

**COMUNE DI RIALTO**

**REGOLAMENTO**

**EDILIZIO**

## INDICE

- Art. 1 - Opere soggette a Permesso di Costruire
- Art. 2 - Opere prescritte dall'Autorità
- Art. 3 - Domanda di Permesso di Costruire
- Art. 4 - Elaborati tecnici da allegare alla domanda di Permesso di Costruire
- Art. 5 – Attività edilizia libera **(Stralciato)**
- Art. 6 - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività
- Art. 7 – Procedura per il rilascio del Permesso di Costruire
- Art. 8 – Adempimenti **connessi al titolo abilitativo edilizio**
- Art. 9 – Validità e decadenza del Permesso di Costruire
- Art.10 – Strumenti Urbanistici Attuativi **(Stralciato)**
- Art.11 – Composizione della Commissione Edilizia
- Art.12 – Funzionario della Commissione Edilizia
- Art.13 – Competenze della Commissione Edilizia
- Art.14 – Composizione e funzionamento della Commissione Edilizia
- Integrata
- Art.15 – Competenza della Commissione Edilizia Integrata
- Art.16 – Inizio lavori
- Art.17 – Punti fissi
- Art.18 – Cartello indicatore
- Art.19 – Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia
- Art.20 – Ultimazione dei lavori – agibilità
- Art.21 – Ultimazione dei lavori
- Art.22 – Norme relative alle principali caratteristiche
- dell'attività costruttiva sotto il profilo igienico - sanitario

- Art.23 - Altezza interna utile dei locali
- Art.24 - Superficie dei locali
- Art.25 - Isolamento termico degli edifici
- Art.26 – Fattore luce e superfici finestrate
- Art.27 – Cucine cucinini e posti di cottura
- Art.28 – Locali igienici
- Art.29 – Locali soggiorno
- Art.30 – Stanze da letto
- Art.31 – Soppalchi e controsoffitti
- Art.32 – **Norme tecniche per le costruzioni**
- Art.33 – Monumenti e rivestimenti archeologici
- Art.34 – Barriere architettoniche
- Art.35 – Decoro e sicurezza degli spazi
- Art.36 – Pertinenze di un fabbricato **(Stralciato)**
- Art.37 – Volume di un fabbricato **(Stralciato)**
- Art.38 – Altezza lorda di piano **(Stralciato)**
- Art.39 – Altezza di un fabbricato **(Stralciato)**
- Art.40 – Opere urgenti
- Art.41 – Segnalazione del cantiere
- Art.42 – Occupazione temporanea di suolo pubblico in dipendenza  
dell'attività di cantiere
- Art.43 – Superficie lorda di piano di un fabbricato **(Stralciato)**
- Art.44 – Corpo di fabbrica **(Stralciato)**
- Art.45 – Piano di spiccatto di un fabbricato **(Stralciato)**
- Art.46 – Misurazione delle distanze **(Stralciato)**
- Art.47 – Superficie territoriale **(Stralciato)**
- Art.48 – Indice di fabbricabilità territoriale **(Stralciato)**

- Art.49 – Superficie fondiaria **(Stralciato)**
- Art.50 – Indice di fabbricabilità fondiaria **(Stralciato)**
- Art.51 - Superficie coperta **(Stralciato)**
- Art.52 - Coperture **(Stralciato)**
- Art.53 - Deroga dalle distanze dal confine
- Art.54 – Costruzione piccoli manufatti **(Stralciato)**
- Art.55 – Distanza dai corsi d'acqua
- Art.56 – Lettura delle carte
- Art.57 – Sottotetti
- Art.58 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio
- Art.59 - Rinnovo della Commissione Edilizia
- Art.60 - Norme abrogate

## ART. 1 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/2001 fatti salvi gli interventi che, ai sensi della vigente normativa, sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività o fanno parte dell'attività edilizia libera.

## ART. 2 - OPERE PRESCRITTE DALL'AUTORITA'

Quando il Sindaco abbia notizia che un edificio o altra opera permanente o provvisoria minacci rovina, provvederà a fare eseguire i necessari accertamenti al fine di tutelare l'igiene e la pubblica sicurezza.

Il proprietario deve adempiere puntualmente alle prescrizioni del Sindaco contenute nei provvedimenti di urgenza emanati.

Il Sindaco oltre che adottare provvedimenti urgenti, quando vi siano condizioni pericolose per la pubblica incolumità o pregiudizievoli sotto il profilo igienico può fare eseguire direttamente le opere atte ad eliminare il pericolo, opere il cui costo deve essere rimborsato dal proprietario dell'immobile.

## ART. 3 - DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

La domanda di Permesso di Costruire deve essere diretta al **Comune** su carta legale e comprendere:

- la **descrizione** sommaria dell'opera per cui si richiede il Permesso;
- l'ubicazione riferita all'ambito urbanistico e/o territoriale di pertinenza, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente;

- le generalità, la firma, l'indirizzo e il codice fiscale, del proprietario dell'area e/o dell'immobile, o di chi abbia titolo per richiedere la concessione;
- le generalità, la firma, il codice fiscale, il numero ed il luogo di iscrizione all'Albo professionale del progettista;
- l'eventuale richiesta di convenzionamento.

Ogni variazione in merito deve essere preventivamente comunicata.

La domanda deve essere corredata dai documenti specificati negli articoli che seguono.

#### ART. 4 - ELABORATI TECNICI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

A corredo della domanda di Permesso di Costruire devono essere prodotti i seguenti elaborati:

- **attestazione concernente il titolo di legittimazione e dichiarazione del progettista abilitato che attesti la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati e approvati, al regolamento edilizio e alla strumentazione sovraordinata;**
- relazione illustrativa nella quale devono essere precisati:
  - l'ubicazione, la dimensione e le eventuali caratteristiche d'uso del terreno da asservire all'opera progettata o comunque da essa interessata;
- gli estremi completi del tipo di provenienza della proprietà dell'immobile con la precisazione di frazionamenti già effettuati ed eventualmente di quelli da effettuare;
- il computo dettagliato del volume e della superficie lorda di piano delle costruzioni eventualmente già esistenti sul terreno da asservire e quelli della costruzione progettata, nonché il rapporto tra volume globale delle costruzioni – esistenti e in progetto – e la superficie del terreno da asservire;

