

COMUNE DI CAPRANICA PRENESTINA

Provincia di Roma

REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato con delibera C.C. 30 del 8/10/2009

Approvato definitivamente con delibera C.C. 39 del 30/11/2012

Le osservazioni di modifica proposte dalla Provincia di Roma con nota prot. n° 35881 del 08.03.2012 sono riportate in corsivo e in grassetto

Il Responsabile del Servizio

F.to Geom. Enrico Croce

Il Tecnico incaricato

Arch. Paolo Mezzetti

Il Sindaco

Francesco Colagrossi

TITOLO I - Disposizioni generali - Attività soggetta a Permesso di Costruire o D.I.A.

CAPO I - Oggetto del regolamento

- Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio
- Art. 2 - Definizione degli interventi
- Art. 3 - Tipologie degli interventi
- Art. 4 - Sportello Unico per l'Edilizia

CAPO II - Attività soggetta a permesso di costruire o a denuncia dell'inizio attività. Procedure.

- Art. 5 - Obbligatorietà del Permesso di Costruire
- Art. 6 - Trasformazione urbanistica tramite strumenti attuativi
- Art. 7 - Opere soggette a Permesso di Costruire
- Art. 8 - Opere soggette a permesso in sanatoria (accertamento di conformità)
- Art. 9 - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)
- Art. 9 bis – Attività edilizia libera
- Art. 10 - Opere urgenti ed indifferibili
- Art. 11 - Opere eseguite da amministrazioni dello stato
- Art. 12 - Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali
- Art. 13 - Permessi di costruire in deroga

CAPO III - Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

- Art. 14 - Piani particolareggiati - Lottizzazioni
- Art. 15 - Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare
- Art. 16 - Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria
- Art. 17 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione
- Art. 18 - Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei concessionari
- Art. 19 - Cessione gratuita di aree dei concessionari per opere di urbanizzazione
- Art. 20- Speciale trattamento al concessionario della lottizzazione o altro strumento attuativo
- Art. 21 - Nullità dei contratti nelle lottizzazioni non autorizzate

CAPO IV - Domanda di Permesso di Costruire

- Art. 22 - Procedure per la presentazione della domande
- Art. 23 - Procedura per l'istruttoria dei progetti e pareri
- Art. 24 - Rilascio del permesso di costruire
- Art. 25 - Titolare del permesso di costruire
- Art. 26 - Validità, decadenza e annullamento del permesso di costruire e degli interventi con semplice denuncia
- Art. 27 - Varianti al progetto

CAPO V - La Commissione tecnico-consultiva edilizia

- Art. 28 - Validità della Commissione edilizia
- Art. 29 - Composizione e funzione della commissione edilizia tecnico-consultiva
- Art. 30 - Attribuzioni della Commissione Edilizia
- Art. 31 - Commissione edilizia integrata

CAPO VI - Esecuzione del permesso di costruire

- Art. 32 - Inizio dei lavori
- Art. 33 - Ordine di cantiere
- Art. 34 - Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico
- Art. 35 - Visite di controllo: termini e modalità
- Art. 36 - Ultimazione dei lavori e relativo verbale

TITOLO II - Parametri edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione

CAPO I - Definizione di interventi ed indici edilizi

- Art. 37 - Interventi di cui all'art. 3 del DPR 6/6/2001 n.38/0 - Interventi nei centri storici
- Art. 38 - Interventi di manutenzione ordinaria
- Art. 39 - Interventi di manutenzione straordinaria
- Art. 40 - Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Art. 41 - Opere interne.

CAPO II- Definizione particolari

- Art. 42 - Definizione di fabbricato ed edificio residenziale
- Art. 43 - Definizione di elementi architettonici
- Art. 44 - Categoria di attività edilizia
- Art. 45 - Definizione per la composizione degli alloggi
- Art. 46 - Definizione e metodi di misura degli elementi urbanistici ed edilizi
- Art. 47 - Indici urbanistici
- Art. 48 - Superficie fondiaria: asservimento
- Art. 49 - Fondi funzionalmente contigui

TITOLO III -DISPOSIZIONI TECNICO FUNZIONALI

CAPO I - Requisiti di agibilità e di sicurezza

- Art. 50 - Requisiti e definizione di agibilità
- Art. 51 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità
- Art. 52 - Requisiti dei locali igienici, delle cucine, disimpegni e delle scale comuni
- Art. 53 - Piani terreni
- Art. 54 - Piani seminterrati
- Art. 55 - Requisiti di isolamento termico
- Art. 56 - Requisiti di sicurezza degli impianti tecnici sottoposti a vigilanza dalle disposizioni legislative vigenti
- Art. 57 - Cortili e chiostrine
- Art. 58 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie
- Art. 59 - Norme edilizie per le costruzioni rurali

CAPO II - Igiene del suolo e del sottosuolo

- Art. 60 - Terreni insalubri
- Art. 61 - Deflusso delle acque piovane
- Art. 62 - Disciplina degli scarichi delle acque reflue urbane
- Art. 63 - Edifici ed unità immobiliari dichiarati antigienici
- Art. 64 - Scarichi per materiali e uso di acque pubbliche

CAPO III - Prescrizioni antincendio

- Art. 65 - Locali di lavorazione, deposito di materiali combustibili ed infiammabili
- Art. 66 - Impianti termici
- Art. 67 - Preventivo Nulla Osta dei Vigili del Fuoco
- Art. 68 - Uso gas in contenitore
- Art. 69 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

CAPO IV - Norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

- Art. 70 - Rampe ed accessi alle costruzioni
- Art. 71 - Passi carrabili
- Art. 72 - Manufatti a carattere accessorio interni ad aree private

- Art. 73 - Prescrizioni per i locali interrati e impianti tecnologici
- Art. 74 - Statica delle costruzioni
- Art. 75 - Coperture
- Art. 76 - Servitù pubbliche particolari
- Art. 77 - Recinzioni, zoccolature, serramenti e porte

CAPO V - Disposizioni per le opere esteriori ai fabbricati e all'Arredo Urbano

- Art. 78 - Spazi per parcheggi
- Art. 79 - Decoro degli edifici - Criteri per la progettazione degli edifici e degli insediamenti
- Art. 80 - Tinteggiature dei fabbricati
- Art. 81 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie
- Art. 82 - Elementi che sporgono ed aggettano sul suolo pubblico
- Art. 83 - Indicazioni toponomastiche e numeri civici
- Art. 84 - Manutenzione di aree private destinate a strade pubbliche
- Art. 85 - Strade private
- Art. 86 - Percorso pedonale
- Art. 87 - Percorso ciclabile

CAPO VI - Costruzione di speciale destinazione e disciplina delle altre autorizzazioni

- Art. 88 - Edifici e locali di uso collettivo
- Art. 89 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse
- Art. 90 - Sosta continua di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico
- Art. 91 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili
- Art. 92 - Autorizzazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili
- Art. 93 - Installazione di stazione radio-base per impianti di emittenza radiotelevisiva e telefonia mobile
- Art. 94 - Installazione di manufatti nelle fasce di rispetto stradale
- Art. 95 - Depositi di materiali su aree scoperte
- Art. 96 - Occupazione temporanea o permanente di suolo o sottosuolo pubblico - Rinvenimenti
- Art. 97 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere
- Art. 98 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami
- Art. 99 - Pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere
- Art. 100 - Taglio dei boschi
- Art. 101 - Disposizioni per favorire l'impiego di energia solare termica, il risparmio energetico e la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici

CAPO VII - Disposizioni transitorie finali

- Art.102 - Entrata in vigore del regolamento edilizio
- Art.103 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio
- Art.104 - Norme abrogate
- Art.105 – Riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso

Le osservazioni di modifica proposte dalla Provincia di Roma con nota prot. n° 35881 del 08.03.2012 ed adottate definitivamente dal Comune con deliberazione di C.C. n° 39 del 30/11/2012 sono riportate in corsivo e in grassetto

TITOLO I - Disposizioni generali - Attività soggetta a permesso di costruire o DIA

CAPO I - Oggetto del regolamento

Art. 1 - Oggetto del regolamento edilizio

L'attività edilizia, di urbanizzazione, di arredo urbano, le procedure e le altre attività ad esse connesse sono disciplinate, oltre che dalle disposizioni vigenti in materia e dalle previsioni degli strumenti urbanistici, dal presente regolamento.

Il presente regolamento è applicabile ai sensi della legge urbanistica **degli art. 2 e 4 del DPR 6/6/2001 n.380**, ed in armonia con le disposizioni del T.U. delle leggi sanitarie, in tutto il territorio del Comune di Capranica Prenestina.

Il regolamento edilizio disciplina tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo o opere di edilizia, per costruzione demolizione o trasformazione nell'ambito del territorio comunale.

Esso è integrato alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Le disposizioni contenute nel presente regolamento sono applicate a condizione che non siano in contrasto con norme legislative e regolamenti dello Stato e della Regione Lazio, nel qual caso si applicano direttamente le suddette norme gerarchicamente sovraordinate (con particolare riferimento al DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni).

Art.2 - Definizione degli interventi

1) Ai fini del presente Regolamento si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e *ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente*, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

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

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Art.3 - Tipologie degli interventi

Gli interventi nell'ambito del territorio comunale finalizzati alla trasformazione e modificazione a scopo edilizio del territorio, con opere urbanistiche ed edilizie ammessi e/o riconosciuti, sono i seguenti:

1) Trasformazione urbanistica tramite: lottizzazione, piani particolareggiati o altro strumento attuativo;

2) Opere soggette a Permesso di Costruire;

3) Opere soggette a Permesso in sanatoria (accertamento di conformità);

4) Opere soggette a Denuncia Inizio Attività (D.I.A.);

5) Opere urgenti ed indifferibili;

6) Opere eseguite da amministrazioni dello Stato;

7) Opere eseguite da Enti pubblici su aree demaniali;

8) Permessi di costruire in deroga;

Le opere minori non ricomprese nel predetto elenco sono soggette ad "Attività Edilizia Libera" ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01.

Art.4 - Sportello Unico per l'Edilizia

L'amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede a costituire un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione 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.

Nel Comune di Capranica Prenestina tale ufficio coincide con l'ufficio tecnico comunale.

Tale Ufficio provvederà all'espletamento di tutte le attività indicate nell'art. 5, commi 2,3 e 4 del D.P.R. n° 380/2001.

CAPO II - Attività soggetta a permesso di costruire o a denuncia inizio attività. Procedure.

Art.5 - Obbligatorietà del permesso di costruire

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire, salvo quanto stabilito nei successivi articoli in rapporto alla tipologia dell'intervento.

