
 - a. Muri di cinta e cancellate. All'interno del perimetro del centro storico come definito da Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti locali e finanze ed Urbanistica n. 1220/DG del 8 novembre 2007 tali interventi devono essere realizzati in conformità con le prescrizioni di dettaglio della pianificazione attuativa in materia;
 - b. Aree destinate ad attività sportive e ricreative che non comportino la creazione di volumetrie;
 - c. Le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
 - d. La revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni. All'interno del perimetro del centro storico come definito da Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti locali e finanze ed Urbanistica n. 1220/DG del 8 novembre 2007 tali interventi devono essere realizzati in conformità con le prescrizioni di dettaglio della pianificazione attuativa in materia;
 - e. Gli interventi per il contenimento del consumo di energia degli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, sono soggetti alla presentazione di denuncia di inizio lavori presso lo sportello unico per l'attività edilizia
 - f. Varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino eventuali prescrizioni tecniche contenute nel permesso di costruire rilasciato;
 - g. Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

- h. Le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi previa verifica di conformità con le disposizioni del Piano di assetto idraulico ed altre disposizioni sovraordinate;
 - i. I pergolati e i grigliati;
 - j. Le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
 - k. Le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
 - l. L'installazione di palloni pressostatici anche a carattere stagionale.
14. Gli interventi di eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico sono soggetti a comunicazione allo Sportello unico per l'attività edilizia secondo le modalità previste dall'art. 82 del DPR 380/2001. Qualora tali interventi riguardino edifici pubblici o privati aperti al pubblico soggetti a vincoli di cui al Codice dei Beni culturali e del Paesaggio è necessario apposto nulla osta delle autorità competenti per la tutela del bene vincolato; in caso di impossibilità di rilascio del nulla osta è possibile provvedere con opere provvisoriale sulle quali sia stata comunque acquisita l'approvazione delle predette autorità

Articolo 13. Permesso di costruire

1. Gli interventi realizzabili mediante permesso di costruire sono individuati al precedente articolo 10, in relazione alla categoria di intervento edilizia, all'area normativa individuata dal PUC adottato con Delibera del Consiglio comunale n.50 del 22 dicembre 2008, alla eventuale presenza di vincoli sovraordinati.
2. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
3. Il contributo di costruzione non e' dovuto:
 - a. per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 e sm.i., ovvero imprenditore agricolo professionale (Dlgs 29 marzo 2004, n.99 e DGR 27 maggio 2004, n.24/22);
 - b. per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
 - c. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d. per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - e. per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

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

Articolo 14. Disciplina del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire e' rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il permesso di costruire e' trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001.
3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
4. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

Articolo 15. Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire e' rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire e' comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, e' sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
4. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione

Articolo 16. Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di

diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito e' subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del DPR 380/2001. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio

Articolo 17. Richiesta di permesso di costruire

1. La richiesta di permesso di costruire viene effettuata dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederla.
2. Si ricorda che sono aventi titolo legittimati, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi i diritti di terzi, alla richiesta di permesso di costruire:
 - a. Superficiario al di sopra del suolo;
 - b. Superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di permesso di costruire per opere sotterranee;
 - c. Enfiteuta, unicamente per il permesso di costruire relativo ad opere connesse al contratto di enfiteusi;
 - d. Usufruttuario, a richieste di permesso di costruire riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro;
 - e. Titolare del diritto d'uso o del diritto d'abitazione, per le richieste di permesso di costruire di cui al punto precedente;
 - f. Locatario limitatamente alle richieste di permesso di costruire riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
 - g. titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire riguardante interventi di manutenzione straordinaria, ovvero relativa a trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
 - h. l'affittuario agrario (legge 11/1971) ed il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti di fabbricati rurali e alla casa di abitazione. Nei casi di cui alle lettere f), g) ed h) il titolo deve essere attestato dalla copia conforme originale dell'atto, ovvero, nel caso impossibilità, dalle Associazioni di categoria o dall'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, ovvero da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex art. 47 DPR 445/2000;
 - i. titolare di altra condizione giuridica soggettiva che legittimi al godimento di abitazione, per le denunce di inizio attività o richiesta di permesso di costruire direttamente connesse al titolo di godimento;
 - j. le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, e le aziende e le amministrazioni che operino

sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'organo competente che attesti al pubblica utilità e la indifferibilità dell'opera. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;

- k. rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

Articolo 18. Documenti a corredo della richiesta di permesso di costruire

1. La richiesta di permesso di costruire deve essere inoltrata al responsabile dell'Ufficio tecnico dall'avente titolo, sulla base di apposito modulo predisposto dal Comune.
2. I documenti da allegare sono i seguenti:
 - a. Documento comprovante il titolo ai sensi dell'art. 15 ovvero dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex art. 47 DPR 445/2000;
 - b. Copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune;
 - c. Gli interventi realizzabili
 - d. Stralcio della tavola del PUC "Sistemi e regole" con l'individuazione dell'area oggetto della proposta;
 - e. Stralcio degli elaborati grafici di eventuale piano attuativo in cui si a ricompresa l'area o l'immobile oggetto di intervento;
 - f. Documentazione catastale dell'area o immobile oggetto di intervento comprensiva di planimetria catastale;
 - g. Estratto della cartografia comunale e rilievo quotato con evidenziazione dell'area o dell'immobile oggetto di intervento, dell'area di proprietà, di eventuali vincoli sovraordinati. E' facoltà dell'Ufficio tecnico di richiedere planimetrie di urbanizzazioni e reti, di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe all'area o all'immobile oggetto di intervento;
 - h. Nel caso di interventi su edifici esistenti sono richiesti:
 - i. Rilievo quotato delle parti di immobile oggetto dell'intervento con le piante dei vari piani a scala non inferiore a 1:100 con l'indicazione degli usi in atto dei locali; rilievo quotato dei prospetti ante operam; almeno due sezioni significative;
 - c. Documentazione fotografica dell'area o dell'immobile oggetto dell'intervento e del suo immediato intorno con individuazione planimetrica dei punti di vista delle riprese fotografiche;
 - d. Elaborati grafici di progetto:
 - Planimetria in scala 1:200;
 - Prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative;
 - Piante in scala 1:100 di tutti i piani;
 - Per gli edifici non residenziali: Piante in scala 1:100 con l'indicazione dei percorsi, degli spazi e di quant'altro

- dimostrante il superamento delle barriere architettoniche e osservanza delle disposizioni sull'adattabilità (legge 13/1989);
- Per gli interventi su edifici esistenti deve essere allegata planimetria in scala 1:100 di tutti i piani e prospetti con l'individuazione degli interventi di demolizione (giallo), le parti di nuova costruzione (rosso), le parti oggetto di consolidamento o di sostituzione (azzurro);
- e. Elaborati grafici di progetto inerenti reti ed impianti da individuare in planimetria ed eventuali prospetti e sezioni in scala 1:100:
- Reti tecnologiche di approvvigionamento acqua, luce e gas;
 - Tracciato delle reti di smaltimento delle acque nere bianche e caratteristiche del sistema di smaltimento;
 - Impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, etc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
 - Impianti tecnologici esterni per la produzione di energia elettrica o acqua calda sanitaria (pannelli fotovoltaici, impianti solari per acqua calda sanitaria, etc.);
 - Posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori.