- le destinazioni d'uso previste e la loro distribuzione nelle varie parti dell'edificio o del terreno;
- le caratteristiche tipologiche ed i materiali da impiegarsi nella costruzione con particolare riguardo alle strutture portanti ed alle finiture esterne, coperture compresa;
- la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente esistenti a servizio del costruzione;
- i risultati delle indagini di carattere conoscitivo preliminare relativamente agli accertamenti di tipo strutturale, archeologico, tecnologico per il benessere ambientale ed il risparmio energetico, nel caso di interventi da eseguire sul patrimonio edilizio esistente, la non necessità di eseguire suddetti accertamenti deve essere dichiarata dal progettista;
- documentazione comprensiva di relazione tecnica, elaborati geotecnici, geologici e cartografici, predisposti secondo la normativa di cui al D.M. 11 marzo 1988;
- certificato catastale della proprietà, rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale, ed estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni ove sia riportata l'esatta superficie da asservire;
- stralcio cartografico del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria (assetto insediativo, geomorfologico e vegetazionale) con indicazione del sito in intervento;
- stralcio cartografico dello Strumento Urbanistico Generale vigente ed eventualmente di quello adottato, relativo sia al sito in intervento sia ai terreni da asservire, con indicazione delle strade, dell'orientamento e del perimetro delle aree interessate e corredato da estratto della relativa normativa;
- stralcio della Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000 della zona oggetto d'intervento, nella quale siano rappresentate le opere costituenti oggetto della richiesta di **permesso di costruire**;

- la positiva pronuncia sulla compatibilità ambientale a norma della legge regionale 20 aprile 1994 n. 22 relativa ai progetti di opere ed impianti previsti negli allegati 1 e 2 di detta legge e secondo le norme tecniche approvate con deliberazione della Giunta Regionale n. 7797 in data novembre 1994;
- documentazione illustrativa e/o progettuale dell'impianto termico (compreso, se previsto, l'impianto centralizzato di produzione di acqua calda) idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico, secondo quanto previsto dalla legge 9 gennaio 1991 n. 10 e relativa normativa di attuazione;
- documentazione illustrativa e progettuale come definita dalla legge regionale 7 luglio 1994 n. 35 in caso di insediamenti produttivi;
- **documentazione relativa alla installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa;**
- documentazione illustrativa e/o progettuale atta a dimostrare il rispetto della normativa in materia contenimento e riduzione dell'inquinamento acustico ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale luglio 1994 n. 31 e delle prescrizioni tecniche di cui alla deliberazione della Giunta Regionale giugno 1995 n. 1977;
- documentazione illustrativa e/o progettuale degli impianti relativi ad edifici adibiti alla permanenza di persone, ai sensi della legge 5 marzo 1990 n. 46 e relativa normativa di attuazione;
- Studio Organico d'Insieme, composto da elaborati grafici, fotografici e relazione, ai sensi dell'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico nei casi previsti dagli articoli 42 – 46 – 50 – 54 delle Norme stesse **(stralciato)**;
- Elaborati specifici qualora previsti dalle norme di conformità e congruenza;

- Autocertificazione di conformità del progetto alle norme igienico sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale **sempre che** la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico – discrezionali. **Nel caso in cui tale verifica comporti valutazioni tecnico-discrezionali dovrà essere allegato alla domanda il parere dei Vigili del Fuoco e della ASL; in difetto detti pareri verranno acquisiti dal Comune in fase istruttoria;**

Progetto formato da almeno i seguenti elaborati:

- documentazione fotografica a colori del sito o del fabbricato oggetto di intervento, di dettaglio e panoramica, nel formato minimo di 10\*15 cm. ordinata o stampata su foglio formato UNI A4 (21\*29.7 cm.), corredata di planimetria in scala adeguata con l'indicazione dei punti di ripresa;
- planimetria generale della località in scala 1:2.000, aggiornata ed estesa per un raggio minimo di 200 mt. a partire dall'opera progettata, comprendente:
  - a) l'indicazione in colore rosso dell'opera e delle relative pertinenze coperte o scoperte;
  - b) l'indicazione in colore verde dell'area da asservire o comunque di quella interessata dalle opere, l'orientamento;
  - c) la denominazione dei luoghi;
  - d) gli estremi catastali interessati nonché quelli degli immobili confinanti;
  - e) l'indicazione delle volumetrie esistenti, diversificate per stato di conservazione e per destinazione d'uso;
  - f) planimetria quotata del lotto in scala 1:200, contenente:
    - l'individuazione delle volumetrie esistenti, con indicazione di quelle da mantenere anche parzialmente e di quelle da demolire;
    - il perimetro di sedime e l'orientamento dell'opera in progetto;
    - le distanze dai confini, dagli altri edifici, dalle strade e dagli eventuali corsi d'acqua pubblici;
    - la larghezza delle strade adiacenti;

- l'indicazione degli spazi riservati a verde o a parcheggio sia pubblico che privato e pertinenziale con l'indicazione di tutti gli edifici circostanti con le rispettive altezze;
- l'indicazione delle ditte confinanti;
- le eventuali alberature esistenti;
- gli accessi pedonali e carrabili;
- tutte le piante, le sezioni ed i prospetti del fabbricato in scala 1:100 con indicazione delle relative destinazioni d'uso esistenti e di progetto;
- particolari di progetto, in scala non inferiore ad 1:20, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore; analoghi particolari sono richiesti per recinzioni e cancellate;
- planimetrie in scala 1:200 o, se del caso, in scala a minor denominatore, di tutti gli impianti presenti nell'edificio, quali ad esempio quello idrico, sanitario, fognario, elettrico, di riscaldamento, condizionamento dell'aria, radiotelevisivo o telematico, del gas, degli ascensori e montacarichi, protezione antincendio ed allarme: tali progetti devono essere predisposti sulla base di leggi convenzionalmente in uso riportate nella stessa tavola;
- progetto esecutivo degli impianti da realizzare per lo smaltimento delle acque reflue, o per allacciamento alla fognatura comunale;
- il computo della superficie di riferimento come definita dall'art. 10, comma 1, della Legge regionale 7 aprile 1995 n. 25 ai fini dell'applicazione del contributo di **costruzione**, eventualmente distinto per differenti destinazioni d'uso e se l'interessato intenda avvalersi della facoltà di ottenere il calcolo analitico come prevede l'articolo 7, comma 2, della legge regionale n. 25/1995 – nonché, nei progetti relativi ad edilizia di civile abitazione, l'individuazione della eventuale presenza di una o più delle caratteristiche tipologiche superiori di cui all'art. 8, comma 2, della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25;
- il computo relativo alle superfici utili dei vari locali;