Art.6 - Trasformazione urbanistica tramite strumenti attuativi

Chiunque intende eseguire trasformazione urbanistica tramite lottizzazione o altro strumento attuativo nell'ambito delle previsioni di P.R.G., deve farne richiesta al Sindaco con le modalità di seguito prescritte. Ciascun intervento attuativo dovrà essere disciplinato da apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Art.7 - Opere soggette a permesso di costruire

Sono soggette a permesso di costruire le opere elencate all'art. 3 comma 1 e) del D.P.R. 380/2001. Fermo restando l'elencazione dell'articolo di legge citato, si riassumono le opere principali soggette a permesso di costruire:

- a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podereale o di bonifica, strade private;
- b) nuove costruzioni;
- c) ampliamento, sopraelevazioni, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- d) la ristrutturazione dei fabbricati che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio; ma rivolta 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) modifiche di destinazione d'uso anche parziali di unità edilizie, con o senza opere edilizie e frazionamenti immobiliari, **quando incidono sui parametri urbanistici, mutano di categoria edilizia tra quelle stabilite dallo strumento urbanistico, ovvero sono realizzate su immobili compresi nelle zone omogenee A;**
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;
- h) apertura e coltivazione di miniere, cave e torbiere;

i) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie, gonfiabili **e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure depositi, magazzini e simili, e che non siano dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee;**

Fermo restando quanto previsto all'art. 16 e 17 del DPR 380/01, lo specifico regolamento comunale in tema di oneri per le costruzioni, deliberato in conformità al provvedimento legislativo del Consiglio Regionale, stabilisce gli importi da corrispondere per ciascuna tipologia di intervento.

Art.8 - Opere soggette a permesso in sanatoria (accertamento di conformità)

Il Responsabile del procedimento ai fini dell'articolo 36 del DPR 380/2001, ricevuta la richiesta di permesso di costruire in sanatoria, si pronuncia entro 60 giorni.

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità del permesso di costruire stesso a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n.10.

Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo autorizzativo.

Art.9 - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività

Le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività su richiesta degli aventi titolo, con la procedura all'uopo stabilita sono quelle previste dagli articoli 22 e 23 del DPR 380/01.

Fermo restando l'elencazione degli articoli di legge citati, si riassumono le opere principali soggette a denuncia di inizio attività:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria (art. 3 comma 1b) del DPR 380/01), ossia tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o 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 alle destinazioni d'uso;

più in particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

1 **apertura, chiusura o modificazione delle porte esterne o finestre solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza;**

2 consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificarne le quote d'imposta. Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione allo stato dei luoghi, né planimetricamente, né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;

b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo (art. 3 comma 1c) del DPR 380/01), ossia, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi degli estranei all'organismo edilizio;

c) le opere costituenti pertinenze od impianti, tecnologici al servizio di edifici già esistenti perché non sottoposti a vincoli di cui alle leggi n.1089 e n. 1497 del 1939, ossia:

- 1 opere accessorie ad edifici esistenti quali ad esempio impianto di ascensori, autorimesse private, recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, rampe, cancellate, ecc.;
 - 2 realizzazione di volumi tecnici che rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - 3 rivestimenti e coloriture di prospetti esterni che prevedano modifiche di preesistenti colorazioni, aggetti, ornamenti, materiali, ecc;
 - 4 apposizione di tende aggettanti su spazi pubblici, collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, tabelle o cartelli, di lumi e fari, di cartelloni od oggetti a scopo di pubblicità;
- D)** le varianti in corso d'opera che non incidono sui paramenti urbanistici;
- E)** le demolizioni totali o parziali di fabbricati e manufatti, gli scavi e i rinterri e modifiche al suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere;
- F)** manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, ***non aventi le caratteristiche di cui all'art. 6 comma 2b del DPR 380/01 diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e la cui durata sia espressamente definita da apposita autorizzazione comunale;***
- G)** l'installazione di campeggi mobili occasionali;
- H)** le occupazioni di suolo mediante depositi di materiale, relitti, rottami, esposizione a cielo libero di merci;
- I)** parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato (secondo le specifiche norme espresse nel seguito).
- L)** gli interventi di manutenzione ordinaria, allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della legge n.1497/39.

nonché quelle opere elencate all'art. 2 comma 60 - ex legge 662/96:

- a)** opere di restauro e risanamento conservativo;
 - b)** opere necessarie per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti e costituite da rampe o ascensori esterni o da altri interventi che costituiscano modifiche della sagoma esterna dell'edificio (articolo 7, legge 13/89);
 - c)** recinzioni muri di cinta e cancellate;
 - d)** aree destinate alla creazione ed esercizio di attività sportive senza la creazione di volumetrie;
 - e)** impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti.
- Per quanto riguarda il tipo di impianti si fa riferimento alla installazione di caldaie e canne fumarie che non modificano in modo sostanziale e/o l'estetica della facciata del fabbricato.
- f)** varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

La denuncia di inizio attività deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori con un'allegata relazione sottoscritta da un tecnico abilitato in cui vengano dettagliatamente indicati i tipi di lavori da oltre agli elaborati progettuali con l'indicazione degli interventi. Nella denuncia di inizio attività deve essere indicata anche l'impresa cui si intende affidare l'esecuzione dei lavori. La DIA è sottoposta ad un termine di validità, massimo di tre anni, fermo restando,

comunque, l'obbligo del committente dei lavori di comunicare la data di ultimazione degli stessi e attestarne la piena conformità al progetto depositato.

Nel caso si rendesse necessaria l'esecuzione di lavori anche parzialmente in variante rispetto a quelli indicati nella denuncia di inizio attività, si dovrà provvedere a presentare una nuova DIA prima dell'esecuzione delle opere in variante per non incorrere nella relativa sanzione.

La relazione asseverata redatta dal tecnico abilitato dovrà certificare anche che le opere da eseguire rientrano tra quelle assoggettabili alla DIA, che sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti, ai regolamenti edilizi ed alle norme igienico-sanitarie;

Per gli interventi soggetti a DIA su aree vincolate, la decorrenza dei termini per l'avvio dei lavori è fissata al 30 giorno dal deposito del prescritto parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

Art.9 bis – Attività edilizia libera

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria;

b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

6. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Art.10 - Opere urgenti ed indifferibili

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco riservandosi di presentare entro 10 gg idonea relazione tecnica a firma di un professionista iscritto all'Albo professionale a giustificazione dell'intervento.

Art.11 - Opere eseguite da amministrazioni dello stato

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dall'articolo 29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico - edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini di cui Capo 1 della legge 47/85.

Art.12 - Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione Regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento edilizio.

Art.13 - Permessi di costruire in deroga

Ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01 il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data la comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990 n° 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

CAPO III - Piani Urbanistici attuativi (P.U.A.)

Art.14 - Piani particolareggiati - Lottizzazioni

I P.P. sono lo strumento attuativo del P.R.G. di cui confermano e specificano, in scala ravvicinata, le scelte urbanistiche di fondo da applicare su parti del territorio perimetrato con apposita simbologia. Il P.P., come il piano di lottizzazione, ha la finalità di definire, con convenzione, gli interventi da eseguire nelle aree ed il coordinamento delle opere da realizzare per le infrastrutture coordinandole con quelle esistenti (viabilità, impianti a rete).

L'approvazione del P.P. equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste con relativa stima di spesa per l'esecuzione delle opere stesse.

Con l'entrata in vigore del T.U.E.L. (***Dlgs.*** 267/00) e successive modificazioni, i P.P. sono di competenza del Consiglio comunale.

Tutti gli strumenti urbanistici attuativi di cui all'art. 1 della LR 36/87 sono approvati dal Comune con Deliberazione Consiliare ovvero con deliberazione della Giunta Comunale, qualora conformi allo strumento urbanistico generale, con le modalità, tempi e procedure stabiliti dalla stessa LR.

I piani di lottizzazione (P.L.C.) costituiscono strumento attuativo del P.R.G. quasi esclusivamente di iniziativa privata, rivolto ad una limitata porzione del territorio, in conformità alle indicazioni e prescrizioni del P.R.G.. La convenzione allegata al P.L.C. disciplina i termini di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione e degli eventuali oneri a carico del richiedente.

Non è possibile procedere a lottizzazioni di terreni non compresi nel P.R.G. vigente.

Art.15 - Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare

Il Consiglio comunale, in sede di approvazione dei piani di lottizzazione, effettua una valutazione dello stato attuale dell'urbanizzazione dell'area interessata accertando, per ogni singola opera di urbanizzazione primaria e secondaria:

- 1) se essa già sussista e sia adeguata alla popolazione teoricamente insediabile;
- 2) se per essa possa funzionalmente farsi capo ad altra opera già esistente altrove e se ciò richieda un adeguamento della medesima;
- 3) su essa, dovendo per ragioni di funzionalità tecnica servire utenti insediabili in più di uno spazio unitario di lottizzazione, debba essere realizzata all'interno della lottizzazione che si va ad approvare ovvero all'esterno di essa, dichiarando in entrambi i casi la quota della potenzialità dell'opera corrispondente alla popolazione insediabile all'interno di ciascuno spazio unitario interessato e indicando esplicitamente nel secondo caso lo spazio unitario in cui l'opera stessa sarà ubicata;
- 4) quale debba essere l'adeguamento percentuale della potenzialità dell'opera, nei casi considerati sub 1) e 2) riferibile alla popolazione teoricamente insediabile nella lottizzazione che si va ad approvare.

Art.16 - Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria

I concessionari sono tenuti, ai sensi del quinto comma dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti, le aree per le opere d'urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione che da questa fossero richieste.

Nei casi in cui per determinate opere di urbanizzazione primaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altra già esistente al di fuori di essa mediante adeguamento della sua potenzialità ovvero faccia capo ad altra da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i concessionari sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro termini prestabiliti, l'area necessaria per una quota corrispondente alla potenzialità dell'opera, determinata ai sensi dei punti numeri 3) e 4) del precedente articolo 17, ovvero, qualora ciò non sia possibile a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art.17 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di norma è effettuata a cura dei concessionari che, a tal fine, richiederanno per ciascuna di esse apposita concessione, allegando i relativi progetti esecutivi. In sede di rilascio della concessione il Sindaco potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessarie sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale dello strumento urbanistico di base.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, di norma, è effettuata a cura dei concessionari ogni volta che la quota di oneri posta a loro complessivo carico risulti maggioritaria rispetto a quella assunta dal comune.

L'esecuzione delle opere avverrà nelle forme e nei modi previsti nei commi precedenti.

Art.18 - Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei concessionari

L'effettivo onere per le opere di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei concessionari deve essere calcolato in valore percentuale:

a) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti nello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;

a) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti al di fuori dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;

c) sulla quota del costo delle opere di urbanizzazione secondaria, destinata a più di una lottizzazione, corrispondente alla potenzialità percentualmente riferibile alla popolazione insediabile all'interno dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;

d) sul costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria la cui potenzialità corrisponde alle esigenze della sola popolazione insediabile nello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione.

Art.19 - Cessione gratuita di aree dei concessionari per opere di urbanizzazione

Ai sensi del punto I del quinto comma dell'articolo 28 della legge n. 1150/1942, i concessionari sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti, quote delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria da calcolarsi in analogia a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei concessionari, e ciò anche nel caso considerato all'articolo precedente.