Articolo 19. Denuncia di inizio attività

1. Gli interventi realizzabili mediante Denuncia di inizio attività sono individuati al precedente articolo 12, in relazione alla categoria di intervento edilizia, all'area normativa individuata dal PUC, alla eventuale presenza di vincoli sovraordinati.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono soggetti al pagamento del contributo del costo di costruzione. Il contributo per il costo costruzione deve essere corrisposto in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

Articolo 20. Disciplina della denuncia di inizio attività

1. Può presentare Denuncia di inizio attività il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo.
2. Si ricorda che sono aventi titolo legittimati, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi i diritti di terzi, alla presentazione di denuncia di inizio attività:
 - a. Superficiario al di sopra del suolo;
 - b. Superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alla presentazione di denuncia di inizio attività per opere sotterranee;
 - c. Enfiteuta, unicamente per la presentazione di denuncia di inizio attività relativa ad opere connesse al contratto di enfiteusi;
 - d. Usufruttuario, alla presentazione di denuncia di inizio attività riguardante interventi di manutenzione straordinaria o di restauro;

- e. Titolare del diritto d'uso o del diritto d'abitazione, per le denunce di inizio attività di cui al punto precedente;
 - f. Locatario limitatamente alle denunce di inizio attività riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
 - g. titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle denunce di inizio attività riguardanti interventi di manutenzione straordinaria, ovvero relative a trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
 - h. l'affittuario agrario (legge 11/1971) ed il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti di fabbricati rurali e alla casa di abitazione. Nei casi di cui alle lettere f), g) ed h) il titolo deve essere attestato dalla copia conforme originale dell'atto, ovvero, nel caso impossibilità, dalle Associazioni di categoria o dall'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, ovvero da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex art. 47 DPR 445/2000;
 - i. titolare di altra condizione giuridica soggettiva che legittimi al godimento di abitazione, per le denunce di inizio attività direttamente connesse al titolo di godimento;
 - j. le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, e le aziende e le amministrazioni che operino sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'organo competente che attesti al pubblica utilità e la indifferibilità dell'opera. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
 - k. rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.
3. la Denuncia di inizio attività deve essere presentata all'Ufficio tecnico comunale almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori.

Articolo 21. Documenti a corredo della denuncia di inizio attività

- 1. La denuncia di inizio attività è presentata allo Ufficio tecnico comunale.
- 2. La denuncia di inizio attività è:
 - a. accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al Regolamento edilizio, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
 - b. corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.

Articolo 22. Rilascio, condizioni e validità del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività

1. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato e' comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
2. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al precedente articolo decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia e' priva di effetti.
3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al precedente articolo decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia e' priva di effetti.
4. La sussistenza del titolo e' provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
5. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
6. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Articolo 23. Varianti essenziali

1. Costituiscono varianti essenziali alla denuncia di inizio attività o al permesso di costruire le seguenti fattispecie:
 - a. mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'art.4 della legge regionale 19 maggio 1981, n.17 salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso;

- b. aumento superiore del 10% della cubatura prevista dal progetto approvato;
 - c. modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
 - d. mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
 - e. violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
 3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Articolo 24. Vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia

1. La vigilanza ed il controllo sull'attività urbanistico-edilizia sono disciplinate dall'art.20 legge regionale 11 ottobre 1985, n.23.

Articolo 25. Sanzioni

1. In presenza di interventi di ristrutturazione edilizia realizzati in assenza di permesso di costruire si applicano le sanzioni di cui all'art. 10, L.R. 11 ottobre 1985, n.23 e s.m.i.
2. in presenza di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire si applicano le sanzioni di cui all'art. 7, L.R. 11 ottobre 1985, n.23 e s.m.i.;
3. in presenza di interventi abusivi realizzati su proprietà dello Stato o di enti pubblici, ad eccezione dei casi di opere realizzate da amministrazioni pubbliche di cui all'art.9, L.R. 11 ottobre 1985, n.23 e s.m.i. ;
4. Quanto non specificato dal presente articolo è disciplinato dalla legge regionale 11 ottobre 1985, n.23 e s.m.i..

Articolo 26. Piani attuativi: definizione

1. il Piano urbanistico comunale adottato con delibera del consiglio comunale n. 50 del 22 dicembre 2008 individua gli ambiti del territorio comunale in cui obiettivi e contenuti del PUC possono essere attuati tramite piani attuativi.
2. Sono piani urbanistici attuativi:
 - a. il Piano Particolareggiato (art. 13, l. 17 agosto 1942, n. 1150, P.P.);
 - b. il Piano di Lottizzazione (art. 28, l. 17 agosto 1942, n. 1150, P.L.);
 - c. il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (l. 18 aprile 1962, n. 167, P.E.E.P.);

- d. il Piano delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi (art. 27, l. 22 ottobre 1971, n.865, PIP);
- e. il Piano di Recupero (art.28, l. 5 agosto 1978, n. 457, P.R.);
- f. il Programma Integrato di Intervento (art. 16, l. 17 febbraio 1992, n. 179 ed art. 3, L.R. 29 aprile 1994, n. 16, P.I.I.);
- g. il Programma Integrato di Intervento nei centri storici (art. 6 , L.R. 13 ottobre 1998, P.I.I. centri storici).

Articolo 27. Piani attuativi di iniziativa privata: formazione

- 1. Sono abilitati alla formazione di piani attuativi anche riguardanti singoli subambiti come individuati dalle schede normative del PUC, di iniziativa privata:
 - a. i proprietari di aree ed immobili i proprietari di aree ed immobili rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati dagli interventi ed il 51% della superficie territoriale compresa nel perimetro delle aree assoggettate a piano attuativo;
- 2. La formazione di piani attuativi è consentita esclusivamente laddove previsto dal PUC adottato con delibera del consiglio comunale n. 50 del 22 dicembre 2008.
- 3. I proprietari singoli, associati o riuniti in consorzio che intendono procedere alla formazione del piano attuativo devono richiedere apposita autorizzazione al sindaco.
- 4. Qualora l'ambito del piano attuativo appartenga a più proprietari alla richiesta di autorizzazione deve essere allegato apposito atto con firma autenticata da parte dei singoli proprietari con relativa dichiarazione che dimostri che essi rappresentano almeno il 75% del valore catastale delle aree ed immobili ricadenti nell'ambito territoriale per il quale viene proposta la formazione di apposito piano attuativo.
- 5. in riferimento ai piani di lottizzazione nel caso in cui comprovate difficoltà o il mancato assenso di tutti i proprietari impediscano di predisporre il piano di lottizzazione per l'intero ambito o subambito di intervento previsto dal PUC, uno o più lottizzanti, che dispongano di una superficie superiore al 51% dell'intero ambito o subambito, possono chiedere, previo assenso da parte del comune e con il coordinamento dell'Ufficio tecnico, la realizzazione del piano per stralci funzionali convenzionabili separatamente secondo quanto previsto dall'art.3 della L.R. 20/1991.

Articolo 28. Elaborati da allegare alla domanda di autorizzazione per la formazione di piani attuativi

- 1. La domanda di autorizzazione alla formazione di piani attuativi deve essere indirizzata per iscritto al sindaco.
- 2. Alla domanda di autorizzazione per la formazione di piani attuativi i soggetti proponenti devono allegare la seguente documentazione:
 - a. Stralcio della tavola del PUC "Sistemi e regole" con l'individuazione dell'area oggetto della proposta di piano attuativo;

- b. Stralcio dell'elaborato grafico allegato alla scheda normativa del PUC con individuazione dell'area oggetto della proposta;
- c. Individuazione grafica delle aree di concentrazione dell'edificato e delle aree da cedere gratuitamente al comune per servizi pubblici, verde pubblico e viabilità riferite all'ambito oggetto della proposta di piano attuativo alla stessa scala grafica e con la stessa legenda della scheda normativa del PUC;
- d. Tabella con l'individuazione della capacità insediativa prevista, del mix funzionale previsto, del complesso delle aree da cedere gratuitamente al comune per servizi pubblici, verde pubblico e viabilità riferite all'ambito oggetto della proposta di piano attuativo.
- e. Individuazione grafica su carta catastale in scala non inferiore a 1:2.000 dell'ambito oggetto della proposta di piano attuativo corredato da tabella con l'individuazione dei dati catastali, dei nomi dei proprietari, delle superfici catastali, delle aree da cedere gratuitamente al comune per servizi pubblici, verde pubblico e viabilità riferite all'ambito oggetto della proposta di piano attuativo.
- f. Elaborato grafico con rilievo dello stato di fatto, dei vincoli sovraordinati, delle reti tecnologiche in scala 1:2.000.
- g. Relazione illustrativa dell'intervento, integrata da schemi grafici sulla proposta di assetto e di inserimento paesaggistico dell'intervento, con evidenziazione di eventuali interventi migliorativi rispetto ai contenuti del PUC in materia ambientale;
- h. Schema di convenzione urbanistica contenente: capacità insediativa prevista, cronogramma, eventuali opere di urbanizzazione che si intendono realizzare a scomputo nei limiti previsti dalla legislazione vigente, proposte migliorative

Articolo 29. Elaborati di progetto dei piani attuativi

1. Gli elaborati dei piani attuativi sono quelli definiti dalle singole leggi di riferimento in relazione alla tipologia di piano attuativo.