- documentazione illustrativa e/o grafica attestante il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

In particolare per la realizzazione di nuovi fabbricati devono essere inoltre presentati i seguenti elaborati in scala 1:100:

- tutti i prospetti;
- le piante di ogni piano (compresi gli interrati ed il sottotetto) nonché delle pertinenze o degli accessori esterni al fabbricato;
- la planimetria in scala 1:200 delle pertinenze scoperte del fabbricato con indicazione delle singole superfici;
- la pianta della copertura con la rappresentazione di tutte le sovrastrutture o volumi tecnici;
- almeno due sezioni verticali con le quote riferite al "punto fisso" indicato nella planimetria in scala 1:200, una delle quali tagli l'edificio secondo la linea di massima pendenza del terreno, per una congrua estensione a monte ed a valle rispetto all'altezza del fabbricato;
- l'individuazione delle aree che sono state oggetto di eventuali alluvioni nonché delle aree interessate da vincoli archeologici.

Nelle planimetrie e nelle piante di progetto devono essere indicate tutte le opere di urbanizzazione primaria (le esistenti in colore nero e quelle a progetto in colore rosso).

Ogni pianta o sezione deve essere quotata nelle sue principali dimensioni, quali:

- larghezza interna di ogni locale;
- larghezze ed altezze delle aperture esterne ed interne;
- spessore dei muri;
- altezze interne utili dei piani, con specificazione, nel caso di solai inclinati, di quelle massime, media e minima;
- spessore dei solai;
- altezza, larghezza e profondità del fabbricato.

In caso di contrasto fra rappresentazione grafica e quote numeriche, prevalgono queste ultime.

I progetti di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti devono contenere in aggiunta agli elaborati indicati al comma 1:

- un elaborato recante il rilievo dello stato di fatto comprendente piante, sezioni e prospetti quotati in scala 1:100 di tutti i piani dell'edificio con indicazione delle destinazioni d'uso in atto;
- un elaborato di raffronto in cui siano indicati:
  - a) in colore nero le opere esistenti;
  - b) in colore giallo le demolizioni e gli scavi;
  - c) in colore rosso le nuove costruzioni ed i riempimenti.
- Elaborati volti alla individuazione delle relazioni alle varie scale tra l'organismo ed il contesto in cui si colloca.

Tutti gli elaborati a corredo della domanda di **permesso** devono essere prodotti in almeno 2 copie, e devono inoltre recare il timbro professionale e la firma del progettista.

Tutte le copie degli elaborati devono essere piegate nel formato UNI A 4 (21\*29.7 cm.) devono contenere l'indicazione dell'oggetto e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma del proprietario o di chi abbia titolo a richiedere **il permesso**, nonché la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati e riunite in fascicolo.

Qualora nell'istanza di permesso di costruire sia contenuta la richiesta di riduzione del contributo di costruzione a seguito della previsione di opere di riqualificazione ambientale di cui all'art. 9 della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25, dovranno essere presentati a cura del richiedente con apposita relazione tecnico – descrittiva e, se del caso, i necessari elaborati progettuali illustrativi delle opere stesse.

Qualora la natura e le caratteristiche dell'intervento siano tali da non richiedere la produzione di alcuni degli elaborati sopra indicati, il responsabile del procedimento potrà

ritenere ammissibili le domande di Permesso di Costruire corredate da un minor numero di elaborati, sempre che quelli prodotti siano giudicati sufficienti per un corretto e completo esame del relativo progetto.

#### ART. 5 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA.

**(stralciato)**

#### ART. 6 – OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.

Nei casi in cui la vigente legislazione preveda in luogo del rilascio del Permesso di Costruire la mera denuncia di inizio dell'attività **(stralciato)**, l'interessato deve fornire a corredo della detta denuncia, quanto segue:

- **(stralciato)**
- le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area e/o dell'immobile, o di chi abbia titolo per eseguire gli interventi;
- la descrizione sommaria dell'opera e l'ubicazione della relativa area;
- le generalità, la firma, il numero e gli estremi di iscrizione all'albo professionale del progettista e del direttore dei lavori **nonché le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori;**
- una relazione illustrativa dell'intervento nella quale devono essere precisati gli elementi che asseverino **la riconducibilità degli interventi alle fattispecie assoggettabili a DIA in base alla vigente legislazione nonché** la conformità dell'intervento rispetto alla strumentazione urbanistica comunale vigente ed adottata, al regolamento edilizio vigente **e alla strumentazione sovraordinata e alle norme di sicurezza, igienico-sanitarie e di tutte le disposizioni applicabili per l'esecuzione delle opere. Tale relazione dovrà essere integrata da una valutazione resa dal progettista incaricato che l'intervento soggetto a DIA, in**

**relazione alle opere previste e alle caratteristiche geologiche della zona in cui ricade, non comporti la necessità di effettuare specifiche indagini geologiche e geotecniche ai sensi del D.M. 11.3.1988. Laddove tali indagini siano necessarie, le stesse dovranno essere presentate prima dell'inizio dei lavori;**

- certificato catastale della proprietà, rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale, ed estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni;
- nel caso di prevista occupazione di suolo pubblico per posa di opere provvisorie necessarie all'esecuzione dei lavori, tale eventualità deve essere specificata nella domanda e rimane condizione indispensabile al perfezionamento della pratica l'avvenuto pagamento del relativo COSAP secondo le delibere dell'Ente al momento vigenti;
- **gli atti di assenso ovvero i pareri favorevoli o i nulla-osta dei soggetti preposti al rilascio dei medesimi, in caso di interventi su immobili soggetti a vincolo la cui tutela non compete alla Amministrazione Comunale, se nella disponibilità del dichiarante;**
- elementi progettuali costituiti da:
  - a) documentazione fotografica del sito, del fabbricato o dell'unità immobiliare oggetto di intervento;
  - b) planimetria del sito in scala 1:200 e/o pianta dell'unità immobiliare in scala 1:100;
  - c) prospetti in scala 1:100;
  - d) sezioni in scala 1:100 con indicazione delle principali dimensioni;
  - e) tavole di raffronto in scala 1:100 in caso di interventi su fabbricati esistenti;
  - f) documentazione illustrativa e/o progettuale concernente la sicurezza degli impianti relativi agli edifici adibiti alla permanenza delle persone ai sensi della legge 5 marzo 1990 n. 46 e relativa normativa di attuazione.