Qualora per singole opere di urbanizzazione secondaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altre già esistenti al di fuori del rispettivo spazio unitario mediante adeguamento della sua potenzialità ovvero faccia capo ad altro da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i concessionari sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro i termini prestabiliti, la quota di area necessaria da calcolarsi con le modalità previste al precedente comma, ovvero, nel caso in cui ciò non sia possibile, a rimborsare al

Art.20 - Speciale trattamento al concessionario della lottizzazione o altro strumento attuativo

In sede di permesso di costruire in attuazione di una lottizzazione o altro strumento attuativo verrà opportunamente scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione quanto già versato per la quota relativa dal lottizzante al Comune per opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui vi sia stata realizzazione diretta delle opere da parte del lottizzante, dal contributo di urbanizzazione verrà attuato lo scomputo della quantificazione monetaria delle opere stesse. Di tale valutazione e scomputo verrà dato atto nell'apposita convenzione.

Art.21 - Nullità dei contratti nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli secondo le disposizioni riportate nell'art. 30 del D.P.R. n° 380/2001.

CAPO IV - Domanda di permesso di costruire

Art. 22 - Procedure per la presentazione della domanda

Le domande di permesso di costruire corredate dagli atti e documenti di cui al successivo comma devono essere presentate allo sportello unico per l'edilizia del Comune, il quale all'atto della ricezione della suddetta istanza rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero di protocollo attribuito alla domanda, la data del ricevimento, ed entro dieci giorni comunica il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La documentazione e gli elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni alla scala non inferiore a 1:100), a corredo della domanda di permesso di costruire devono essere completi di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intende intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi. Le documentazioni da allegare alla domanda, fatti salvi i casi nei quali, per la complessità delle opere, sono necessarie maggiori documentazioni, sono le seguenti:

A - Atti Amministrativi

- Titolo di proprietà
- Eventuali autorizzazioni o pareri preordinati rilascio del permesso di costruire (qualora non si richieda la procedura con la conferenza dei servizi).
- Titoli eventuali attestanti diritti reali accessori.

B - Elaborati progettuali in due copie firmate dal richiedente e controfirmate e timbrate da un professionista abilitato.

Il contenuto degli elaborati progettuali è il seguente:

B1 - Per nuove costruzioni

- a) Relazione tecnica, Estratto del Catastale, del PRG vigente o adottato, della tavola CTR (1:1000) (Sara Nistri) e tavola IGM e della tavola E.3 del PTP.
- b) Planimetria dello stato dei luoghi, per una profondità di almeno 150 ml dai confini se in contesto urbano e di 500 ml in ambito extraurbano sulla quale sono riprodotte le destinazioni di PRG e di PTP;
- c) tutte le piante ed i prospetti ed almeno 2 sezioni, tutti quotati ed elaborati alla scala non inferiore a 1:100;
- d) dichiarazione sottoscritta dal richiedente e dal progettista attestante lo stato dei luoghi, sulla legittimità dei luoghi;
- e) descrizione tipologica e calcolo delle cubature con riferimento a schemi grafici. Il prospetto dei calcoli delle cubature deve essere riportato anche sugli elaborati grafici.

La relazione tecnica dovrà inoltre descrivere chiaramente colori e materiali delle finiture esterne (facciate, coperture, recinzioni) che dovranno essere riportate anche sull'elaborato grafico sia a mezzo di notazione scritta che, ove necessario, di disegno;

- f) relazione asseverata circa la legge 13/89 e 104/92 sul superamento e l'abbattimento delle barriere architettoniche. L'area di intervento deve essere chiaramente identificabile.

B2 - Per gli edifici esistenti.

Oltre alle documentazioni di cui alle lettere A e B, queste ultime riferite alle parti oggetto d'intervento, lo stato di fatto deve riprodurre lo stato di fatto conforme all'atto autorizzativo vigente. Sono inoltre da allegare le planimetrie del N.C.E.U.

Gli elaborati grafici di cui alle precedenti lettere B1 e B2 devono essere contenute in una sola tavola.

B.3 - La relazione tecnica e gli elaborati grafici devono inoltre contenere una dichiarazione, timbrata e firmata dal progettista, attestante la conformità del progetto sia ai luoghi rappresentati negli elaborati grafici e sia agli strumenti urbanistici vigenti, oltre che a leggi, norme e regolamenti applicabili alla fattispecie.

Art. 23 - Procedura per l'istruttoria dei progetti e pareri

Le domande di permesso di costruire, vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione riferito al numero progressivo di acquisizione degli atti da parte degli uffici preposti all'esame istruttorio. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'art. 5, comma 3, del DPR n° 380/01 sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valuta la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3 citato, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni.

Il termine di cui al predetto comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'art. 5, comma 3 del DPR n° 380/01, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater della legge 7 agosto 1990 n° 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490.

Art. 24 - Rilascio del permesso di costruire

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, **entro il termine di trenta giorni** dalla proposta del responsabile del procedimento, ovvero dall'esito della conferenza di servizi indicata nel precedente **art. 23. Il termine di cui al primo periodo del presente comma è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'art. 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni.**

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite nel permesso di costruire.

I termini di cui ai commi 3 e 5 del DPR n° 380/01 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, **ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia apposto motivato diniego**, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato **il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistono vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai commi 9 e 10 dell'art.20 del DPR 380/01**.

Il procedimento previsto **nell'art. 23** e nel presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'art. 13 del presente regolamento.

Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'art. 22, comma 7 del DPR n° 380/01, **è di settantacinque giorni** dalla data di presentazione della domanda.

Il permesso di costruire intestato ai richiedenti è rilasciato a questi, corredato da una copia dei disegni approvati e debitamente vistati dal Comune. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla consegna all'ufficio tecnico comunale dei seguenti documenti:

-ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del contributo concessorio **di cui al Titolo II Capo II Sezione II del DPR 380/01**, ove richiesto;

I pareri, i permessi e le autorizzazioni di legge devono essere espressamente riportati sull'atto stesso, mentre sugli elaborati grafici, allegati all'atto stesso, dovranno essere indicati gli estremi di pareri, di permessi e delle autorizzazioni.

Le convenzioni o gli atti d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari e vincolano l'obbligato e qualsiasi avente causa. Ove necessario, (installazioni temporanee su suolo pubblico, fiere prolungate, manifestazioni, demolizioni non preventive, ecc), il Dirigente Dell'Ufficio Tecnico richiede all'interessato che gli obblighi da lui assunti siano garantiti in forma reale o mediante polizza fideiussoria rilasciata da banche o società assicuratrici riconosciute. Il rilascio del permesso di costruire non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione di avviso per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi nell'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio del permesso di costruire per contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 25 - Titolare del permesso di costruire

Il permesso di costruire è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. Gli eredi o gli aventi causa ed il titolare del permesso di costruire possono richiedere nel periodo

di validità ed efficacia dell'atto amministrativo la variazione della intestazione dell'atto amministrativo; gli interessati devono presentare documentazioni legali comprovanti lo stato dei lavori. La variazione della intestazione del permesso di costruire non è sottoposta a contributo di costruzione. Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il permesso di costruire originario.

**Art. 26 - Validità, decadenza e annullamento del permesso di costruire,
e degli interventi con semplice denuncia.**

Il permesso di costruire ha validità di 12 (dodici) mesi dal rilascio effettivo al titolare. Entro tale termine il titolare è obbligato a dare inizio ai lavori pena la decadenza dell'atto amministrativo.

La decadenza del permesso si verifica quando le opere non siano state ultimate nel termine di 36 (trentasei) mesi consecutivi dalla data di inizio dei lavori (art. 15 del DPR 380/01).

Su istanza degli interessati in considerazione: di fatti estranei alla volontà del titolare, della mole d'opera da realizzare, di opere fruente di contributo statale, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, con provvedimento motivato, e sentita la commissione edilizia se prevista, può concedere nuovi termini di validità ed efficacia del permesso.

La decadenza si verifica inoltre nella ipotesi prevista dal penultimo comma dell'art. 31 della legge 1150/42 modificata ed integrata dalla legge 765/67.

Qualora entro tale termine di validità di 12 (dodici) mesi, i lavori non siano stati iniziati, l'interessato può presentare istanza diretta ed ottenere il rinnovo del permesso di costruire. Il permesso di costruire viene annullato:

- quando risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- quando sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

Art. 27 -Varianti al progetto

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto ***che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire,*** gli interessati possono presentare i relativi elaborati che ***sono verificati e autorizzati secondo la procedura di cui al comma 2 dell'art. 22 del DPR 380/01. Le varianti che non abbiano tali caratteristiche sono assoggettate alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.*** Per le varianti in corso d'opera, presentate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (art.13 ex legge 47/85, gli uffici devono verificare entro 30 giorni, la rispondenza delle varianti stesse alle leggi, norme e regolamenti ed attivare per le varianti in contrasto le procedure previste per gli abusi edilizi.

CAPO V - La commissione tecnico-consultiva edilizia

Art. 28- Validità della Commissione edilizia

Le norme di cui al presente capo si applicano a condizione che l'Amministrazione Comunale consideri la Commissione Edilizia fra le commissioni comunali essenziali. (D.Lgs 18/8/2000 n° 267, art. 96).

Art. 29- Composizione e funzione della commissione edilizia tecnico-consultiva

La Commissione Edilizia è composta:

a) dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico, o da altra figura, non configuratesi come organo politico, designata dal Consiglio Comunale, con funzione di presidente ;

b) da 4 esperti con titoli di ingegnere, architetto, geometra e perito tecnico, designati direttamente dal Consiglio Comunale, sulla base di terne proposte dai rispettivi Ordini e Collegi Professionali.

Tra gli esperti designati almeno uno deve avere i requisiti di esperto ambientale, per le pratiche relative all'esercizio della sub delega di cui alla L.R. 59/95.

I membri di cui alla **lettera b)** restano in carica per la durata di cinque anni, e decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive e comunque alla decadenza del mandato elettivo del Sindaco.

Il presidente della commissione medesima, quando riscontri la decadenza di uno o più membri elettivi, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento di decadenza da parte del Consiglio Comunale, il quale procede alla nomina di nuovi membri, in sostituzione di quelli decaduti.

Per le pratiche di particolare importanza inerenti le attività soggette alla vigilanza specifica, il Presidente, anche su espressa richiesta della commissione edilizia, ha facoltà di invitare un esperto, il quale partecipa all'adunanza, con parere consultivo.

Il Presidente della commissione ha facoltà di sentire, durante le sedute, sia i progettisti che il responsabile del procedimento istruttorio per i chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame della commissione. Esercita la funzione di segretario della commissione, senza diritto di voto, un addetto dell'Area Urbanistica. Non possono partecipare alle sedute della Commissione i Membri elettivi che abbiano interesse diretto ai progetti sottoposti all'esame della Commissione stessa.