CAPO V - NORME TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE

Articolo 30. Indirizzi e criteri per la progettazione edilizia

1. I progetti degli edifici devono essere redatti in conformità alle prescrizioni tutte del regolamento edilizio e delle leggi, ed in particolare alla disciplina di cui al presente titolo terzo, e devono produrre soluzioni compiute ed esaurienti in relazione ai criteri indicati di seguito:
 - a. Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante ,naturale e edificato.

- b. Inserimento razionale nel sistema complessivo di infrastrutture pubbliche, come, ad esempio, strade, piazze, parcheggi, fognature, rete idrica, ecc., così da realizzare la più corretta sistemazione funzionale, sia dell'edificio che dello stesso sistema infrastrutturale.
 - c. La definizione formale e costruttiva dei caratteri tipologici dell'insediamento e dei
 - d. mutui rapporti di posizione e di forma architettonica di più edifici, nonché di tutte le parti della costruzione, comprese quelle impiantistiche.
 - e. La corretta distribuzione delle unità ambientali e dei locali costituenti l'edificio, in
 - f. relazione all'uso finale.
 - g. L'utilizzo appropriato delle tecniche costruttive, così da evitare, anche, l'applicazione sugli edifici di decorazioni posticce e sovrabbondanti.
 - h. La corretta definizione dei procedimenti costruttivi, anche ai fini del risparmio di
 - i. energia e dell'uso delle fonti di energia rinnovabili.
 - j. La definizione di tutti gli impianti, idrico, fognario, elettrico, di ventilazione, di riscaldamento, in relazione al corretto funzionamento, alla sicurezza d'uso, al contenimento dei consumi energetici, all'impiego delle fonti di energia rinnovabili.
 - k. La definizione e l'ubicazione di tutti gli impianti e le apparecchiature tecnologiche dovranno rispondere a criteri di armonico inserimento negli edifici con particolare riferimento al decoro della facciata, alla conservazione delle caratteristiche d'insieme dei tetti.
2. Il rispetto di tutti i criteri sopraelencati deve apparire nel modo più esplicito dagli elaborati di progetto e dalla relazione che ne fa parte integrante, ed è oggetto di particolare ed attento esame da parte della commissione edilizia comunale.
3. Gli elaborati di progetto comprendono, a tale scopo, anche la rappresentazione grafica delle strutture portanti, indicante le loro dimensioni di massima, la specifica dettagliata degli apparecchi e dei provvedimenti costruttivi per garantire la sicurezza d'uso degli impianti elettrici e di quegli idrici connessi, l'indicazione degli impianti di ventilazione necessari, l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale, l'indicazione precisa dei materiali di finitura e dei colori di tutte le parti esterne. La relazione comprenderà, anche, l'analisi dei fattori di cui all'articolo 2 del DMLP 22.X.83 e all'articolo 39 del Regolamento Edilizio, nonché la valutazione di cui all'articolo 4 dello stesso DMLP.
4. Quando richiesto, i progetti devono essere accompagnati anche dal calcolo sommario delle caratteristiche di isolamento termico, calcolo che deve essere poi integrato, come prescritto, dalle leggi sul contenimento dei consumi energetici, richiamate anche nel presente regolamento.
5. Inoltre, i progetti devono essere redatti in stretta conformità con le disposizioni della L 118/71 e del DPR 503/1996 per facilitare la vita di relazione negli edifici pubblici, nonché della L.13/1989, del DMLP 236/89, della LR 32/91, e infine della L 104/92 sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

6. Gli edifici destinati a civile abitazione, con altezza antincendio uguale o superiore a 12 metri, devono essere progettati nel rispetto dei criteri di sicurezza contenuti nel DMI 246/87.
7. I progetti degli impianti devono essere redatti secondo le prescrizioni della L 46/90 e del regolamento d'attuazione DPR 447/91, della LR 19/89 e relativo regolamento, e della L 10/91 con il regolamento DPR 412/93.
8. Infine, nei progetti di qualunque genere si deve prevedere l'applicazione del Regolamento sulla idoneità dei materiali da costruzione di cui al DPR 246/93, quando per le opere di costruzione, inclusi gli edifici e le opere di ingegneria civile, si deve garantire il rispetto di uno o più requisiti, come elencati e definiti dall'allegato A dello stesso decreto, relativi alla resistenza meccanica e stabilità, alla sicurezza in caso d'incendio, all'igiene, salute ed ambiente, alla sicurezza di utilizzazione, alla protezione contro il rumore, al risparmio energetico ed isolamento termico

Articolo 31. Norme generali

1. Piani interrati.
 - a. I piani risultanti, a sistemazione realizzata, del tutto al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, salvo deroghe concesse, ai sensi dell'art. 8 del DPR 19.03.1956 n° 303, dalla Unità Sanitaria Locale competente in relazione alle attività lavorative previste nei locali. Per i locali da adibire ad autorimessa, impianti di riscaldamento, impianti di aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria. Le norme del presente comma si applicano anche ai piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del successivo articolo del presente Regolamento.
2. Piani e locali seminterrati.
 - a. ***I piani o locali posti parzialmente al di sotto del piano di campagna delle aree circostanti il fabbricato, la cui altezza dell'intradosso rispetto al piano di campagna a sistemazione definitiva è compresa fra 1/3 ed 1/2 dell'altezza complessiva del piano o del locale. Ai fini delle destinazioni d'uso*** I piani seminterrati risultanti, a sistemazione realizzata, ~~parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato,~~ possono essere adibiti a deposito, a locali per attività artigianali non moleste o a qualsiasi altro uso, con l'esclusione di quello residenziale, che comporti la permanenza di persone, soltanto se l'intradosso del suo solaio si trova ad una quota superiore di almeno 70 cm rispetto alla quota della più elevata delle sistemazioni esterne, l'altezza utile netta interna sia almeno di 2,70 metri, ed inoltre, sia

garantito il rispetto degli standard prestazionali per le abitazioni e le altre destinazioni d'uso definiti dal R.E. e delle norme igienico-sanitarie vigenti. Tali piani seminterrati, sempre se adibiti agli usi sopra detti, e se privi di sottostante piano interrato, devono avere il pavimento impermeabilizzato con materiali riconosciuti idonei ed isolato dal terreno sottostante con apposite camere d'aria ventilate o con vespaio. Anche le pareti verticali verso terra, devono essere impermeabilizzate accuratamente, per evitare la propagazione della umidità dal sottosuolo, ed aerate da intercapedini vuote e continue, della larghezza di almeno 50 cm e max. m.1,00, aventi il fondo disposto a quota non superiore a quella più bassa del terreno sistemato esterno, e munito di apposite canalette e pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque.

- b. Al fine di evitare la propagazione dell'umidità sono consentiti anche altri sistemi tecnologicamente avanzati esclusivamente per le parti confinanti con proprietà diverse. Se resi così idonei ad abitazioni, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, i seminterrati devono soddisfare a tutte le norme ambientali e tecnologiche connesse con la destinazione d'uso.
- c. Il Sindaco ordinerà, previa diffida e senza pregiudizio per le eventuali azioni, lo sgombero dei seminterrati non idonei che venissero utilizzati come abitazioni, anche temporanee, uffici, ed altre simili destinazioni.