Ogni pianta o sezione della parte interessata dall'intervento assoggettato a denuncia deve essere quotata nelle sue principali dimensioni, quali:

- la larghezze interne ed esterne di ogni locale;
- larghezze ed altezze delle aperture esterne ed interne;
- spessore dei muri;
- altezze interne utili dei piani, con specificazione, nel caso di solai inclinati, di quelle massima, media e minima;
- spessore dei solai;
- altezza del fabbricato.

**Prima dell'inizio dei lavori il committente o il responsabile deve trasmettere al Comune la documentazione di cui all'art. 3, comma 8, del D.Lgs. 14.8.1996 n. 494, come modificato dall'art. 20, comma 2, del D.Lgs. 6.10.2004 n. 251, pena l'inefficacia del titolo abilitativo.**

Il progettista abilitato, ad avvenuta ultimazione dei lavori, deve emettere un certificato di collaudo finale, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

**Contestualmente il progettista presenta ricevuta della avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazione del classamento. In assenza di tale comunicazione si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.**

Resta ferma l'applicazione delle disposizioni cautelari e sanzionatorie di legge ove sia presentata denuncia di inizio attività al di fuori dei casi ed in difetto dei presupposti e delle condizioni previste dalla vigente legislazione in materia.

#### ART. 7 - PROCEDURA PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire è regolato dall'art. 20 del DPR 380/2001.

## ART. 8 – ADEMPIMENTI CONNESSI AL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO

- Il rilascio, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione, del Permesso di Costruire, deve essere preceduto **dall'acquisizione dei pareri e degli atti autorizzativi di competenza di Amministrazioni esterne al Comune prescritti come preventivi al rilascio del titolo della legislazione vigente.**

**Nel caso in cui gli atti di assenso di competenza di Amministrazioni diverse da quella comunale non siano stati prodotti dal richiedente, il competente ufficio comunale procede ai sensi dell'art. 20, comma 6, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.**

### **(Stralciato)**

In caso di nuove costruzioni, l'asservimento dei terreni, a tal fine necessari e all'uopo individuati nell'estratto di Mappa del Nuovo Catasto Terreni allegato alla domanda di concessione a favore del Comune consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo edilizio.

In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune. La civica Amministrazione ha comunque la facoltà, in alternativa a quanto sopra, di subordinare all'atto di rilascio del Permesso di Costruire l'efficacia dello stesso all'asservimento dei terreni a favore del Comune mediante atto regolarmente trascritto nei registri immobiliari.

Il Permesso di Costruire rilasciato a norma del presente articolo, qualora sia anche comprensivo dell'autorizzazione paesistico – ambientale di cui al D.Lgs 42/2004 e successive modificazioni – a termini dell'art. 2 della legge regionale 18 marzo 1980 n. 15 e sue successive modificazioni ed integrazioni – è trasmessa con i relativi allegati al Ministero per i Beni Ambientali e Culturali ai sensi in applicazione dell'art. 159 del D.Lgs. 42/2004.

### **(Stralciato)**

Nel Permesso di Costruire devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori **ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.**

**Chiunque abbia interesse può, previa presentazione di domanda indirizzata al Comune, prendere visione presso gli uffici comunali degli atti rilasciati.**

#### ART. 9 – VALIDITA' E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Validità e caratteristiche del Permesso di Costruire sono stabilite dall'art. 15 del DPR 380/2001.

Il Permesso di Costruire, al fine del computo del periodo di sua validità assume efficacia dalla data di notificazione all'interessato che può avvenire anche mediante ritiro materiale dell'atto presso il comune.

Qualora entro il termine fissato per l'inizio lavori i lavori non siano stati iniziati, il Permesso di Costruire deve considerarsi decaduto senza la possibilità di proroga con conseguente obbligo del Comune di restituzione delle somme pagate a titolo di contributo di costruzione salvo in caso in cui l'interessato intenderà ancora realizzare l'opera, e presenti istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso di Costruire.

La decadenza del Permesso di Costruire si verifica altresì quando le opere non siano state ultimate nel termine indicato nel titolo stesso, che non può essere comunque superiore a 3 anni dalla data dell'inizio dei lavori, salvo che detto termine venga prorogato **nei casi consentiti dalla legge** con motivato provvedimento, per fatti, estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, previa presentazione della domanda prima della scadenza del termine di validità del Permesso di Costruire.

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.

La decadenza **del Permesso di Costruire** deve essere dichiarata dal **competente ufficio comunale** con apposito atto da notificarsi ai soggetti interessati.

#### ART. 10 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

**(stralciato)**

#### ART. 11 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

E' istituita la Commissione Edilizia composta da:

- il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, che la convoca e la presiede;
- il comandante del Corpo Provinciale dei VV.FF. o da un suo delegato;
- **stralciato**
- cinque componenti designati dalla Giunta Comunale con proprio provvedimento, estranei all'Amministrazione e precisamente:
  - un ingegnere abilitato alla professione;
  - un architetto abilitato alla professione;
  - un geometra abilitato alla professione;
  - un esperto in materia giuridica iscritto all'Ordine degli avvocati;
  - un geologo abilitato alla professione.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione senza diritto di voto un impiegato del Comune all'uopo designato dal Responsabile del Settore Tecnico ed inquadrato in una categoria funzionale non inferiore alla C1.

Il Presidente della commissione edilizia se necessario nomina tra gli altri componenti il Vice Presidente che in caso di **impossibilità** del Presidente la presiede a tutti gli effetti di legge.

Il responsabile del procedimento partecipa ai lavori della commissione edilizia in qualità di relatore senza diritto di voto.

I membri designati durano in carica tre anni e possono essere rieletti **una sola volta**.

La decadenza, su richiesta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, è dichiarata dalla Giunta comunale, che provvede contestualmente alla nomina del sostituto.