La Commissione edilizia è organo di consulenza in materia edilizia ed urbanistica per l'applicazione delle disposizioni legislative, delle norme e regolamenti ed esamina le richieste di autorizzazione ai soli fini dell'esercizio della subdelega di cui alla L.R. 59/95.

La Commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale tutte le volte che il presidente lo ritenga necessario nell'orario da stabilire.

La Commissione è convocata dal presidente con invito scritto e preavviso di almeno cinque giorni, contenente l'elenco delle pratiche già istruite all'atto della convocazione.

Per la validità dell'adunanza devono intervenire il Presidente ed almeno due dei Commissari aventi diritto al voto.

I processi verbali sono scritti in appositi registri e devono contenere il parere desunto dal rapporto istruttorio e la motivazione favorevole o contraria della Commissione edilizia con i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto del parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario.

Il segretario riporta sommariamente sul rapporto istruttorio relativo ad ogni domanda esaminata gli estremi del parere della commissione ed appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia" con la data e la firma del presidente e del segretario.

Art. 30- Attribuzioni della Commissione edilizia

La Commissione edilizia dà parere al Responsabile dell'Ufficio tecnico su tutte le istanze di permesso di costruire e su tutte le questioni di carattere urbanistico riguardanti il territorio comunale;

Il parere della commissione edilizia non dovrà essere acquisito allorché l'intervento edilizio richiesto, dopo l'espletamento dell'apposita istruttoria da parte dell'ufficio è dichiarato dal responsabile del procedimento non assentibile perché in contrasto con le vigenti disposizioni legislative, regolamentari ed amministrative. I professionisti incaricati della redazione degli strumenti urbanistici del Comune, non possono assumere nell'ambito del territorio del Comune incarichi di progettazione da soggetti privati, ad eccezione di opere ed impianti pubblici, a norma dell'articolo 14 della legge 6 agosto 1967, n.765, articolo 41-£>/s legge n.1150/42. Ogni violazione sarà segnalata dal Responsabile dell'Ufficio tecnico al Consiglio dell'Ordine dei professionisti interessati per i provvedimenti amministrativi del caso.

Ai membri sia elettivi che di diritto è attribuito un gettone di presenza la cui entità è fissata dal Consiglio comunale, in misura uguale o minore di quello previsto per le Commissioni delle Amministrazioni dello Stato; in caso di residenza fuori dal Comune è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio. La liquidazione di dette indennità sarà effettuata trimestralmente dalla Giunta municipale, su presentazione di apposito prospetto a firma del Presidente e del segretario della Commissione.

Art. 31- Commissione edilizia integrata

Ai fini della L.R. 59/95 recanti norme per la sub - delega ai comuni di funzioni amministrative in materia di tutela ambientale e modifiche alle L.R. 13/1982 e 1/1986, la commissione edilizia come indicato all'art. 40, viene integrata, qualora non ne faccia già parte , da un tecnico in possesso del diploma di laurea riconosciuto ai sensi dell'art. 3 del decreto legislativo 27 gennaio 1992, n.129, in attuazione delle direttive 85/384/CEE del Consiglio del 10 giugno 1995, 85/914 CEE del Consiglio del 20 dicembre 1985 e 86/17/CEE del Consiglio del 27 gennaio 1986, iscritti al relativo ordine da almeno cinque anni con esperienza in materia paesaggistico-ambientale che non sia dipendente comunale.

Ai sensi dell'art. 1 comma 5 della legge regionale 19 dicembre 1995 n. 59 la Commissione esprime altresì in ordine alle istanze **ai sensi degli artt. 146 comma 6 e 159 comma 1 del Dlgs 42/2004**, pareri obbligatori non vincolanti adeguatamente motivati in ordine alla conformità dei progetti presentati ai criteri ed alle prescrizioni contenuti nelle norme tecniche di attuazione dei piani territoriali paesistici (LR 59/95 art.1 comma 2). Per le opere previste dal comma 6 dell'art. 1 della citata legge regionale n.59/95, il parere della Commissione oltre che obbligatorio è vincolante per l'organo comunale competente ad esprimersi. Quando l'Amministrazione Comunale ritiene di sopprimere la Commissione edilizia ai sensi dell'art. 96 del D.lvo 267/2000 la stessa viene sospesa e le funzioni della Commissione edilizia integrata possono essere affidate ad un professionista con i requisiti sopra riportati.

CAPO VI - Esecuzione del permesso di costruire

Art. 32 - Inizio dei lavori

Poiché il territorio comunale è classificato in zona sismica, ai sensi dell'art.94 del DPR 380/2011, non si possono iniziare i lavori senza preventiva autorizzazione scritta dal competente ufficio tecnico della regione.

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere richiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano. Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'ufficio tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà dare inizio ai lavori dandone comunicazione con avviso di ricevimento. Le determinazioni di cui al comma 1° vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

Prima dell'inizio effettivo dei lavori il titolare del permesso deve depositare in Comune:

- a) la relazione relativa all'isolamento termico ***di cui alla legge 09.01.91, n.10, come integrata e modificata dal DFlgs 192/05 e dal Dlgs 311/06*** ;
- b) il nominativo, con la qualifica, la residenza e con accettazione firmata sia dal direttore lavori che dal costruttore (***corredata da DURC valido***), ai sensi e per gli effetti ***dell'art. 29, comma 1 e 2 del DPR n. 380/01.***

Le responsabilità di cui alle leggi vigenti del titolare del permesso, del direttore dei lavori e dell'assuntore degli stessi, si estendono anche all'osservanza delle disposizioni del presente regolamento. Gli eventuali cambiamenti della persona del direttore dei lavori e dell'assuntore degli stessi devono essere immediatamente comunicati al Sindaco a mezzo lettera raccomandata A.R.

Art. 33 - Ordini di cantiere

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è il responsabile.

Nel cantiere dovrà essere posta in luogo visibile la tabella con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente e le altre indicazioni di rilievo sull'opera in corso.

In cantiere devono essere conservate copia del permesso di costruire o della D.I.A. compresa la copia fedele dei disegni approvati, a disposizione dell' Autorità comunale e statale.

Art. 34 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nd caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Responsabile del Servizio dell'Area Tecnico-manutentiva, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere il permesso temporaneo per la durata presunta dei lavori. Il permesso è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione

spazi ed aree pubbliche ed a versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori. Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 35 - Visite di controllo: termini e modalità

La vigilanza sulle costruzioni spetta al Sindaco, che la esercita a mezzo di suoi funzionari o agenti del Comune.

A tal uopo il titolo ad eseguire l'opera ed i disegni allegati, o la loro copia fedele, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà dare avviso, entro le 48 (quarantotto) ore successive, al Sindaco, il quale, sentito l'ufficio tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario del permesso di costruire o DIA. Tutti gli addetti alla vigilanza delle costruzioni hanno diritto al libero accesso ed a eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 36 - Ultimazione dei lavori e relativo verbale

Il direttore dei lavori, ***ad ultimazione degli stessi, per quel che concerne il collaudo statico delle strutture in cemento armato, ottempera a quanto disposto dagli artt. 65 e 67 del DPR n. 380/01***, deve comunicare al Comune il completamento delle strutture di cemento armato.

I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, ivi comprese tutte le opere accessorie e di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo in concreto abitabile o agibile.

Dell'ultimazione dei lavori è data comunicazione al Sindaco dal titolare del permesso di costruire o della DIA e dal direttore dei lavori. ***Alla comunicazione andrà allegata la documentazione prevista dal comma 7 dell'art. 23 del DPR n. 380/01 e dall'art. 8 del Dlgs 192/05 e s.m.i. e andrà ottemperato l'obbligo di richiedere il certificato di agibilità ai sensi e con le modalità dell'art. 25 del DPR 380/01.***

Il direttore dei lavori deve altresì, ***ai sensi del comma 4 dell'art. 24 del D.P.R. 380/01***, presentare in duplice copia la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto, ***redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del RDL 13 aprile 1939, n. 652 e s.m.i.***

TITOLO II - Parametri edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione Capo I - Definizione di interventi ed indici edilizi.

**Art. 37 - Gli interventi di cui all' art. 3 del DPR 9/9/2001 n.380
Interventi nei centri storici**

La definizione di cui al comma 1 dell'art.3 del DPR 380/01, ai sensi del comma 2 dello stesso articolo, prevalgono in caso di contrasto o difformità sulle disposizioni del presente regolamento edilizio.

Per la definizione di "interventi di nuova costruzione" non riportata nel presente REC vale quella del suddetto art. 3 del DPR 380/01.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del Dlgs 42/04.

Indipendentemente dalle definizioni di cui ai punti successivi, per gli immobili compresi in ambiti di particolare tutela storico- monumentale e architettonica, definiti dagli strumenti urbanistici, ovvero nelle zone A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, ogni modificazione, anche delle parti di rifiniture, deve avvenire esclusivamente con le modalità e le cautele tipiche del "restauro" storico- monumentale (progettazione architettonica di tecnici accreditati) **secondo quanto definito e prescritto dal DLgs 42/04 e s.m.i.**

Inoltre gli interventi medesimi devono tendere alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione delle superfetazioni che possano costituire alterazioni pregiudiziali all'attuale aspetto architettonico e monumentale.

Art. 38 - Interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi di cui alla lettera a) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/01 riguardano in particolare:

- a.1 - la demolizione o la ricostruzione, anche totale, di pavimenti e sostituzione con medesimo materiale dei manti di copertura dei terrazzi e dei tetti;
- a.2 - la demolizione e ricostruzione, anche totale, di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- a.3 - il rifacimento e le sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi sempre che delle medesime caratteristiche di quelli preesistenti nel fabbricato;
- a.4 - la sostituzione od integrazione di impianti tecnici (quali, ad esempio, elettrici, idraulici, termici, di ventilazione forzata e relativi ad ascensori e montacarichi) sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici;
- a.5 - intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, sempreché eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;

Gli interventi di cui sopra non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari della costruzione.

Gli interventi di cui ai punti precedenti, qualora riguardino edifici vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 nonché per gli edifici nel centro storico o altri assimilabili ad essi si applicano le disposizioni del restauro storico-monumentale, ferme restando le norme di PRG per le zone A.

Art. 39 - Interventi di manutenzione straordinaria

Gli interventi di cui alla lettera b) dell'art. 3 del DPR 6/6/2001 n. 380 riguardano in particolare:

b.1 - le opere e gli interventi di cui all'articolo precedente, compreso il rifacimento e la sostituzione degli infissi esterni, quando comportino modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori ed in generale caratteristiche diverse;

b.2 - le opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino comunque aumenti di volume e di superfici (quali ad esempio: centrali termiche, impianti di ascensore e volumi tecnici in genere, scale di sicurezza, canne fumarie esterne, recinzioni e sistemazioni esterne, etc.)

b.3 - demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, spostamento o costruzione degli stessi per la creazione di servizi (bagni e cucine);

b.4 - gli interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture portanti verticali ed orizzontali; tali opere non devono comportare alterazione dello stato dei luoghi, delle superfici e dei volumi esistenti;

b.5 - gli interventi su costruzioni destinate ad attività industriali che riguardino qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficacia delle attività produttive;

Le opere e gli interventi di cui ai punti precedenti non possono comportare modifica delle superfici complessive e gli interventi stessi **non possono** risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari della costruzione.