3. Piani terreni.

- a. I piani terreni devono essere realizzati in modo che il loro pavimento si trovi ad una quota superiore di almeno 50 centimetri a quella del terreno sistemato circostante il fabbricato.
- b. Il pavimento e le pareti devono essere protetti con materiali impermeabili e devono essere ventilati con vespai sottostanti, preferibilmente a camera vuota, per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo.
- c. E' consentito di portare il pavimento, sempre protetto da materiali impermeabili, ad una quota di 20 centimetri sopra il piano esterno di sistemazione definitiva, sempre a condizione che il piano di calpestio sia distanziato dal terreno sottostante, o con uno scantinato, o con una intercapedine vuota alta non meno di 30 centimetri, o con un vespaio di almeno trenta centimetri di spessore. Questi devono essere collegati all'esterno per mezzo di un cavedio di ventilazione che circonda, ove possibile, l'intero fabbricato e assicuri una efficiente ventilazione trasversale delle parti sotterranee.
- d. Nei fabbricati prospicienti la pubblica via l'intradosso del solaio di copertura del piano terreno non può in ogni caso essere posto ad una quota inferiore a 3,20 metri rispetto a quella del terreno sistemato circostante il fabbricato.
- e. Nel caso di fabbricati attestati su strade in pendenza, l'altezza di imposta del solaio di cui sopra deve essere calcolata in corrispondenza del punto medio del prospetto sulla strada in pendenza e l'altezza minima sullo stesso prospetto non dovrà essere inferiore a 2,70 metri.
- f. Il cavedio deve essere esteso in altezza per tutto lo sviluppo dello scantinato e della sua intercapedine, oppure della sola intercapedine, o del vespaio, sottostante il piano terreno, se questo è privo di scantinato, e

deve essere dotato di canaletta e di pozzetti, collegati con la fognatura delle acque bianche, per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane e filtranti dal suolo.

- g. Quando si disponga il pavimento del piano terreno ad una quota inferiore a 50 centimetri dal piano esterno di sistemazione definitiva, è assolutamente vietata la realizzazione di vespai di pietrame.
 - h. Nel caso in cui più della metà dei prospetti siano a cielo aperto, sono consentite tutte le destinazioni d'uso, a condizione che venga sempre garantito il rispetto di quanto previsto dal R.E, dalle norme igienico-sanitarie vigenti ed, inoltre, a condizione che le pareti verticali verso terra, siano impermeabilizzate accuratamente, per evitare la propagazione della umidità dal sottosuolo, ed aerate da intercapedini vuote e continue, della larghezza di almeno 50 cm, aventi il fondo disposto a quota non superiore a quella più bassa del terreno sistemato esterno, e munito di apposite cabalette e pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque.
4. Piani sottotetto.
- a. I piani sottotetto possono avere caratteristiche di abitabilità o agibilità se l'altezza media utile è di m 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m 2,30.
 - b. Gli stessi piani possono essere adibiti a pertinenze di servizio dei locali abitabili sottostanti se l'altezza media utile è m 2,40 e l'altezza minima è non inferiore a 2,00 mt.;
 - c. Nei casi di altezza minima e media inferiori a quelle succitate, i piani sottotetto possono essere adibiti esclusivamente a sgomberi non abitabili.
5. Piani pilotis
- a. E' consentito detrarre dal computo dei volumi il piano terreno di ogni edificio per un'altezza pari a m 2,50 se intervengono contemporaneamente le seguenti condizioni:
 - la costruzione sorga su pilotis lasciando il piano terreno aperto e adibito a parcheggio o spazio pedonale per non meno del 75% dell'area per un'altezza eguale, e comunque non inferiore a m 2,50;
 - la costruzione su pilotis con le caratteristiche di cui alla prima condizione sia estesa a tutti gli edifici compresi in un isolato. Per questi edifici su pilotis è consentito migliorare le descritte altezze di zona del valore di m 2,50, senza che per questo seguano distanze maggiori fra gli edifici.
6. Porticati e verande.
- a. ***Negli edifici residenziali, residenziali turistici, con destinazione ricettiva extralberghiera alberghieri*** la superficie coperta dei porticati e delle verande non potrà superare il 40% della superficie coperta complessiva dell'edificio.
 - b. Nei casi di fabbricati costituiti da più piani, tale percentuale dovrà essere calcolata e localizzata piano per piano.
7. Aree scoperte.
- a. Tutte le aree destinate alla edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere

- mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica, e devono essere dotate di recinzioni a giorno, se non altrimenti disposto per queste dagli strumenti urbanistici
- b. Il sindaco emanerà i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di queste condizioni, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.
8. Aree scoperte fra edifici.
- a. Le aree esistenti fra i fabbricati possono essere utilizzate soltanto per giardini, parcheggi o rampe d'accesso ai parcheggi e sistemate come prescritto dalle NTA del PUC o dalle schede normative.
 - b. Sono ammesse strutture metalliche meccanizzate completamente aperte con funzione di parcheggio multipiano, con vincolo di altezza di mt 7,50; rispetto ai fabbricati potranno essere in aderenza alle pareti non finestrate per l'edificio la cui area è pertinenza e ad una distanza non inferiore a ml 5,00 per gli altri edifici ed anche dalle pareti finestrate degli edifici di proprietà dei proponenti. Queste strutture non costituiranno misura di volume, né di superficie coperta e potranno essere mascherate con schermature visuali che contribuiscano al decoro urbano.
 - c. L'intervento è consentito solo con il consenso unanime del condominio interessato e con quello dei proprietari delle unità immobiliari che si affacciano verso la struttura metallica fino all'altezza della stessa.
9. Aree pertinenziali degli edifici.
- a. Negli spazi pertinenziali definiti come "cortile" possono affacciare ambienti con qualunque destinazione. In tali aree possono essere realizzate costruzioni "accessorie" ad un piano, sempre nel rispetto di tutte le norme del presente regolamento e degli strumenti urbanistici e sempre che il loro volume sia compreso nel volume costruibile.
 - b. Nelle aree pertinenziali definite come cortile e come patio possono affacciare disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura. Non sono consentite, nei cortili, costruzioni, né muri di recinzione di zone del cortile, se non, a giorno per tutto il loro sviluppo e per l'altezza del solo piano terreno.
 - c. Sono considerate opere accessorie, e pertanto ammissibili, anche in area di distacco, sempre nel rispetto delle distanze dai confini previsti dal Codice Civile, gli elementi di arredo volti a migliorare la fruibilità e la qualità estetica delle aree di pertinenza dei fabbricati. Rientrano in tale categoria i gazebo, i pergolati, le protezioni orizzontali leggere per i posti auto e per gli ingressi; tali opere potranno essere estese a superfici non superiori al 50% della superficie libera assicurando il mantenimento a verde delle residue superfici.
 - d. Le centrali termiche o di climatizzazione dovranno prioritariamente essere realizzate nel sedime del fabbricato; è consentita nei fabbricati esistenti, per adeguamenti tecnologici, la realizzazione di detti locali, comprese le protezioni per impianti tecnologici, nelle aree cortilizie di pertinenza fino ad una superficie massima di 30 mq.

- e. In tutte le zone territoriali omogenee, nelle aree di distacco, al di fuori del sedime dei fabbricati sono consentite le costruzioni delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT.
- f. Sono consentite la copertura e la protezione anche laterale con strutture amovibili, di carattere precario e temporaneo, delle superfici cortilizie di pertinenza di bar, pizzerie e ristoranti. Per questi interventi non è valida la limitazione riportata al 4° comma.
- g. E' consentita nei balconi e nelle verande la realizzazione di ripari o protezioni, mediante strutture precarie ed amovibili, a condizione che abbiano uno sviluppo lineare non superiore al 40% dello sviluppo lineare complessivo del parapetto, siano aperti su almeno un lato, e siano tali da salvaguardare il decoro architettonico dell'edificio. Sono consentite opere accessorie nei piani attico a condizione che non venga utilizzata più del 50% della superficie libera e che gli arredi e le strutture costituiscano un elemento architettonico e decorativo caratterizzante compositivamente l'intero fabbricato: per gli immobili ricompresi nell'ambito del Piano particolareggiato del Centro storico si applica quanto previsto dalla disciplina di dettaglio stabilita dal medesimo;
- h. Nelle aree pertinenziali degli edifici sono ammesse le sistemazioni a giardino. Tutte le superfici non coltivate devono essere pavimentate, assicurando lo smaltimento delle acque piovane con le necessarie pendenze e con fognoli sifonati o attraverso sistemi di captazione di tali acque finalizzate alla razionalizzazione delle risorse idriche e del ciclo delle acque.
- i. Sono ammesse strutture metalliche meccanizzate completamente aperte con funzione di parcheggio multipiano, con vincolo di altezza di mt 7,50; rispetto ai fabbricati potranno essere in aderenza alle pareti non finestrate per l'edificio la cui area è pertinenza e ad una distanza non inferiore a ml 5,00 per gli altri edifici ed anche dalle pareti finestrate degli edifici di proprietà dei proponenti. Queste strutture non costituiranno misura di volume, né di superficie coperta e potranno essere mascherate con schermature visuali che contribuiscano al decoro urbano.
L'intervento è consentito solo con il consenso unanime del condominio interessato con quello dei proprietari delle unità immobiliari che si affacciano verso la struttura metallica fino all'altezza della stessa.