Ai Commissari designati può essere riconosciuto un gettone di presenza.

## ART. 12 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è convocata almeno una volta ogni due mesi in presenza di domande di Permesso di Costruire, o quando il Presidente lo ritenga necessario.

L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai singoli componenti almeno dieci giorni prima di quello della riunione.

Le riunioni della Commissione sono valide con la presenza di almeno la metà dei componenti dei quali almeno uno ingegnere, architetto o geometra; è comunque necessaria la presenza del Presidente e del Vice Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

**I pareri della Commissione Edilizia devono essere congruamente motivati anche se favorevoli.**

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti presentati.

I componenti della Commissione Edilizia devono allontanarsi dalla seduta durante l'esame dei progetti che li riguardano direttamente, in quanto progettisti ovvero in quanto ad altro titolo interessati, intendendosi per tali tutti coloro che siano titolari di diritti e interessi loro propri o di parenti e affini sino al quarto grado, direttamente o indirettamente relativi agli immobili oggetto di trattazione.

Nel verbale della riunione deve essere riportata ogni volta la dichiarazione di tutti i componenti sull'inesistenza di cause di allontanamento che li riguardano.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione dei componenti per i quali ricorrano i presupposti per l'allontanamento sono da considerarsi illegittime ed in tal caso resta fermo il potere – dovere del Presidente di risottoporre in via di autotutela la pratica o la questione alla Commissione Edilizia perché si esprima regolarmente.

La mancata partecipazione senza giustificato motivo a tre sedute consecutive della Commissione Edilizia, ovvero la mancata partecipazione a più della metà delle sedute nell'arco di un anno, comporta la decadenza di diritto dei membri in carica da dichiararsi a cura **della Giunta**.

I processi verbali delle sedute della Commissione Edilizia sono riportati in apposito registro e devono indicare i voti favorevoli, i voti contrari e le eventuali dichiarazioni di voto con le relative motivazioni: detti processi verbali, dopo la loro approvazione da parte della Commissione Edilizia, sono firmati da tutti i componenti presenti e dal Segretario.

Il segretario della Commissione Edilizia provvede altresì alla vidimazione degli atti e degli elaborati apponendovi la data della seduta ed il numero del relativo verbale.

#### Art. 13 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il proprio parere su:

- tutte le opere sottoposte a Permesso di Costruire, con esclusione di meri rinnovi, **vulture e** proroghe nonché le varianti in corso d'opera a Permessi già rilasciati che siano assoggettati dalla vigente legislazione a denuncia di inizio attività;
- provvedimenti di annullamento di Permesso di Costruire;
- dinieghi di sanatorie e condoni.

La Commissione Edilizia può essere altresì sentita in merito agli Strumenti Urbanistici Generali nonché ad ogni questione urbanistico – edilizia, ivi compresa la definizione delle pratiche di abusivismo edilizio o di condono edilizio e l'approvazione dei progetti delle opere pubbliche comunali.

#### ART. 14 – COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA.

La Commissione Edilizia viene integrata con due esperti in materia di bellezze naturali scelti dalla **Giunta** nell'ambito dell'Albo regionale costituito a norma dell'art. 3 della legge regionale 21 agosto 1991 n. 20.

I pareri della Commissione Edilizia Integrata sono resi in seduta separata rispetto a quelli della Commissione Edilizia nella sua composizione non integrata.

Restano ferme le disposizioni di legge in materia di funzionamento della Commissione Edilizia Integrata.

Quando i pareri deliberati dalla Commissione Edilizia Integrata si discostano dal voto anche di uno solo dei due esperti, i pareri stessi devono essere congruamente motivati in relazione alle specifiche argomentazioni formulate dagli esperti.

Ove si verifichi l'ipotesi di cui al comma precedente ed il Responsabile del Servizio Tecnico si conformi a tali pareri nel rilascio del titolo abilitativo edilizio, lo stesso è tenuto ad allegare alla documentazione da trasmettersi al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi e per gli effetti dell'art. 82, comma 9, del Decreto Presidente della Repubblica 24 luglio 1977 n. 616 e successive modificazioni ed integrazioni, anche copia del verbale della Commissione Edilizia Integrata da cui risulti quanto sopra.

#### ART. 15 – COMPETENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA.

La Commissione Edilizia Integrata esprime il proprio parere su:

- progetti di opere per cui l'Ente risulti competente al rilascio dell'autorizzazione paesistico ambientale ex art. **159** del D.Lgs. 42/2004 nonché su questioni che

interessino le parti del territorio comunale assoggettate al vincolo paesaggistico di cui al Dlgs. 42/2004;

- strumenti urbanistici attuativi a norma dell'art. 4, comma 2, della legge regionale 8 luglio 1987 n. 24 e successive modificazioni ed integrazioni;
- pratiche di condono edilizio relative ad immobili ricadenti in zone vincolate ai sensi del Dlgs. 42/2004 e successive modificazioni.

#### ART. 16 - INIZIO LAVORI

Il titolare del Permesso di Costruire prima dell'inizio dei lavori deve dare comunicazione al

**Comune** – a mezzo di raccomandata o consegna a mano – con specificazione:

- della data di inizio lavori;
- del nominativo, della qualifica e della residenza del direttore dei lavori;
- del nominativo e della residenza del costruttore;
- dei professionisti incaricati di accertamenti geognostici e geotecnici, della progettazione delle strutture e della direzione lavori relativa alle strutture;
- **del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione;**

deve altresì allegare il Documento Unico di Regolarità Contributiva riferito al costruttore ed in corso di validità.

Ai sensi dell'art. 1, commi 6 e 7, della legge regionale 18 aprile 1975 n. 4 costituisce inizio dei lavori l'impianto del cantiere e la esecuzione di opere volte all'effettiva realizzazione del fabbricato.

**Il titolare e i professionisti sopra indicati**, anche mediante atti separati, devono comunicare al **Comune**, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il titolare del Permesso di Costruire, il committente ed il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni dello strumento urbanistico generale nonché – unitamente al direttore dei lavori – a quelle del Permesso di Costruire ed alle modalità esecutive stabilite dal medesimo, nei termini fissati dalla vigente legislazione in materia. **(Stralciato)**

#### ART. 17 - PUNTI FISSI

Prima di iniziare un intervento di nuova costruzione o di ampliamento eccedente quello entro soglie predeterminate dallo strumento urbanistico generale e finalizzato ad adeguamenti igienico – sanitari o tecnologico – funzionali, il titolare del Permesso di Costruire è tenuto a richiedere al Comune l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali é riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.

Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; la visita deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro trenta giorni dalla richiesta.

Trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori trasmetterà al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al primo comma.

#### ART. 18 - CARTELLO INDICATORE

All'ingresso di ogni cantiere e comunque in posizione ben visibile da spazio pubblico, deve essere collocato un cartello contenente almeno le seguenti informazioni:

- a) generalità e domicilio del titolare del Permesso di Costruire o delle opere assoggettate a denuncia di inizio attività;
- b) generalità e domicilio dei progettisti suddivisi fra le diverse professionalità; generalità e domicilio del direttore dei lavori; ragione sociale delle ditte esecutrici dei lavori con il relativo responsabile;
- d) estremi ed oggetto del titolo abilitativo o della denuncia concernente i lavori da eseguire.

All'interno del cantiere deve essere conservata una copia completa degli atti di progetto relativi ai lavori in corso di esecuzione.

Tale copia deve comunque essere messa in sito a disposizione delle Autorità competenti in materia di controllo sull'attività edilizia.

#### ART. 19 - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO - EDILIZIA

La vigilanza sull'attività urbanistica edilizia è effettuata dal Responsabile del Servizio Tecnico e dalle altre Autorità competenti in materia secondo le disposizioni contenute nell'art. 27 del DPR 380/2001 anche ai fini, ove ne ricorra il caso, dell'assunzione dei provvedimenti cautelari e della applicazione delle sanzioni ivi previste.

#### ART. 20 - AGIBILITA'

Sono soggetti a rilascio dell'autorizzazione di agibilità di cui all'art. 24 del DPR 380/2001

gli interventi:

- di nuova costruzione;
- di ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di **sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.**

#### ART. 21 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Il titolare del Permesso di Costruire, **entro 15 giorni dall'ultimazione dei** lavori deve darne comunicazione al Comune e richiedere il rilascio **del certificato** alla agibilità della costruzione o dei locali oggetto d'intervento, presentando – ove necessario – l'autorizzazione temporanea allo scarico.**(stralciato)**

Alla domanda deve essere allegato quanto previsto al comma 1) ed al comma 3), lett. a), b), d) dell'art. 25 del DPR 380/2001.

Il Responsabile del Servizio Tecnico sulla base della documentazione presentata ai sensi del comma precedente, entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda rilascia il certificato di agibilità.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'art 5, comma 3, lett. a) del citato DPR 380/2001, in caso di autodichiarazione il termine per la formazione del silenzio – assenso è di sessanta giorni.

Il termine di trenta giorni di cui al comma precedente, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale entro quindici giorni per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione e che essa non possa acquisire

autonomamente; detto termine una volta interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

#### ART. 22 – NORME RELATIVE ALLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA SOTTO IL PROFILO IGIENICO – SANITARIO.

Le presenti norme si applicano nella costruzione di nuovi edifici, nella ristrutturazione che interessi un intero edificio o interi corpi scala nonché negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari anche conseguenti a mutamenti di destinazione d'uso di vani **non già agibili**.

La progettazione degli interventi di cui sopra, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute nel presente titolo, dovrà garantire quanto più possibile il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere ambientale e di fruibilità dell'ambiente, di progettazione degli spazi e di qualità e controllo del sistema tecnologico.

Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare ovvero nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali prescritte per le nuove costruzioni, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali di cui sopra sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto; tale verifica è effettuata da Comune, anche avvalendosi per gli aspetti igienico – sanitari della Unità Sanitaria Locale competente per territorio.

#### ART. 23 - ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI

L'altezza media utile dei locali, per ciascuna delle funzioni sotto indicate, non può essere inferiore a:

nel caso di residenze, uffici e attività turistico ricettive:

- 2.70 mt. per i locali abitabili, riducibili a 2.40 metri per corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore a mt. 2.50, con un minimo assoluto non inferiore a 2.00 metri.

Nel caso di locali pubblici, di uso pubblico, o con destinazione artigianale o commerciale:

- 3.00 metri, riducibili a 2.40 metri per locali di servizio e ripostigli; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore al valore sopra indicato (3.00 o 2.40), con un minimo assoluto non inferiore a 2.40 metri.

#### ART. 24 – SUPERFICIE DEI LOCALI.

Per ogni unità immobiliare deve essere assicurata una superficie utile per abitante non inferiore a:

- 14 metri quadrati, per ciascuno dei primi 4 abitanti;
- 10 metri quadrati per ciascuno dei successivi.

L'alloggio monostanza deve avere una superficie utile abitabile minima di:

- 28 metri quadrati calpestabili se per una persona;
- 38 metri quadrati calpestabili se per due persone.

#### ART. 25 – ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI.

Ai sensi **delle vigenti normative**, la temperatura di progetto dell'aria interna – nel caso di residenze, uffici ed attività turistico – ricettive – deve essere compresa tra i 18° ed i 20° centigradi, tenuto conto delle condizioni climatiche e del coefficiente volumetrico globale di isolamento termico e comunque i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed areazione devono essere realizzati in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione sia moderato, tenuto conto delle condizioni climatiche del luogo, senza che ciò pregiudichi il benessere termico degli occupanti.

Ai sensi della **vigente normativa**, gli edifici nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico sono soggetti alla regolamentazione relativa all'isolamento termico.

Il rilascio **del Permesso di Costruire** per gli edifici soggetti alla regolamentazione di cui sopra può avvenire soltanto se le loro “caratteristiche di isolamento termico” sono comprese nei limiti previsti dalle norme vigenti.

Per “caratteristiche di isolamento termico” si intende il “coefficiente volumetrico globale di dispersione termica” espresso in chilocalorie/ora per metrocubo e per un salto termico di un grado centigrado.

Nel caso di ristrutturazione di edifici già dotati o da dotare di impianto di riscaldamento degli ambienti e nel caso di insediamento di un impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, **il Comune** può disporre, in base a considerazioni tecniche, in forma globale o parziale:

- l'isolamento termico delle coperture o dei solai su spazi aperti (porticati);
- l'isolamento termico delle pareti (superfici opache e superfici trasparenti);
- l'isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- il miglioramento della tenuta dei serramenti.