Art. 40 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Gli interventi di cui alla lettera c) dell'art. 3 comma 1 del DPR 380/01 per le costruzioni non vincolate dagli strumenti urbanistici, ovvero dalle disposizioni legislative vigenti a tutela storico-artistica, riguardano in particolare:

c.1 - le opere e gli interventi di cui agli articoli precedenti, nell'ambito delle singole unità immobiliari dell'edificio esistente, quando sono finalizzate ad una migliore funzionalità d'uso, compresi gli spostamenti dei tramezzi interni e le alterazioni dell'aspetto estetico della facciata delle costruzioni con aperture e rettifiche di preesistenti finestre e porte finestre;

c.2 - le opere di cui al punto precedente quando risultino preordinati ad una limitata modifica di destinazione d'uso compatibile con gli immobili.

Fatte salve le disposizioni particolari contenute negli strumenti urbanistici, sono compatibili con gli immobili quelle modifiche nell'ambito di ciascuna delle seguenti categorie riferite **al DPR 380/01**:

- residenza (**art. 16**);
- residenza rurale (**art. 17, lettera a**);
- opere pubbliche e di interesse generale (**art. 17, lettera c**);
- alloggi collettivi categoria catastale B (**art. 19, comma 2**);
- attività commerciali e direzionali (**art. 19, comma 2**);
- attività industriali ed artigianali (**art. 19, comma 1**).

Sono riconducibili alla categoria della “ristrutturazione edilizia” di cui alla lettera d) dell’art. 3 del DPR 380/01, in particolare:

d.1 - le opere e gli interventi di cui agli articoli precedenti, quando risultino preordinate al mutamento della destinazione dell'immobile con il cambio delle categorie così definite nel punto c.2 precedente;

d.2 - il mutamento dell'assetto distributivo delle unità immobiliari nell'ambito delle costruzioni e l'alterazione anche parziale del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari nell'ambito della sagoma delle costruzioni;

d.3 - ogni altro intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi, ferme restando le sagome e le superfici lorde globali della costruzione.

Gli interventi **di ristrutturazione** non devono in ogni caso comportare incrementi di volume e di superficie lorda, anche quando la ristrutturazione stessa comporti la demolizione e ricostruzione fedele dell'intero fabbricato.

Art. 41 - Opere interne

Le opere interne ricadono nella categoria a) e b) dell'art.3 del DPR 380/01, riguardano in particolare tutti gli interventi di cui agli articoli precedenti relativi alle singole unità immobiliari e con l'esclusione di quelli che comunque risultino preordinati alla modifica delle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari e delle costruzioni ovvero che riguardano parti esterne della costruzione. Inoltre sono esclusi gli interventi di restauro e di ristrutturazione.

CAPO II Definizioni particolari

Art.42 - Definizione di fabbricato ed edificio residenziale

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome. Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per la maggior parte della cubatura ad uso di abitazione.

Art.43 - Definizione di elementi architettonici

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

cortile: È l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a 2,50 m con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile;

lastrico solare: È la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esse emergenti. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

chiostrina: È l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare;

locali seminterrati: si considerano locali seminterrati quelli che risultano posti al di sotto del naturale piano di campagna per almeno metà della superficie complessiva delle rispettive pareti;

scantinati: si intendono locali posti interamente al di sotto del naturale piano di campagna;

locali a pianoterra: si intendono quelli il cui pavimento è posto al livello di campagna.

Art.44 - Categoria di attività edilizia

Nuova costruzione: per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorga su area risultante da demolizione.

Ricostruzione: per ricostruzione si intende la riedificazione di un fabbricato avente la cubatura e la superficie utile (S.U.) dello stesso ordine di grandezza di quello preesistente.

Costruzione parziale: per costruzione parziale si intende quel complesso di lavori di ricostruzione indispensabile per ripristinare uno o più alloggi ed altri locali, utilizzando una parte importante della costruzione esistente.

Ampliamento: per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato creando uno spazio supplementare.

Sopraelevazione: per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

Trasformazione: per trasformazione si intendono le modifiche, strutturali, effettuate all'interno di un fabbricato.

Opere di manutenzione ordinaria: si intendono le opere di:

-in riferimento alle opere interne: - la sostituzione dei pavimenti e le relative opere per la finitura e conservazione; - la sostituzione e costruzione di rivestimenti, le riprese di intonaci, le opere di pittura e la sostituzione degli infissi e dei serramenti; - la riparazione e sostituzione degli impianti tecnici esistenti (idraulico, elettrico, termico, di ventilazione e fognario, ancorché sia richiesto per talune opere il "nulla osta" sanitario), sempreché tali lavori non comportino alterazioni dei locali, aperture fisse nelle facciate e realizzazione o modifica di volumi tecnici.

-in riferimento alle opere esterne: - la pulitura degli intonaci e dei rivestimenti, il ripristino degli intonaci, il consolidamento e la riparazione degli elementi tecnici e di finitura esterni (elementi decorativi, infissi) eseguiti senza modificare aggetti preesistenti, ornamenti o partizioni architettoniche; le opere devono riguardare in ogni caso l'intero prospetto dell'edificio; -- la tinteggiatura, la riparazione e la sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificare materiali e partiture; - la sostituzione di pavimentazioni delle terrazze e degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini, soglie e copertine, compresa l'impermeabilizzazione), senza alcuna alterazione dell'aspetto e delle caratteristiche originarie; - l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinate alla produzione di acqua e aria calda, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera.

Per gli edifici destinati alla produzione di beni e servizi sono interventi di manutenzione ordinaria le riparazioni degli impianti e dei macchinari utilizzati per la produzione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione di opere sopra richiamate e gli interventi tesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico, sempreché tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

Gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli spazi aperti sono: - la riparazione di manufatti (pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi) e di elementi e attrezzature di arredo urbano (pavimentazioni, panche, fontane, elementi di arredo urbano, attrezzature delle aree verdi); - la tinteggiatura, la riparazione, la

sistemazione e la sostituzione di recinzioni, parapetti, muretti, senza modificare materiali, posizione, forma, dimensioni, assetto e aperture; - la pulitura, la riparazione e la sostituzione delle opere di sistemazione idraulica e delle sponde degli alvei dei fossi.

Opere di manutenzione straordinaria: si intendono le opere di: - il consolidamento, la sostituzione, il rifacimento di parti strutturali deteriorate delle strutture di fondazione, di quelle verticali portanti, di quelle orizzontali (solai, balconi e volte) e delle scale; per le strutture orizzontali e le scale è possibile la modifica dei materiali ma senza modifica di quota; - il rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e di quote (d'imposta e di colmo), con o senza modifica dei materiali; - la modifica dell'apertura e della chiusura di porte; - la demolizione con o senza ricostruzione di tramezzi (murature verticali con sola funzione dividente); - l'adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica; - la realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio; - il rifacimento e la realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti; - la realizzazione di sistemi di protezione (isolamento termico, acustico impermeabilizzazioni), finalizzati all'eliminazione dell'umidità; anche con interventi di adeguamento delle fondazioni, delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai, da effettuarsi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti agli spazi aperti sono: - la modifica e il rifacimento di manufatti (vasche, fontane, piscine scoperte, recinzioni, parapetti e muretti) senza intervenire sull'assetto complessivo dello spazio aperto; - il rifacimento delle pavimentazioni e delle superfici in terra con sostituzione dei materiali senza alterare l'assetto complessivo dello spazio aperto e la superficie permeabile; - la realizzazione e la modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio.

Opere di ristrutturazione: si intendono le opere di:

- sostituzione parziale o totale delle strutture verticali e delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) sempre che queste ultime comportino variazioni delle quote delle strutture stesse;
- modifica della posizione, dimensione e pendenza delle scale e rampe.

Ristrutturazione edilizia: art. 3 comma d) DPR 380/01, (ex art. 31 lettera d) della legge 457/78), presuppone l'esistenza di un fabbricato da ristrutturare dotato di copertura, muri perimetrali, strutture orizzontali. Risultando la ricostruzione su ruderi come nuova costruzione per la quale è richiesta specifico permesso di costruire.

Opere di restauro e risanamento conservativo: si intendono le seguenti opere: interventi volti a conservare il manufatto edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali, ne consentano utilizzazioni compatibili. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comprendono la pulitura, la tinteggiatura, la riparazione, il risanamento, il consolidamento, il rinnovamento, il rifacimento, la sostituzione di qualsiasi finitura ed elemento esistente, anche costitutivo, del manufatto edilizio, nonché l'eliminazione di superfetazioni e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Il restauro e risanamento conservativo comprende altresì il ripristino del manufatto edilizio, o di sue parti, crollate o demolite, ove sussista adeguata documentazione dello stato di fatto originario, che ne consenta il rifacimento, riproducendone le caratteristiche preesistenti, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali e delle medesime tecnologie.

Le operazioni di restauro escludono:

- l'impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti con caratteristiche meccaniche estranee a quelle degli elementi o dei materiali originari;
- l'uso di materiali dei quali non è nota la compatibilità con i materiali originari;
- l'eccessivo incremento dei carichi portanti sulle strutture originarie con pregiudizio per la resistenza del fabbricato o di alcune sue parti;
- l'uso di elementi costruttivi con rigidità superiore a quella delle parti collaboranti adiacenti da indurre lesioni e comportamenti anomali delle parti strutturali.

Il restauro e risanamento conservativo degli spazi aperti comporta:

- interventi di sostegno dei terreni in pendio e delle scarpate e sui terrazzamenti;
- interventi sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, su spazi pavimentati o superfici sterrate, e su elementi di arredo;
- l'eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, verande, vetrine, baracche, costruzioni precarie, e simili).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono altresì finalizzati ad adeguare tipologicamente, strutturalmente, funzionalmente e sotto l'aspetto igienico sanitario l'organismo edilizio. Essi pertanto comprendono:

- il consolidamento delle strutture di fondazione;
- il consolidamento, il rifacimento, la sostituzione delle strutture verticali portanti, delle principali strutture orizzontali, delle strutture di copertura e delle strutture di collegamento verticale;
- l'inserimento di elementi accessori (soffittature, scale interne, soppalchi, e simili);
- le modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità abitative e l'eventuale riapertura di finestre esistenti;
- le installazioni di impianti tecnici che non comportino aumenti di volume;
- l'inserimento di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi) senza aumento di volume,
- il consolidamento e il recupero dell'efficienza delle opere di sostegno a secco per la stabilità e la regimentazione delle acque superficiali;
- la trasformazione, il riposizionamento e la realizzazione di manufatti (vasche, fontane, recinzioni, parapetti, muretti e simili).