10. Barriere architettoniche.

- a. Per facilitare la vita di relazione e la massima accessibilità dei disabili, gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, scolastici e prescolastici, e d'interesse sociale, amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, e comunque gli edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale, di nuova edificazione o sottoposti a ristrutturazione, devono essere costruiti in conformità alla L. 118/ 71 e al DPR 503/1996.
- b. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza della L13/89 e delle prescrizioni tecniche previste

dall'articolo 1, comma 2 della stessa legge, e in prima applicazione contenute nel DMLP 236/89.

- c. Inoltre, a tutti gli edifici, ambienti e strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica o privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone, si applicano le disposizioni della LR 32/91.
 - d. Infine, ai sensi dell'articolo 24 della L 104/92, tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, come definite nella L13/89, sono eseguite in conformità alle sopraccitate disposizioni di legge.
 - e. Ai sensi del secondo comma del predetto articolo 24, per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al Codice dei Beni culturali e del paesaggio nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dagli articoli 4 e 5 della citata L 13/1989 non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite nell'articolo 7 DPR 164/56, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi.
 - f. Ai sensi dell'articolo 32, comma 20, della L 41/86, non possono essere approvati progetti di costruzione ristrutturazione di opere pubbliche che non siano conformi alle disposizioni del DPR 503/1996, in materia di superamento delle barriere architettoniche.
 - g. Non possono altresì essere erogati dallo Stato o da altri enti pubblici contributi o agevolazioni per la realizzazione di progetti in contrasto con le norme di cui al medesimo decreto.
11. Illuminazione e ventilazione di edifici esistenti.
- a. In tutte le zone territoriali omogenee, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, di pregio ambientale e tradizionale, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle stabilite dagli strumenti urbanistici e dalle loro norme tecniche, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile e purché non in contrasto con le norme d'attuazione degli strumenti urbanistici.
12. Computo delle distanze.
- a. Le prescrizioni di distanze di cui alle presenti norme si applicano sia per i distacchi fra edifici che fra corpi di uno stesso edificio.
 - b. Quando il computo delle distanze si riferisce a zone confinanti con diversa destinazione, ciascun fabbricato dovrà arretrarsi dal confine di quanto prescritto per la zona e di conseguenza la distanza fra fabbricati sarà uguale alla somma dei distacchi rispettivamente prescritti per ciascuna zona.
 - c. Le prescrizioni di cui alle presenti norme non si applicano alle nuove costruzioni nei confronti di fabbricati preesistenti realizzati secondo differente normativa, non più attuale.

Articolo 32. Abitazioni

1. Le abitazioni e le loro parti, di nuova progettazione destinate alla residenza e uffici o a funzioni che comunque presuppongono una utilizzazione anche parziale o temporanea, poste in qualunque zona omogenea del territorio comunale, o per le quali sia richiesta la modifica di destinazione d'uso, con esclusione di quelle strutture esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento edilizio, per le quali in caso di impossibilità ad adeguarsi alle presenti disposizioni si applicano le disposizioni di cui al DMS 5.7.75 e L. 457/79 e s.m.i. dovranno rispettare i seguenti elementi normativi, tipologici e dimensionali.

Le norme del presente articolo su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna e isolamento termoacustico si applicano a tutte le unità immobiliari, comunque destinate.

Sono considerati abitabili o agibili ai fini dell'applicazione delle presenti norme, tutti quei locali in cui al permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale.

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantine, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, etc.

2. Superficie abitabile interna e stanze.
 - a. Superficie utile residenziale di ogni singolo alloggio: min. mq. 40;
 - b. Per ogni unità abitativa debbono essere individuate stanze da letto che debbono avere una superficie di metri quadrati 9, se per una persona, e di metri quadrati 14, se per due persone;
 - c. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno pranzo di almeno metri quadrati 18.
 - d. Nel caso di vano o stanze destinate ad uso ufficio o studio la superficie utile minima è pari a mq. 9,00;
 - e. Ai sensi dell'articolo 7 del DMS 5/7/75, per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo ed avere ampiezza non inferiore a mq. 4,00;
 - f. l'accesso ai locali destinati a servizi igienici dovrà essere dotato di almeno un vano di antibagno no disimpegno, tale da evitare il diretto contatto con gli ambienti destinati a soggiorno, cucina, ufficio; nelle unità residenziali è consentita la realizzazione di un ulteriore servizio igienico avente anche accesso diretto dalla camera da letto purché autonomamente areato, anche con utilizzo di sistemi meccanici, di dimensione anche inferiore a mq. 4,00;
 - g. La destinazione d'uso e la superficie utile dei singoli ambienti dovrà essere precisata negli elaborati progettuali, con individuazione anche delle tipologie d'uso previste: non sono consentite generiche destinazioni "pluriuso";
 - h. I locali destinati a uffici o funzioni simili dovranno avere la superficie utile non inferiore a mq.38 e dovranno essere forniti di servizi igienici, a

cui accedere tramite antibagno o disimpegno, avente superficie utile minima di mq.4,00;

- i. La superficie minima destinabile a locali commerciali, public esercizi, attività artigianali, etc.,, dovrà comunque essere conforme alle disposizioni legislative e alle norme che fanno riferimento ai rispettivi settori di attività;
 - j. Nei locali di superficie utile netta fino a mq. 60,00 è consentita la realizzazione di un vano di superficie utile netta non inferiore a mq 4,00 da destinare a deposito, ripostiglio, etc.;
 - k. Nei locali con superficie utile netta superiore a mq. 60,00 non è previsto alcun limite alla realizzazione di vani accessori;
 - l. Le unità immobiliari destinate ad abitazione dovranno avere una zona cottura aperta sul soggiorno o una stanza adibita a cucina di superficie non inferiore a 7 mq;
 - m. I locali destinati ad impianti tecnologici devono avere dimensioni proporzionate ai fabbisogni dell'unità immobiliare della quale costituiscono pertinenza e rispettare in ogni caso quanto previsto dalle norme vigenti e dagli specifici Regolamenti Comunali.
3. Altezza minima interna.
- a. Ai sensi dell'articolo 1 del DMS 5/7/75, l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, misurata fra pavimento e soffitto, è fissata in metri 2,70 riducibili a metri 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.
 - b. Ai sensi dell'articolo 43 della l. 457/78, fino all'emanazione delle norme tecniche nazionali di cui all'articolo 42 della L 457/78, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente del contributo dello stato ai sensi della stessa legge devono rispondere alle seguenti caratteristiche:
 - altezza virtuale non superiore a metri 4,50 calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
 - altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, non superiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2,40.
 - c. Ai sensi dello stesso articolo, le presenti disposizioni sull'altezza minima interna non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
 - d. Nei locali destinati ad attività commerciali l'altezza minima interna di ogni singolo ambiente è fissata in m. 3,00 esclusi vani di servizio(bagni, ripostigli, magazzini), in presenza di solai orizzontali. Nel caso di locali aventi il solaio di chiusura inclinato, l'altezza media 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. 3,00.
4. Illuminazione e ventilazione.
- a. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e negli interventi intesi a creare nuove unità immobiliari di superficie netta maggiore di 70 mq, ciascuna unità immobiliare destinata ad abitazione dovrà ricevere illuminazione ed aerazione diretta almeno da due fronti di esposizione dell'edificio.