Nelle condizioni di occupazione e di uso – nel caso di residenze, uffici, locali pubblici e di uso pubblico o a destinazione commerciale – le murature interne non debbono presentare in alcun caso tracce di condensazione permanente.

## ART. 26 - FATTORE LUCE E SUPERFICI FINESTRATE.

Tutti i locali abitabili destinati a residenza, ad uffici o ad attività turistico – ricettive, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scale e ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale abitabile nel senso sopra citato l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna media non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

In tutti gli altri locali destinati ad attività produttiva, ivi comprese quelle ad uso artigianale e commerciale, dovrà essere assicurata una idonea illuminazione e ventilazione naturale a mezzo di aperture la cui superficie sia non inferiore ad 1/16 e non superiore ad 1/12 della superficie del pavimento corrispondente.

I locali destinati ad usi diversi dall'abitazione che pur disponendo di idonee aperture dirette all'esterno non possono usufruire della ventilazione naturale per comprovati motivi di sicurezza devono essere dotati di impianti di ventilazione forzata commisurati alle esigenze della attività.

## ART. 27 – CUCINE CUCININI E POSTI DI COTTURA

Il locale cucina di un alloggio deve avere:

- una superficie utile abitabile non inferiore a 9.00 metri quadrati;

- la distanza minima fra i lati reciprocamente contrapposti non inferiore a 2.40 metri;
- la superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile.

Il locale cucinino di un alloggio deve avere:

- una superficie utile abitabile non inferiore a 4.50 metri quadrati;
- la distanza minima fra i lati contrapposti non deve essere inferiore a 1.80 metri;
- la superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile;
- un'apertura di larghezza non inferiore a 1.50 metri e di altezza non inferiore a 2.20 metri che lo annette direttamente al locale ad uso soggiorno.

L'angolo cottura di un alloggio deve avere:

- una superficie utile abitabile non inferiore a 3.00 metri quadrati;
- la distanza minima fra i lati contrapposti non deve essere inferiore a 1.20 metri;
- un'apertura di larghezza pari alla dimensione del lato più lungo e di altezza non inferiore a 2.20 metri che lo annette direttamente al locale ad uso soggiorno;
- un impianto di aspirazione forzata sui fornelli e comunque la superficie del posto cottura deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrata del locale a cui è annesso.

Le cucine, i cucinini, i posti cottura e tutti i locali dove abbia luogo un processo di combustione a qualunque scopo effettuato devono essere forniti di un proprio condotto o canna fumaria collettiva idonei alla perfetta eliminazione dei fumi e dei prodotti gassosi della combustione, eseguiti in materiale di sicuro affidamento ed incombustibile, prolungati sino alla copertura superiore alla zona di reflusso. Analogo condotto deve essere predisposto anche per l'allontanamento dai locali di esalazioni moleste e vapori.

#### ART. 28 – LOCALI IGIENICI.

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da bagno aventi i seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

E' consentita l'installazione di servizi igienici, in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri il ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi con sbocco oltre la copertura dell'edificio;
- 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;
- in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali igienici devono avere:

- superficie utile abitabile non inferiore a 4.00 metri quadrati;
- distanza minima fra i lati reciprocamente contrapposti non inferiore a 1.80 e 2.10 metri;
- superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile.

Nel caso in cui l'unità immobiliare disponga di più locali igienici, è necessario che le dimensioni di cui al comma precedente siano rispettate almeno per uno di essi.

Il locale igienico non può avere accesso diretto da locali abitabili, fatta eccezione per:

- le camere da letto qualora sia già esistente un altro locale igienico;
- gli alloggi monostanza;
- le strutture ad uso turistico – ricettivo.

Nelle costruzioni ad uso diverso da quelli di cui al punto precedente, il locale igienico deve in ogni caso avere accesso da un antibagno.

#### ART. 29 - LOCALI SOGGIORNO.

Il locale soggiorno di un alloggio deve avere:

- una superficie utile abitabile non inferiore a 14,00 metri quadrati;

- la distanza minima fra i lati reciprocamente contrapposti non inferiore a 2.70 metri;
- la superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile.

#### ART. 30 – STANZE DA LETTO.

La stanza da letto deve avere:

se per due persone:

- una superficie utile abitabile non inferiore a 14.00 metri quadrati;
- la distanza minima fra i lati reciprocamente contrapposti non inferiore a 2.70 metri;
- la superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile;

se per una persona:

- superficie utile abitabile non inferiore a 9.00 metri quadrati;
- la distanza minima fra i lati reciprocamente contrapposti non inferiore a 2.40 metri;
- la superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie pavimentata utile abitabile.

#### ART. 31 – SOPPALCHI E CONTROSOFFITTI.

I soppalchi costituenti locali accessori e come tali non computabili ai fini della determinazione della superficie utile dell'immobile devono:

- avere superficie non superiore al 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
- avere altezza interna utile non superiore a 2.40 metri;
- rispettare nella parte sottostante le disposizioni igienico – edilizie stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo.

I soppalchi costituenti locali agibili devono avere:

nel caso di abitazioni:

- superficie non superiore ad 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
- altezza interna utile non inferiore a 2.70 metri o a 2.55 metri per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare;
- rispettare nella parte sottostante le disposizioni igienico – edilizie stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo.

In tal caso la superficie del soppalco deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrata del locale a cui è annesso.

Nel caso di locali commerciali ed artigianali:

- superficie non superiore ad 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
- altezza interna utile non inferiore a 3.00 metri o a 2.70 metri per gli edifici posti a quota superiore a 1000 mt. sul livello del mare;
- rispettare nella parte sottostante le disposizioni igienico – edilizie stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo.

In tal caso la superficie del soppalco deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrata del locale a cui è annesso.

In tutti i locali a qualunque uso destinati possono essere realizzate controsoffittature purché le altezze risultanti siano conformi a quelle stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo.

Possono essere consentite altezze inferiori a quelle stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo qualora i controsoffitti siano di tipo aperto tali da permettere un idoneo passaggio d'aria.