Art.45 - Definizioni per la composizione degli alloggi

Alloggio o appartamento: per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi, od anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente, o in parti separate, ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso abitazione per famiglia.

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

Vano: per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco, o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

Stanza (Vano utile): per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno 9 m²), ed il cui soffitto si trovi ad una altezza media di almeno 2,70 m dal pavimento.

Vani accessori: per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

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

Art.46 - Definizioni e metodi di misura degli elementi urbanistici ed edilizi

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

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

- 1) **Superficie territoriale** (ST): per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) o di utilizzazione territoriale (UT) si intende una area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto 5, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria;
- 2) **Superficie fondiaria** (SF): per superficie fondiaria sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria IF e UF, s'intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale ST deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2, quando richiesto;
- 3) **Superficie per opere di urbanizzazione primaria** (S1): è rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi di uso locale e a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi riservati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area e delle superfici destinate agli spazi verdi;
- 4) **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria** (S2): è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'articolo 3 del D.l.1444/68 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, aventi interesse generale;

- 5) **Superficie minima d'intervento** (Sm): è rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi diretti, oppure determinata graficamente nelle tavole del P.R.G. come comparto di attuazione per gli interventi urbanistici attuativi;
- 6) **Indice di fabbricabilità territoriale** (IT): esprime il volume massimo in mc; costruibile per ogni mq di Superficie Territoriale ST (mc./mq);
- 7) **Indice di fabbricabilità fondiaria** (IF): esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq di Superficie Fondiaria SF (mc./mq);
- 8) **Indice di utilizzazione territoriale** (UT): esprime in metri quadrati la massima superficie lorda (SL) costruibile per ogni ettaro di Superficie Territoriale ST (mq/ha);
- 9) **Indice di utilizzazione fondiaria** (UF): esprime in metri quadrati la massima superficie costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria SF (mq/mq);
- 10) **Superficie lorda** (SL): misura in mq la somma delle superfici dei piani computate al lordo delle murature perimetrali e strutturali, esclusi i cavedi, le chiostrine, i portici, le gallerie anche di uso pubblico, i ballatoi, le logge. Le superfici vanno distinte per piani fuoriterra, entroterra e seminterrati.
- 11) **Superficie utile abitabile** (S.U.A): si intende la superficie di pavimento misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Sono compresi nel calcolo della S.U.A. gli spazi per armadi a muro;
- 12) **Superficie coperta** (SC): area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori la terra, compresi i porticati con esclusione delle parti aggettanti come balconi e pensiline;
- 13) **Rapporto massimo di copertura** (Q): rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate;
- 14) **Distanza tra fabbricati** (DF): la distanza minima ammessa tra i perimetri delle superfici coperte dagli edifici;
- 15) **Distanza dai confini** (DC): la minima distanza ammessa tra il perimetro della superficie coperta degli edifici e delle parti interrate e i confini del lotto;
- 16) **Distanza dal ciglio stradale** (DS): è la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a m. 4,50;
- 17) **Altezza massima degli edifici** (H): l'altezza massima degli edifici consiste nel valore massimo che può essere raggiunto dalla media delle altezze di ciascun fronte di un edificio calcolato dal piano della parete di facciata all'estradosso del solaio di copertura. Qualora l'edificio sia coperto a tetto con una pendenza inferiore o uguale al 35% invece dell'estradosso del solaio di copertura è preso come riferimento l'incrocio tra il piano della parete di facciata e l'intradosso del solaio inclinato di copertura.
- 18) **Numero dei piani**: è il numero totale dei piani fuoriterra compresi attici e mansarde:
- a) per piano fuoriterra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore alla quota zero;
 - b) i soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa
 - c) per piano interrato si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.

19) **Distacco dai confini:** è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine. è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Il calcolo di detta distanza deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi, ad esclusione di manufatti come le mensole, le lesene, i risalti verticali delle parti con funzione decorativa, gli elemento in oggetto di ridotte dimensioni, le canalizzazioni di gronde e i loro sostegni.

Gli interrati ed i balconi devono avere distanza dai confini minima 1,50 m.

Le distanze dai confini devono essere almeno di 5 metri per le nuove edificazioni ; tale misura può essere derogabile **fatta salva la distanza minima inderogabile di 10 metri per gli edifici con pareti finestrate, solo nei casi previsti dalle NTA del PRG.**

La suddetta norma vale anche per qualsiasi intervento di sopraelevazione.

Sono ammesse costruzioni in aderenza a norma degli artt. 875 e 877 del Codice Civile.

Nell'ambito di Strumenti urbanistici attuativi è possibile prevedere distanze minori ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.M. 02/04/1968 n.1444.

20) **Distacco dal filo stradale:** è la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio delle strade principali a protezione dei nastri o degli incroci stradali. All'interno dei centri edificati tale distanza deve essere specificatamente individuata in relazione alla situazione orografica e d'impianto urbanistico di ogni singola zona. All'esterno dei centri edificati non deve comunque essere inferiore a quella disposta dal D.L. 1444/68, al fine di garantire la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'insediamento di ulteriori eventuali allacciamenti. **Valgono in ogni caso le norme di cui agli artt. 26, 27, 28 del DPR 495/92.**

21) **Spazi interni agli edifici:** si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 dal perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) **Ampio cortile.** Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo di 25,00 m;

b) **Patio.** Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a 6,00 m e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,00 m;

c) **Cortile.** Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 8,00 m e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano;

d) **Chiostrine.** Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a 20,00 m e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00 m.

22) **Manufatti provvisori :** sono manufatti provvisori quelli, anche infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie e da utilizzare comunque per periodi di tempo determinato o determinabile, che dovranno risultare quantificati almeno da atti d'obbligo. Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio, su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

23) **Volumi accessori e tecnici:** sono volumi accessori o tecnici quelli che si aggiungono alla costruzione principale e ne costituiscono pertinenza. I volumi tecnici si differenziano da quelli accessori per il fatto che i

primi sono realizzati per ragioni tecniche, mentre i volumi accessori si aggiungono semplicemente ai volumi principali per migliorarne l'utilizzazione.

A differenza dei volumi tecnici, i volumi accessori, ovvero pertinenziali, quando superino il 20% del volume dell'edificio principale si configurano come "nuove costruzioni" ai sensi dell'art.3 lettera e.6) del DPR 380/01..

24) Locali accessori

Sono considerati locali accessori quelli non abitabili, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio soffitte, autorimesse private, depositi, magazzini, archivi morti, ecc.

I locali accessori non abitabili, che costituiscono pertinenze di locali di abitazione, sono considerati:

a) accessori indiretti quando costituiscono unità immobiliare a sé stante (cantine, garage, soffitte, deposito, stenditoi, ecc.).

I volumi di questi locali accessori devono essere ubicati comunque nella medesima area edificabile dei volumi principali di cui costituiscono pertinenza. Per volumi principali si intendono quelli utili, abitabili o agibili;

b) accessori diretti quando sono direttamente collegati con ambienti abitabili o agibili (cantine, soffitte, ripostigli in genere, ecc.)

25) Indice di piantumazione: indica il numero di piante d'alto fusto (n/mq) prescritto per ogni mq. nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

26) Superficie per opere di urbanizzazione: ai fini della determinazione del contributo di cui al DPR 380/01 (ex art. 5 della legge n. 10/1977) e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi le classificazioni delle superfici per le opere di urbanizzazione è come così appresso indicato:

Sono opere di urbanizzazione primaria:

le strade residenziali; gli spazi di sosta e di parcheggio; le fognature; la rete idrica; la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; la pubblica illuminazione; gli spazi di verde attrezzato di vicinato;

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

gli asili nido; le scuole materne; le scuole dell'obbligo; i mercati di quartiere; le delegazioni comunali; le chiese ed altri edifici per servizi religiosi; gli impianti sportivi di quartiere; i centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie; le aree verdi di quartiere

27) Inserimento plano-altimetrico: L'inserimento altimetrico da perseguire nelle zone edificabili situate lungo i pendii devono tendere ad inserire il fabbricato in maniera che il profilo originario del terreno intersechi il solaio del piano terreno all'estradosso nel centro della sagoma in pianta. Solamente in tali condizioni si potranno considerare completamente interrati i piani interrati completamente su tre lati. Costituisce deroga il lato eventualmente occupato dalla rampa di discesa al garage.

28) Eliminazione delle barriere architettoniche: sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n. 118 e dal Regolamento di attuazione della medesima approvato con DPR 27 aprile 1978, n. 384, nonché dalle leggi regionali n.62/74 e n.72/75 articolo 4, e dal DPR 380/01, per tutti gli edifici pubblici o di interesse pubblico, nonché per tutte le attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le cosiddette "Barriere Architettoniche". Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazione delle opere ed attrezzature anzidette, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti

inconvenienti ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitano l'uso e la funzione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate. Sarà indispensabile perciò tenere conto di quanto indicato nella circolare del Ministero LL.PP. n. 4809 del 19 giugno 1963 che precisa le "Norme per assicurare la utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorarne la godibilità generale". Nonché delle norme recanti le disposizioni per il superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati come previsto nella legge 9 gennaio 1989 n. 13, legge 27 febbraio 1989 n. 62, e secondo il regolamento di attuazione DL 14 giugno 1989 n. 236, con la Circolare esplicativa dei LL.PP. del 22 giugno 1989 ed il DPR del 24 luglio 1996 n. 503 recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

Art.47- Indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico attuativo ai sensi delle Norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G..

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili nei casi di intervento edilizio diretto fissati dalla norme di zona del P.R.G.

Nei casi di pianificazione urbanistica attuativa, la cubatura realizzabile è quella derivante dall'applicazione dell'indice territoriale specifico della singola sottozona, all'intera superficie territoriale definita nella normativa specifica che prevede il ricorso al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).

Gli indici fondiari dei territori soggetti al Piano Urbanistico Attuativo vengono determinati e definiti dallo stesso Piano Urbanistico Attuativo, nel rispetto della cubatura massima determinata con l'applicazione dell'indice territoriale.

Tutti i parametri urbanistici sono operanti dalla data di approvazione del P.R.G.

Le modifiche alla proprietà e le altre modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del P.R.G., non influiscono sul vincolo di asservimento delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici del P.R.G. esclude, salvo i casi di ricostruzione e restauro, il successivo rilascio di altre concessioni di costruzione sulle superfici stesse.

Sia nel caso di attuazione attraverso intervento edilizio diretto che attraverso intervento urbanistico attuativo, i volumi e le superfici utili esistenti all'interno dei lotti o dei comparti, a meno che non vengano demoliti, vengono detratti dal computo effettuato sulla superficie fondiaria e territoriale.

- Area fabbricabile

Non possono essere computate nell'area edificabile (Ac):

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente il permesso di costruire non possiede diritti reali, ovvero quelle, anche se dello stesso proprietario, che di fatto risultano asservite ad altre costruzioni;
- più aree, dello stesso richiedente il permesso di costruire, non contigue o non confinanti o interrotte da zone e sottozone con diverse destinazioni di strumento urbanistico;
- le aree destinate a strade pubbliche o gravate da servitù pubbliche e le strade vicinali.