- b. Per le nuove unità immobiliari di superficie netta minore o uguale a 70 mq e nei casi esistenti già configurati in tal modo, è consentito limitare l'esposizione ad un fronte a condizione che l'unità immobiliare venga dotata di idoneo impianto di areazione con presa d'aria esterna da localizzare in posizioni tali da non interessare i fronti pubblici; l'impianto deve essere dimensionato per assicurare un ricambio d'aria pari a quello minimo previsto dalla normativa specifica di settore e il relativo progetto deve essere presentato contestualmente alla richiesta di autorizzazione, DIA o permesso di costruire ed approvato dall'Amministrazione Comunale.
- c. Ai sensi dell'articolo 5 del DMS 5.7.75, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.
- d. Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al due percento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.
- e. Ai sensi dell'articolo 2, terzo comma, del DMS 5.7.75, le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile. Secondo l'articolo 6 di detto DMS, quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.
- f. Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianti d'aspirazione forzata sui fornelli.
Le stanze da bagno devono essere fornite di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria, secondo quanto prescritto nell'articolo 7 dello stesso DMS.
- c. E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, alle condizioni prescritte dall'articolo 18 della L 166/75:
 - a) ciascuno dei detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte il volume degli ambienti stessi;
 - b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
 - c) non siano installati apparecchi a fiamma libera.
- g. E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrature sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e

anche indiretta per i disimpegni, secondo le specificazioni dell'articolo 19 della L 166/75.

5. Temperatura interna.
 - a. Ai sensi dell'articolo 4 del DMS 5.7.75, gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano.
 - b. La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 ed i 20 gradi centigradi; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.
 - c. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.
 - d. Ai sensi dell'articolo 8 del DPR 1052/77 e dell'articolo 4. del DPR 412/93, durante il funzionamento degli impianti di riscaldamento la temperatura massima interna degli edifici non deve essere superiore ai 20 gradi centigradi.
6. Isolamento acustico.
 - a. Ai sensi dell'articolo 8 del DMS 5.7.75, i materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti e apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Articolo 33. Scale

1. Le scale devono essere sempre completamente racchiuse da involucri. Sono consentite le scale aperte, soltanto se prescritte per motivi di sicurezza dagli organi competenti, e se aggiuntive rispetto alle scale regolamentari chiuse previste negli edifici.
2. Sono tollerate le scale aperte di sviluppo non superiore a quello necessario per accedere ad unità immobiliari, destinate ad abitazione, poste al primo piano.
3. Le scale ed i relativi disimpegni devono essere, di norma, illuminati e ventilati in modo diretto. E' consentita l'illuminazione e la ventilazione diretta anche dall'alto, sia nella parte che consente di collegare non più di due livelli abitabili e sia anche per scale, purché con distanza laterale non inferiore ad un metro fra le rampe, che collegano non più di tre livelli abitabili.
4. Le rampe delle scale interne alle unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore ai novanta centimetri.
5. Le rampe delle scale comuni a più unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore ai centoventi centimetri. Non sono consentiti gradini d'angolo.
6. Ai sensi dell'articolo 19 della L 166/75, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni.

Articolo 34. Parcheggi

1. Nelle nuove costruzioni, nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle ristrutturazioni con incremento del numero delle unità immobiliari, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista da leggi, dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici. Tali prescrizioni non si applicano nei casi di risanamento conservativo e ristrutturazione degli immobili ubicati in zona urbanistica omogenea A (centro storico).
2. Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 11.8.1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 28.1.1977, le destinazioni d'uso commerciale o ad ufficio sono confermabili, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'articolo 17 della l. 765/67 e spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico ed a parcheggi di cui alla LR 45/89, soltanto se le attività da assentire non siano state dismesse ed inoltre risultino in legittimo svolgimento senza interruzione, nello stesso immobile interessato dal recupero, nei dieci anni precedenti la domanda di autorizzazione o di concessione.
3. Le modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti non possono essere autorizzate se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'art.18 della L 765/67 e dall'articolo 2, comma 2, della L 122/89, e se non siano rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla LR 45/89, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi. Per quanto attiene la disciplina dei parcheggi pubblici, pertinenziali, pertinenziali per la clientela e spazi di sosta funzionali al carico/scarico merci di attività commerciali si fa riferimento a quanto stabilito dalle NTA del Piano urbanistico comunale e dalla DGR 55/108 del 20 dicembre 2000.
4. Ai sensi dell'articolo 9, 1° comma, della L 122/89, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nel rispetto dei vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e dei poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine i 90 giorni. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie soprastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.
Per effetto del 5° comma dello stesso articolo, i parcheggi così realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.
5. Il rilascio dell'atto di assenso resta sempre condizionato dall'inserimento curato e coerente delle opere per tali parcheggi negli edifici e nel tessuto edilizio esistente, specie se di interesse storico, o architettonico, o ambientale, e negli spazi non edificati di pertinenza, nonché dell'assoluto rispetto delle particolari

- prescrizioni di adeguamento ambientale contenute nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.
6. Nelle situazioni richiamate e regolate nelle norme di attuazione del P.U.C. qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto di pertinenza, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta di autoveicoli può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario, destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici soltanto se eccedenti la quota richiesta dalla legge 122/1989.
 7. Il corrispettivo monetario è determinato dal Consiglio Comunale con deliberazione apposita, ed è aggiornato ogni anno entro il mese di gennaio in misura corrispondente alla variazione dell'indice generale dei prezzi stabilito dall'ISTAT nel tempo trascorso dalla data della deliberazione.
 8. Nel caso delle nuove costruzioni e ampliamenti è comunque obbligatorio assicurare la dotazione di parcheggi nella misura minima prevista dalle leggi.
 9. Gli spazi di sosta e di parcheggio ed i relativi accessi dalle strade devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni del Codice della strada e del suo regolamento d'attuazione e s.m.i. nonché in conformità al Regolamento Edilizio ed agli strumenti urbanistici.
 10. Secondo l'articolo 46 del DPR 495/92, il passo carrabile deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima. Inoltre, deve consentire l'accesso a un'area laterale che sia idonea allo stazionamento e alla circolazione dei veicoli e, qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale. Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale a venga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello di protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato per consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa d'ingresso.
 11. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli e delle serrande che delimitano gli accessi: E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque a traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.
 12. Le strutture per parcheggio fuori terra (autosilos), realizzate previa verifica da parte dell'Amministrazione Comunale della loro compatibilità funzionale con l'assetto della rete viaria circostante, non intervengono nel computo della volumetria, a condizione che siano in eccedenza rispetto a quelli pertinenziali, la costruzione non presenti chiusure perimetrali murarie fisse ma esclusivamente schermature visuali, siano rispettati gli altri parametri urbanistici di zona e venga trascritto in apposito atto il vincolo di destinazione.
 13. Caratteristiche dei parcheggi
 - a. Ogni parcheggio deve essere:

- i. immediatamente accessibile da uno spazio sgombro pubblico o privato di adeguata dimensione al transito della tipologia di veicoli cui è destinato;
 - ii. disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericoli o disagio per il traffico;
 - iii. consentire il parcheggio o la rimozione del veicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento.
- b. Dimensioni minime degli stalli, ove non diversamente specificato dal Codice della Strada:
 - i. autovetture: m.5,00 x 2,20;
 - ii. motociclette: m. 2,50 x 1,00;
 - iii. autocarri ed autobus: m.12,00 x 4,00;
 - iv. autoarticolati: m.20,00 x 4,00;
 - v. sosta operativa: m.8,00 x 3,50

Articolo 35. Monetizzazione spazi per parcheggi

1. Qualora non risulti possibile soddisfare, in tutto o in parte, gli standard di parcheggi privati e pertinenziali così come di parcheggi pubblici all'interno dell'area di intervento, è facoltà dell'Amministrazione comunale:
 - a. Concedere l'ubicazione dei parcheggi, tramite apposita convenzione, in altre aree, esterne a quella di intervento debitamente asservite a tale uso;
 - b. Concedere, tramite apposita convenzione, la monetizzazione della quota di parcheggi destinata a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici solo per la quota parte eccedente i limiti di legge;
 - c. L'eventuale monetizzazione può essere concessa a discrezione dell'Amministrazione comunale, dalla Giunta comunale su motivata richiesta, previa acquisizione del parere dell'Ufficio tecnico comunale.
2. I parametri di riferimento per concedere o meno la monetizzazione degli standard di parcheggi pubblici sono i seguenti:
 - a. Valutazione delle condizioni oggettive del sito;
 - b. Le conseguenze sulla viabilità pubblica;
 - c. La disponibilità di quote di parcheggio pubblico sottoutilizzato, anche in relazione agli orari;
 - d. L'eventualità che l'area di intervento non sia compresa all'interno di piani attuativi.
3. I canoni e le modalità di pagamento sono fissati dalla giunta comunale con apposita deliberazione.