## **ART. 32 - NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI**

**Si applicano le disposizioni di cui alla Parte II del D.P.R. n. 380/2001**

#### ART. 33 - MONUMENTI E RINVENIMENTI ARCHEOLOGICI

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico e archeologico si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali" e s.m.i.

Qualora in corso d'opera siano rinvenuti elementi di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico, il titolare del Permesso di Costruire, il direttore o l'assuntore dei lavori, sono tenuti a farne denuncia immediatamente al **Comune**, che provvederà a far sorvegliare il cantiere e a darne comunicazione agli organi competenti, a norma del citato D.Lgs. 42/2004.

#### ART. 34 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

**Si richiamano le disposizioni in materia di cui agli artt. 77 e segg. del D.P.R. n. 380/2001 nonché la L.R. 15/1989.**

#### ART. 35 - DECORO E SICUREZZA DEGLI SPAZI

Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano e pertanto, devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati, e, ove possibile, alberati.

Il Responsabile del Servizio Tecnico, su conforme parere della C.E., ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

I distacchi tra i fabbricati ed i distacchi dai corsi d'acqua, non chiusi da apposita recinzione o comunque accessibili al pubblico devono obbligatoriamente essere sistemati in conformità alle disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.

Le aree inedificate od inedificabili comprese o immediatamente contigue all'abitato, o ad aree di particolare pregio paesistico, devono essere decorosamente mantenute, e a richiesta dell'Amministrazione Comunale, recintate.

Nelle aree che non siano recintate, rimanendo accessibili da spazi pubblici, sono vietati i depositi e gli accatastamenti disordinati di materiali di qualsiasi tipo (ad esempio cataste di legna, cumuli di pietre o di terra ecc.) che devono essere obbligatoriamente sistemati in modo da escludere pericolo per la pubblica incolumità, per l'igiene e la sicurezza della viabilità secondo le indicazioni che verranno impartite dal Sindaco eventualmente sentita la C.E.

I proprietari sono responsabili della formazione abusiva di scarichi e discariche e devono pertanto provvedere alla pulizia e alla rimozione di materiali che vi vengano depositati e allo smaltimento delle acque; essi inoltre devono provvedere a tagli periodici dell'erba ed evitare in modo assoluto la libera crescita di erbacce e sterpaglie.

#### ART. 36 - PERTINENZE DI UN FABBRICATO

**(Stralciato)**

#### ART. 37 - VOLUME DI UN FABBRICATO

**(Stralciato)**

#### ART. 38 - ALTEZZA LORDA DI PIANO

**(Stralciato)**

#### ART. 39 - ALTEZZA DI UN FABBRICATO

**(Stralciato)**

#### ART. 40 - OPERE URGENTI

Nel caso si prospettasse la necessità di eseguire lavori indilazionabili e di evidente urgenza per garantire l'incolumità delle persone, il proprietario o avente titolo può iniziarli dando preavviso al **Comune** e presentando la domanda corredata dai necessari documenti entro 5 giorni dall'inizio dei lavori, dichiarandosi responsabile per danni eventuali o per lesione di diritti di terzi o per opere in contrasto con le leggi e regolamenti vigenti.

Il diniego del prescritto titolo abilitativo, da notificarsi entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione di cui al comma precedente, comporta l'abusività delle opere eseguite.

#### ART. 41 - SEGNALAZIONE DEL CANTIERE

Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o di pericolo per le persone.

Le recinzioni devono essere provviste di idonee segnalazioni (bande bianche e rosse negli spigoli, luci rosse notturne, dispositivi rifrangenti) per evidenziare i lavori in corso.

#### ART. 42 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO IN DIPENDENZA DELL' ATTIVITA' DI CANTIERE

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere senza la relativa autorizzazione, la quale può essere concessa a seguito di specifica domanda presentata dal titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A.,

specificante in particolare l'ubicazione e la superficie del suolo da occupare, e dopo il pagamento dell'apposito canone e del connesso eventuale deposito cauzionale.

ART. 43 - SUPERFICIE LORDA DI PIANO DI UN FABBRICATO

**(Stralciato)**

ART. 44 - CORPO DI FABBRICA

**(Stralciato)**

ART. 45 - PIANO DI SPICCATO DI UN FABBRICATO

**(Stralciato)**

ART. 46 - MISURAZIONE DELLE DISTANZE

**(Stralciato)**

ART. 47 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

**(Stralciato)**

ART. 48 - INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (IT)

**(Stralciato)**

ART. 49 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

**(Stralciato)**

ART. 50 - INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA (IF)

**(Stralciato)**

ART. 51 - SUPERFICIE COPERTA (SC)

**(Stralciato)**

ART. 52 - COPERTURE

**(Stralciato)**

ART. 53 – DEROGA DELLE DISTANZE DAL CONFINE

La distanza minima dal confine può essere derogata a condizione che il proprietario confinante si impegni, con atto registrato e trascritto, a mantenere a sua volta in caso di edificazione la distanza dal fabbricato che sarà costruito in deroga come indicato nelle norme di attuazione del P.U.C.

ART. 54 – COSTRUZIONI PICCOLI MANUFATTI.

**(Stralciato)**

ART. 55 – DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA

La distanza dai corsi d'acqua deve attenersi alle prescrizioni della legge regionale 9/93.

ART. 56 – LETTURA DELLE CARTE.

Fra indicazioni discordanti o mancanti nelle tavole a diversa scala fa testo quella contenuta nella cartografia alla scala 1:2000 e per discordanze fra mappa catastale e a curve di livello fa testo la mappa catastale.

La normativa di livello puntuale prevale su quella di P.U.C. in caso di discordanza o di difficile interpretazione.

ART. 57 – SOTTOTETTI

Per quanto concerne al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, valgono le disposizioni di cui alla L.R. n. 24 del 06/08/2001.

#### ART. 58 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento Edilizio, entra in vigore a seguito dell'approvazione da parte dei competenti organi e dopo l'avvenuta pubblicazione per 15 giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune.

#### ART. 59 – RINNOVO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

La Commissione Edilizia decade nel termine di 90 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento ove la stessa risulti diversamente strutturata con conseguente obbligo del Comune di procedere al suo rinnovo nei modi e nei termini previsti dal decreto legge n. 293/1994 come consentito in legge del 15 luglio 1994 n. 444.

#### ART. 60 – NORME ABROGATE

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le disposizioni in esso contenute.