La superficie massima costruibile (o Indice di Utilizzazione Fondiaria) è data dall'involuppo delle proiezioni a terra sia dei volumi fuori terra che di quelli entroterra. L'involuppo stesso non può invadere le zone

vincolate per i distacchi dei fabbricati dal confine del lotto e dal filo stradale, fatta eccezione per i volumi interrati destinati esclusivamente ad autorimessa a servizio delle cubature principali.

- Altezze dei fabbricati

L'altezza degli edifici (H) è data dalla media delle altezze dei fronti degli edifici stessi; l'altezza di ciascun fronte di ogni fabbricato è data dalla media delle altezze del fronte stesso. Per il calcolo dell'altezza media del fronte le misure di riferimento sono:

- per la linea di terra, dalla quota media del marciapiede o del terreno circostante a sistemazione avvenuta.;
- per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a terrazzo, l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso;
- per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 35%, l'altezza è misurata in corrispondenza dell'imposta della linea del tetto (intesa questa come linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio). Per i fronti nei quali la linea del tetto non sia orizzontale, l'altezza del fronte si misura dalla media dell'intersezione tra il prospetto e le falde stesse. Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%, le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea di imposta del tetto stesso, ovvero dai 2/3 della linea di imposta del tetto quando lo stesso non sia orizzontale qualunque sia il fronte interessato.

In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici.

Sono esclusi dal computo delle altezze i soli volumi tecnici quali gli impianti tecnologici, gli extracorsa degli ascensori e le canne fumarie.

- Volumi

Volume totale - E' il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso al solaio copertura compreso;

Volume lordo - E' il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, al solaio di copertura compreso;

Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata alla cosiddetta linea di gronda ovvero dalla media delle altezze delle coperture inclinate.

Sono altresì computati nel volume della costruzione i volumi interrati abitabili o agibili o comunque non destinati ad accessorio di volumi principali, siano questi sottostanti alla costruzione o comunque ubicati nella medesima area edificabile.

Sono invece esclusi dal calcolo del computo del volume di cui ai commi precedenti:

- a) Il volume accessorio di cui al precedente articolo, posto entroterra o seminterrato, **non oltre 70 cm fuori terra** misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.
- b) il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml 2,20.

Per volume entro le falde del tetto si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. Le falde del tetto, con pendenze non superiori al 35%, devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il quale,

a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee d'intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato.

Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea d'intersezione teorica delle due falde.

Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato.

L'illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto.

Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (rientrano tra gli abbaini le superfici in facciata derivanti da tetti a crociera), comporta la totale inclusione del volume del sottotetto nel calcolo della cubatura.

c) I volumi tecnici di cui al precedente articolo. Sono altresì considerati volumi tecnici, con contributo nullo di volumetria, i vani ascensore realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati già di tale impianto all'interno del fabbricato.

d) I portici, i pilotis e le gallerie anche se costituenti spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che i lati aperti siano nella misura del 40% del perimetro complessivo della sagoma in pianta dell'immobile.

e) Le pensiline, i balconi, i parapetti, le parti ornamentali e funzionali, quali ad esempio i portali, i cornicioni, le canne fumarie e le scalette esterne a giorno.

f) I locali funzionali all'esercizio degli impianti sportivi nella misura strettamente necessaria all'estensione dell'impianto, se realizzati interrati e fermo restando il rispetto dei requisiti funzionali in materia igienico sanitaria. Sono altresì non computate ai fini della cubature le coperture reversibili in ambito sportivo (strutture copri-scopri tipo stagionale).

Sono altresì esclusi dal computo delle cubature ai fini del rispetto delle norme urbanistiche i seguenti manufatti ai quali si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati, dai confini e dal filo stradale:

Tettoie e pensiline: Costituisce tettoia o pensilina la superficie coperta da una struttura a sbalzo connessa ad un solo lato di un fabbricato, ovvero con struttura portante la sola copertura ed aperta su tutti i lati. Le tettoie o pensiline, anche quando sono collegate con i locali abitabili e/o agibili, costituiscono pertinenza e pertanto sono soggette ad autorizzazione non onerosa.

Portico: Costituisce portico lo spazio coperto dal fabbricato o con strutture indipendenti o semi dipendenti, in ogni caso aperte almeno su due lati ed aperte per il 50% della superficie costituita dai lati. La costruzione del portico è subordinata a concessione onerosa.

Sono esclusi dal calcolo del computo dei volumi:

I portici e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi e percorsi pedonali aperti al pubblico transito.

I porticati (o pilotis) diversi da quelli di cui al punto precedente, sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente.

I portico con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta.

Volumi tecnici: Quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio, (quali ad esempio extracorse degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione), che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso.

La ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili. Ai sensi e per gli effetti **della L. 122/89**, del DPR 380/01 **nonché dei criteri regionali riportati nella Circolare RL 45/REC**, i volumi tecnici e le autorimesse private interrato sono sottoposte a semplice DIA, (ovvero SCIA), mentre restano sottoposte **allo stesso titolo abilitativo** ed al contributo afferente il costo di costruzione, la costruzione e l'ampliamento dei volumi accessori, **costituenti pertinenza, se non eccedenti il 20% del volume dell'edificio principale ai sensi dell'art. 3 lettera e.6) del citato DPR 380/01. Ai sensi di questa stessa norma, sono soggetti a permesso di costruire e classificati nella categoria delle nuove costruzioni gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come tali, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.** ;

I manufatti dei volumi tecnici, nella loro estensione giustificabile, non costituiscono cubatura solo se posti in aderenza all'edificio di cui costituiscono il supporto tecnico (per es. vano autoclave, cabina elettrica, ecc) o se è particolarmente obbligata la loro collocazione non in aderenza all'edificio principale. Nelle altre situazioni andranno computati nel volume ammissibile. I vani scala dovranno essere portate interamente nel computo della cubatura.

I vani corsa degli ascensori costituiscono sempre cubatura a meno dei casi di adeguamento degli edifici esistenti quando il vano corsa viene aggiunto e collocato al perimetro esterno del fabbricato stesso.

Art.48 - Superficie fondiaria: asservimento

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

Lo stesso effetto conseguono i nuovi permessi di costruire rilasciati successivamente a tale evento. Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree coperte e scoperte di proprietà della ditta in stesura del fabbricato, contiguo funzionalmente a quella su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore degli indici indicati nelle norme urbanistiche di attuazione dello strumento urbanistico.

Art.49- Fondi funzionalmente contigui

Limitatamente alle zone agricole dello strumento urbanistico comunale generale ed all'interno delle medesime si considerano fondi funzionalmente contigui a quello su cui sorgerà l'edificio o il manufatto,

quelli che, appartenendo allo stesso proprietario, risultino compresi nella superficie aziendale nell'ambito territoriale comunale, e che risultino funzionalmente contigui sotto il profilo dell'attività agricola.

TITOLO III - DISPOSIZIONI TECNICO-FUNZIONALI

CAPO I - Requisiti di agibilità e di sicurezza

Art. 50 - Requisiti e definizioni di agibilità

Ai sensi e per gli effetti degli art. 24 e 25 del DPR 380/01 (ex art. 4 del DPR 22.04.1994, n. 425) possono essere utilizzati ai fini abitativi solo gli edifici dotati di certificato di agibilità con allegati: il collaudo statico e le certificazioni sottoscritte dal Direttore dei lavori sulla salubrità degli ambienti e sull'avvenuta prosciugatura dei muri.

Il certificato di agibilità è richiesto, ai sensi degli articoli di legge suddetti, per le nuove case, urbane o rurali, per le ricostruzioni, sopraelevazioni o per le modificazioni che possono influire sulle condizioni di agibilità delle costruzioni esistenti. Pertanto, agli effetti delle vigenti disposizioni che hanno modificato ed integrato il RD 1285/1934, il certificato di agibilità è richiesto anche a seguito di interventi, anche sul patrimonio edilizio esistente, sottoposti a permesso di costruire o DIA di cui ai precedenti articoli.

La procedura di verifica di stabilità del fabbricato comporta, ai sensi delle leggi 1086/71 e 64/74, il deposito dei progetti delle strutture portanti della costruzione o degli interventi sulle parti strutturali del fabbricato esistente. Inoltre, sempre ai fini della verifica di stabilità del fabbricato, a lavori ultimati, le strutture portanti devono essere collaudate secondo modalità tecniche, parametri e procedure contenute in successive disposizioni legislative.

Fatti salvi gli eventuali successivi aggiornamenti, che comunque prevalgono sul presente regolamento, le vigenti disposizioni prevedono:

- per gli edifici in muratura l'applicazione delle disposizioni contenute nel DM 20.11.1987;
- per le strutture prefabbricate le disposizioni di cui al DM 03.12.1987;
- le norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni, dei carichi e sovraccarichi sono contenute nel DM 06.01.1996 e nella relativa circolare del 14.17.96.
- i requisiti igienico-sanitari delle abitazioni che sono disciplinati dal DM 5 luglio 1975 del Ministero della Sanità.

Ai fini del presente regolamento sono considerati di abitazione tutti quei locali ove sussistano condizioni di salubrità e sicurezza. ed in cui è prevista la permanenza, non saltuaria o occasionale.

I locali di abitazione sono divisi in due categorie: abitazioni permanenti o stagionali (sia individuali sia collettive) ed abitazioni diurne (uffici, sale per svago e ricreazione, negozi, laboratori, ecc.).

Sono invece considerati locali non agibili quelli per i quali non ricorrono le condizioni definite dal DPR 380/01.

Gli edifici residenziali per essere agibili, devono avere le seguenti caratteristiche, in conformità del citato DM del 1975.

- le stanze da letto, il soggiorno, la cucina devono essere provvisti di finestre apribili per ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni;
- i locali abitabili non possono avere altezza netta inferiore a 2,70 ml né cubatura inferiore a 25 mc (equivalente a circa 9 mq per la camera da letto per una persona) ad eccezione dei locali facenti parte di edifici esistenti compresi nella zona omogenea "A" dove rimane l'altezza esistente; sono fatte salve le disposizioni di cui all'art 43 della legge 5/8/1978 n° 457;
- per i locali ricavati sottotetto con copertura inclinata, l'altezza media non può essere inferiore a ml 2,70, purché nessuna parte abbia altezza inferiore a ml 2,00
- per ciascun locale di abitazione la superficie illuminata ed apribile complessiva delle finestre non può essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, ad eccezione dei locali facenti parte di edifici esistenti compresi nella zona omogenea "A" dove rimane la luminosità esistente;
- le stanze da letto debbono avere una superficie minima di 9 mq se per una persona e di 14 mq per 2 persone.
- per i locali interrati, ovvero per quelli che non raggiungono le caratteristiche di cui al precedente comma, sono consentite le destinazioni non abitabili o accessorie.