Articolo 36. Sicurezza statica

1. Le costruzioni, sia pubbliche che private, debbono essere realizzate in osservanza del quadro delineato dalla parte II "Normativa tecnica per l'edilizia" del Testo unico in materia edilizia – DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i..

- h. documentazione fotografica con indicazione planimetrica in scala 1:2.000 dei punti di ripresa relativa all'area oggetto di intervento;
- i. copia completa del progetto comprensiva dei dati quantitativi e degli usi previsti, della rappresentazione e descrizione degli interventi di mitigazione dell'impatto e di inserimento paesaggistico.

Articolo 38. Gestione sostenibile delle acque meteoriche: principi

1. Al fine di salvaguardare condizioni di equilibrio idraulico rispetto alla tutela del suolo rispetto al rischio idraulico, idrogeologico e di frana, della qualità delle acque dei corpi idrici e della falda acquifera, del microclima il Regolamento edilizio disciplina la raccolta delle acque meteoriche in riferimento allo spazio pubblico, alle superfici pertinenziali degli edifici, alle coperture degli edifici.
2. Obiettivi specifici sono quindi:
 - a. Contenere i flussi delle acque meteoriche;
 - b. Favorire il recupero ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
 - c. Garantire la qualità delle acque meteoriche da immettere nei corsi d'acqua superficiali.
3. Indirizzi per contenere i deflussi delle acque meteoriche:
 - a. Per garantire il rispetto degli indici di permeabilità dei suoli individuati dalle NTA del Piano urbanistico comunale:
 - negli ambiti di trasformazione urbanistica e favorire il contenimento dei deflussi delle acque meteoriche nelle superfici fondiarie di pertinenza degli edifici è obbligatorio l'uso di pavimentazioni permeabili;
 - per gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione ricompresi nelle altre aree normative nelle superfici fondiarie di pertinenza degli edifici è obbligatorio l'uso di pavimentazioni permeabili, anche attraverso interventi di ripermeabilizzazione del suolo sostituendo i rivestimenti del suolo preesistenti.
 - b. Previo nulla osta degli organi di tutela per gli edifici vincolati, negli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia è ammessa la realizzazione di tetti verdi.
 - c. In tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione la realizzazione di tetti verdi è sempre ammessa.

Articolo 39. Recupero delle acque meteoriche per usi non potabili

1. Indirizzi per il recupero e utilizzo delle acque meteoriche:
 - a. Ai fini dell'utilizzo per innaffiamento e civili non potabili in tutti gli interventi di nuova edificazione è obbligatoria la realizzazione di raccolta delle acque meteoriche dai tetti in appositi serbatoi;

- b. Il dimensionamento del serbatoio di accumulo delle acque meteoriche deve:
 - garantire una capacità di accumulo secondo:
 - min. 20 litri/mq di tetto – max 50 litri/mq di tetto;
 - garantire l'autosufficienza idrica per un periodo di almeno 3 settimane senza piogge.
 - c. Qualora l'uso delle acque meteoriche sia esteso anche ad usi civili non potabili:
 - il serbatoio deve essere dotato di apposito filtro e pompa per la distribuzione alla rete di adduzione dell'acqua non potabile;
 - l'edificio deve essere dotato di una seconda rete dedicata all'acqua non potabile;
 - ogni rubinetto dell'acqua meteorica deve essere dotato di targhetta riportante l'indicazione "acqua non potabile";
 - i rubinetti di cui sopra debbono essere dotati di manopola asportabile affinché bambini o estranei non bevano inavvertitamente l'acqua meteorica;
 - è comunque necessario prevedere, in caso di carenza di acqua meteorica, l'approvvigionamento della seconda rete mediante acqua potabile;
 - tutte le condotte dell'acqua meteorica devono essere segnalate per evitare scambi di condotte durante lavori di risanamento di ristrutturazione degli impianti.
 - d. La collocazione dei serbatoi – realizzati in calcestruzzo o in materiale plastico – può avvenire a condizione di garantire un'adeguata protezione dell'acqua accumulata dagli effetti del calore, del gelo e della luce:
 - Fuori terra;
 - In cantina;
 - In posizione interrata, anche all'esterno del sedime dell'edificio.
2. scarico del troppo pieno:
 - a. tale scarico può avvenire tramite:
 - condotta di scarico collegata ad un fosso di infiltrazione, ad un pozzo perdente o ad una trincea di infiltrazione;
 - condotta di scarico in fognatura mista o delle acque meteoriche.
 - b. Lo sbocco del troppo pieno deve sempre essere dotato di rete atta ad evitare l'ingresso nel serbatoio di piccoli animali.
 - c. Il condotto di scarico in fognatura deve essere sempre provvisto di sifone.
 - d. Per impedire il ritorno d'acqua dalla fognatura mista o delle acque meteoriche è obbligatoria l'installazione di apposita valvola di non ritorno.
 3. misure igieniche:
 - a. la pulizia dei filtri deve avvenire almeno due volte l'anno (primavera ed autunno);
 - b. la pulizia del serbatoio è obbligatoria:
 - in caso di acqua maleodorante;
 - qualora lo spessore dei sedimenti nel serbatoio risulti eccessivo.

Articolo 40. Acque meteoriche: infiltrazione

1. In tutto il territorio comunale è consentito realizzare impianti di infiltrazione delle acque meteoriche a condizione che:
 - a. Il suolo presenti condizioni di permeabilità sufficiente;
 - b. Sia rispettata una distanza minima dai muri interrati degli edifici di almeno m. 20;
 - c. Sia rispettata una distanza minima dalle acque pubbliche di m. 50.
2. La realizzazione di impianti di infiltrazione delle acque meteoriche è vietata:
 - a. nelle zone di tutela delle acque potabili;
 - b. nei siti inquinati;
 - c. dove non sia possibile ottenere uno spessore di filtrazione pari ad almeno m. 1,00 prima che le acque raggiungano il livello medio massimo della falda acquifera su base ventennale.
3. Gli impianti di infiltrazione sono classificati in:
 - a. sistemi di infiltrazione superficiale:
 - superfici di infiltrazione
 - fossi di infiltrazione
 - bacini di infiltrazione;
 - bacini di ritenzione e di infiltrazione
 - b. sistemi di infiltrazione sotterranei:
 - trincee di infiltrazione;
 - pozzi perdenti.

Articolo 41. Immissione delle acque meteoriche in acque superficiali

1. Al fine di contenere e ridurre il carico inquinante sui corpi idrici delle acque meteoriche interessanti aree urbanizzate o di trasformazione urbanistica tali acque devono essere opportunamente trattate.
2. Le acque meteoriche derivanti dal troppo pieno di tetti verdi, serbatoi per acque meteoriche può essere immessa in acque superficiali senza pretrattamenti.
3. le acque meteoriche derivanti da:
 - a. tetti di zone industriali;
 - b. superfici impermeabilizzate di cortili ed aree di transito veicolare in zone miste e zone produttive, artigianali ed industriali;
 - c. viabilità veicolare con traffico medio (fino a 5.000 veicoli /giorno di traffico giornaliero medio) ed elevato;
 - d. parcheggi;
 - e. cortili di aziende agricole e zootecniche;
 - f. piazzali di lavaggio, manutenzione veicoli, discariche debbono essere sottoposte a pretrattamento mediante collettamento agli impianti di depurazione prima di essere immesse in corpi idrici superficiali.
4. Nelle aree di trasformazione individuate dal PUC e nelle zone agricole gli impianti di pretrattamento fisico o biologico possono essere collocati

all'interno delle rispettive zone le operazioni di pretrattamento tramite separati di flussi leggeri o suolo filtrante (fitodepurazione).

Articolo 42. Regolamentazione delle acque reflue e fognature

1. Nelle zone agricole e nelle aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale o turistica individuate dal PUC le acque reflue possono essere smaltite preferibilmente attraverso impianti di fitodepurazione in grado di contribuire all'integrazione delle risorse idriche necessarie a garantire l'innaffiamento delle aree verdi, al pulizia delle strade ed altri usi civili non potabili.
2. Le acque reflue provenienti da aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva artigianale prima di essere collettate nella rete fognaria comunale debbono essere sottoposte a processi di pretrattamento.
3. le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate realizzate secondo le disposizioni di legge e le prescrizioni per cunicoli di sottoservizi e fognature del CNR.
4. Ai sensi dell'art. 7 della legge 46/1990 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di fognature a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte. Per il controllo di idoneità dei materiali di cui al precedente comma si applica il regolamento di cui al DPR 246/1990.

Articolo 43. Rifiuti

1. All'interno delle aree destinate a servizi dal PUC è ammessa, nel rispetto delle normative igienico - sanitarie , la realizzazione di isole ecologiche per il conferimento di rifiuti ingombranti ed inerti non conferibili ad aree e punti di raccolta di tipo ordinario.
2. All'interno dei piani attuativi devono essere individuate le aree ed i punti per la raccolta differenziata dei rifiuti.
3. Su tutto il territorio comunale le aree ed i punti per la raccolta differenziata dei rifiuti debbono essere realizzati:
 - a. in funzione della vicinanza alle abitazioni;
 - b. nel rispetto dei valori paesaggistici, ambientali, monumentali ed archeologici riconosciuti dal Piano urbanistico comunale.
4. All'interno delle aree a verde privato è ammessa l' installazione di compostiere per il trattamento dei rifiuti umidi e dei residui vegetali (fogliame, potature, etc.) finalizzata alla autoproduzione di fertilizzante naturale.

Articolo 44. Prescrizioni in materia di produzione energetica da fonti rinnovabili e risparmio energetico

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire per gli edifici di nuova costruzione::
 - a. per gli edifici a destinazione residenziale, residenziale turistica e ricettiva è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia

- elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kWp per unità abitativa;
- b. Per i fabbricati industriali di nuova costruzione, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq., la produzione minima obbligatoria è di 5 kWp.
2. Specifici accorgimenti dovranno essere adoperati nelle nuove costruzioni in materia di risparmio energetico, isolamento acustico e termico, uso delle risorse idriche, raccolta e riuso delle acque meteoriche, collettamento e riciclaggio, anche tramite impianti di fitodepurazione, delle acque reflue.
 3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire rispetto alla produzione di energia termica gli impianti installati devono garantire il soddisfacimento di produzione di energia termica in misura:
 - a. Non inferiore al 50% dell'energia richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento degli edifici esistenti se superiori al 20% delle volumetrie ;
 - b. Non inferiore al 20% dell'energia richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria per gli interventi da realizzarsi in zona omogenea di tipo A di nuova costruzione.
 4. Rispetto agli impianti fotovoltaici per quanto non specificato dal presente Regolamento edilizio si fa riferimento alle NTA del PUC ed alle "Linee guida per l'individuazione degli impatti potenziali degli impianti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio";
 5. Classificazione del territorio comunale ai fini del risparmio energetico inerente interventi edilizi:
 - a. Zona climatica di tipo B;
 - b. Gradi giorno: 892;
 - c. Accensione impianti termici: max. 8H/giorno;
 - d. Periodo di accensione impianti termici: dal 1 dicembre al 31 marzo;
 - e. Valori limiti di trasmittanza termica delle strutture (W/m^2k):
 - Verticali opache:
 1. fino al 31 dicembre 2009: 0,54;
 2. dal 1 gennaio 2010: 0,48
 - Orizzontali opache e inclinate di copertura:
 1. fino al 31 dicembre 2009: 0,42;
 2. dal 1 gennaio 2010: 0,38
 - Orizzontali opache di pavimento:
 1. fino al 31 dicembre 2009: 0,55;
 2. dal 1 gennaio 2010: 0,49
 - Chiusure trasparenti comprensive degli infissi:
 1. fino al 31 dicembre 2009: 3,6;
 2. dal 1 gennaio 2010: 3,0
 - valori limite della trasmittanza termica dei vetri:
 1. fino al 31 dicembre 2009: 3,4;
 2. dal 1 gennaio 2010: 2,7.

Articolo 45. Certificazione energetica degli edifici

1. La certificazione energetica degli edifici è obbligatoria in riferimento al campo di articolazione delle proposte dei cittadini in relazione alle premialità stabilite dall'art. 44 delle Norme tecniche di attuazione del PUC.
2. la certificazione energetica è comunque obbligatoria per tutti gli edifici con superficie lorda di pavimento superiore a 1.000 mq come stabilito dal Dlgs 311/2006.
3. A partire dal 1 luglio 2009, come stabilito dal Dlgs 311/2006, l'attestato di qualificazione energetica è prevista anche per il trasferimento delle unità immobiliari
4. la certificazione energetica degli edifici deve essere compiuta facendo riferimento al Dlgs 311/2006 e alla norma EN 13790 che costituisce, ai sensi del Dlgs 311/2006 l'attestato di qualificazione energetica;
5. Il direttore dei lavori deve asseverare la conformità delle opere alla legge 10/1991 e dall'attestato di certificazione energetica e presentarlo al comune assieme alla dichiarazione di fine lavori;
6. Il comune può verificare entro cinque anni dalla data di fine lavori la conformità ai requisiti della legge 10/1991: tale verifica può essere fatta anche su richiesta del titolare del titolo abilitativo (DIA o permesso di costruire).

Articolo 46. Emissioni in atmosfera

1. I fumi derivanti da cucine, angoli di cottura e impianti di riscaldamento, camini, devono essere convogliati all'esterno degli edifici tramite canne fumarie indipendenti con scarico al di sopra della copertura dell'edificio.
2. Per gli edifici a destinazione abitativa, ricettiva, commerciale le canne fumarie devono emergere dal tetto per almeno m.1; in caso di copertura piana adibita a terrazza ove non siano abitazioni l'altezza minima richiesta è di m.2,00; qualora sul terrazzo di copertura si elevino costruzioni abitabili l'altezza minima richiesta è pari a m.2,50 e comunque tale da evitare che le esalazioni ed i fumi rechino molestie ai vicini.
3. Per facilitare l'espulsione dei fumi sono ammessi impianti di aspirazione forzata con conduzione dei fumi all'interno di canne fumarie indipendenti
4. I fumi derivanti da cucine di strutture ricettive, esercizi pubblici debbono essere sottoposti a trattamenti di filtraggio in grado di ridurre la emissione di odori in atmosfera.
5. le condotte da fumo di forni, panifici, grossi apparecchi di riscaldamento e di qualsiasi apparecchio dove si sviluppino grandi quantità di calore, saranno separati dalle abitazioni con camera d'aria ventilata.
6. la realizzazione di impianti di recupero di calore dei fumi è sempre ammessa.
7. I fumi e le altre emissioni in atmosfera derivanti da attività produttive, artigianali, di riduzione di energia possono essere immessi in atmosfera esclusivamente dopo aver subito i trattamenti previsti dalle normative vigenti in materia di inquinamento atmosferico.

CAPO VII - NORME FINALI

Articolo 47. Norme transitorie e finali

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento edilizio si fa riferimento alle normative nazionali e regionali in vigore.
2. Le disposizioni in materia di beni culturali ed ambientali contenute nel Codice dei Beni culturali e del paesaggio sono prevalenti sui contenuti del presente Regolamento edilizio.