Tutti i locali devono avere inoltre avere requisiti :

- relativi all'impermeabilità e secchezza, nel senso che qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali devono essere intrinsecamente asciutti

- di carattere acustico, nel senso che devono essere adottati sistemi di isolamento acustico. Pertanto i materiali utilizzati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori provenienti da apparecchi elettrodomestici o di altro uso domestico e quelli aerei provenienti da alloggi o locali agibili (ad esempio negozi o laboratori) contigui;

- di isolamento termico, di accessibilità e prevenzioni infortuni e di sicurezza degli impianti secondo quanto disciplinato nei successivi articoli.

Art.51 Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori aventi causa, sono tenuti a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

b) dichiarazione, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, del T.U. 06.06.2001, n. 380, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto,

ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del T.U. 06.06.2001, n. 380.

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità, verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del T.U. 06.06.2001, n. 380;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del T.U. 06.06.2001, n. 380, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del suddetto DPR;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82, del T.U. n. 380/2001.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del T.U. n. 380/2001. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.

Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Art. 52 Requisiti dei locali igienici, delle cucine, disimpegni e delle scale comuni

Ogni singolo alloggio di nuova costruzione deve essere dotato di una stanza da bagno costruita a norma dell' art. 7 D.M. 5/7/1 975.

Per le cucine valgono le stesse norme di cui all'articolo precedente per i locali abitabili. salvo la cubatura minima, che può essere ridotta a 15 mc.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale soggiorno pranzo, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli. I corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a 1,20 ml ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a 15 mq.

L'altezza minima dei locali accessori di cui **ai punti a) e b) del precedente art. 46 comma 24** non deve, per i locali diretti, essere inferiore a 2,40 ml, mentre per i locali indiretti l'altezza può essere ridotta a 2,20 ml.

Un' altezza minore di quanto stabilito nei commi ed articoli precedenti, può essere realizzata con la formazione dei soppalchi, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, a condizione:

- a) che ciascuna altezza non risulti inferiore a 2,40 ml;
- b) che la superficie del soppalco non superi 2/5 della superficie del vano da soppalcare;
- c) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aerazione indiretta.

Per la formazione delle scale e rampe le stesse devono ricevere aria e luce ad ogni piano direttamente dall'esterno ed inoltre non possono fornire luce ed aria agli ambienti di abitazione, alle cucine e bagni. Negli edifici unifamiliari, costituiti da non più di due piani, la larghezza delle scale può essere ridotta a 90 cm.

Negli edifici plurifamiliari il corpo scala deve garantire i seguenti requisiti:

- le strutture portanti devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica;
- la larghezza minima delle scale e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani, fatte salve le scala non può servire più di 500 mq di superficie per piano e non più di quattro alloggi per piano;
- per esigenze di prevenzione incendi il vano scale non deve avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche o private, officine, o comunque con locali non destinati ad abitazione od uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Art. 53 Piani terreni

I piani terreni possono essere adibiti ad uso negozio, laboratorio e pubblico esercizio, purché l'attività non sia in contrasto con le norme del vigente piano urbanistico. In tal caso, salve le altre norme vigenti in materia devono avere:

- a) altezza minima di 3,00 ml (per nuovi edifici, per quelli esistenti si applica l'art. 1 del D.M. 5-7-75);
- b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) vani porta di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con riscontro d'aria ed adeguati sistemi di ventilazione per locali con ampiezza superiore a 7 metri;
- d) disponibilità di almeno un servizio igienico per esercizio regolarmente collegato alla pubblica rete fognaria.

Possono essere utilizzati ad uso abitativo i piani terreni posti a quota superare di almeno 20 cm del piano di campagna, purché siano realizzati idonei cunicoli di aerazione ben ventilati e soprastanti a solai ventilati. Qualora il solaio di calpestio di un locale abitabile o agibile risulti parzialmente al di sotto della quota indicata al precedente comma, oltre alla ventilazione del solaio di calpestio, deve essere realizzata una intercapedine, ventilata mediante griglie, che circonda il fabbricato.

Art. 54 Piani seminterrati

Nei piani seminterrati può essere consentito l'uso di abitazioni diurne (zona giorno) ovvero di attività commerciali o terziarie, purché i locali abbiano i seguenti requisiti:

- a) pavimento di 1 ml più elevato del livello delle acque del sottosuolo;
- b) intercapedine ventilata, tramite cunicolo perimetrale ovvero apposite prese d'aria, di altezza minima cm 50 sotto il pavimento, adeguatamente protetto da materiali adatti (asfalto, intonaci di cemento, lamiera metalliche, ecc.) contro l'umidità del sottosuolo;
- c) l'altezza libera fuori terra del locale, o del piano in cui è inserito il locale, di almeno ml 1,60 per ogni lato;
- d) le finestre di superficie superiore a 1/8 della superficie del pavimento con ml 0,30 di altezza sul livello del terreno circostante ed parentesi all'aria libera;
- e) altezza netta non inferiore a ml 3,00 in caso di attività commerciali o terziarie.

Art. 55 Requisiti di isolamento termico.

Ai sensi dell'art. 4 del DM del Ministero della Sanità, in tutti i locali interni agli alloggi, esclusi i ripostigli, deve essere garantita una temperatura 18/20 gradi, da realizzare mediante impianto per il riscaldamento.

I materiali utilizzati per la costruzione delle pareti esterne, dei solai o tetti di copertura e delle pavimentazioni devono garantire l'isolamento termico dei locali interni senza provocare tracce di condensazioni permanenti.

La progettazione e la costruzione dei nuovi fabbricati nei quali è previsto l'impianto di riscaldamento, ai fini di contenere i consumi energetici devono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 10 del 9 gennaio 1991 e al relativo regolamento di esecuzione DPR 26.09.1993, n. 412 **e s.m.i., nonché al DLgs 192/2005, al DLgs 311/06 ed al DPR 59/2009.**

Art. 56 - Requisiti di sicurezza degli impianti tecnici sottoposti a vigilanza dalle disposizioni legislative vigenti

Tutti gli impianti tecnici devono essere costruiti in conformità di disposizioni legislative (**D.M. 22.01.2008 n. 37**), norme e regolamenti applicabili in materia.

Il costruttore ed il direttore dei lavori sono responsabili riguardo alla conformità degli adempimenti previsti da disposizioni legislative sulla sicurezza degli impianti stessi.

Con l'istanza di agibilità delle costruzioni, il costruttore ed il direttore dei lavori devono depositare presso il Comune le certificazioni sulla rispondenza degli impianti medesimi a leggi, norme e regolamenti.

Art. 57 - Cortili e chiostrine

Fatte salve le definizioni di cui ai precedenti articoli, nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a 5 ml, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa non sia inferiore alla massima altezza delle pareti del cortile stesso con un minimo di 10 ml.

Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni verticali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.

La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali gli spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, corridoi di disimpegno.

É vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine.

Le chiostrine non possono avere lati inferiori a 4 ml. Devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa ed essere accessibili per la pulizia. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.

Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato devono essere pavimentati e provvisti apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

Art. 58 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

Oltre alle norme specifiche sulla sicurezza degli impianti ed all'espurgo dei fumi, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, qualunque ne sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia per la eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.

È vietato far uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze. Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con materiale adatto.

Se il fumaiolo dista meno di 10 ml dalle finestre di prospetto dalle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.

Per gli impianti elettrici di cucina o riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente.

Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

Art. 59- Norme edilizie per le costruzioni rurali

Sono considerate abitazioni rurali quelle site in zona classificata agricola dallo strumento urbanistico di previsione generale ed utilizzate quali abitazioni degli addetti all'agricoltura. Le abitazioni rurali sono soggette a tutte le norme relative alle comuni case di abitazione, salvo quanto previsto dalle successive prescrizioni.

Le costruzioni rurali devono essere poste possibilmente in terreno ben asciutto e la cui falda acquifera sia profonda e qualora ciò non sia possibile, la parte interrata del fabbricato deve essere costruita con accorgimenti atti ad eliminare l'umidità.

In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati ed alti almeno 70 cm. Sono proibite le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche se ricavate su scale o passaggi, ovvero se chiuse con infissi. È proibito addossare i muri di abitazioni rurali direttamente a pareti di terra. La distanza minima dalla base inferiore della scarpata naturale del terrapieno deve essere almeno di 2 ml. Può tuttavia essere consentita la costruzione di una idonea intercapedine adeguatamente ventilata tra la parete di terra e quella del fabbricato. È consentito costruire muri di sostegno, purché il piede di questi disti almeno 2 ml dalla costruzione. In ogni caso si faranno opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione. Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione di acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'igiene.

Le acque di scarico devono essere convogliate e smaltite secondo le disposizioni della **D.Lgs 152/06** e successive disposizioni ministeriali ed altre norme regolamentari. Ogni casa rurale deve essere munita di canali di gronda e pluviali. I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi delle case rurali devono essere sistemati in modo da evitare ristagno delle acque meteoriche. Ad evitare danneggiamenti alle fondazioni, ogni

costruzione sarà circondata per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo almeno 0,60 ml.

Nei centri abitati e nelle zone di espansione residenziale, allorché saranno urbanizzate, non sono ammessi ricoveri per animali. In ogni caso i ricoveri di animali ed i loro annessi devono esserci posti **ad una distanza dalla pubblica via non inferiore a quella prevista, per le diverse tipologie di strade, dal DPR 495/92**. Le stalle devono avere un' altezza non minore a 3 ml dal pavimento al soffitto, una cubatura non minore a 30 mc per ogni capo grosso di bestiame e 15 mc per il bestiame minuto ed inoltre devono essere ben ventilate e illuminate. Al ricambio d'aria si provvede con finestre a vasistas.

Il pavimento deve essere costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli. Le pareti devono essere intonacate a cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di 2 ml dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile e con angoli lisci e arrotondati. Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati alle apposite concimaie. I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, sentito l'Ufficiale sanitario, può ordinare che siano rimosse quelle cause di insalubrità che si manifestino nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai e simili od all'imperfetto funzionamento ed alla inosservanza delle disposizioni relative all' allontanamento delle materie di rifiuto.

CAPO II - Igiene del suolo e del sottosuolo.

Art. 60 - Terreni insalubri

Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie locali.

Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso di quelle acque meteoriche o di quelle di rifiuto se tale livello non sia sufficientemente rialzato.

Le abitazioni presso i rilievi o terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

Art. 61 - Deflusso delle acque piovane

I cornicioni devono essere muniti di canali di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente. Dalle docce le acque debbono essere condotte con tubi verticali fino al di sotto dei marciapiedi in appositi pozzetti d'ispezione, dove sfoceranno nella fognatura pubblica.

Nei canali di gronda è vietato immettere acque luride. Il tratto inferiore dei tubi verticali di condotta delle acque piovane, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere, per un'altezza non inferiore a 2 ml dal piano del marciapiede o 2,50 ml dal piano stradale, di materiale resistente e in traccia in modo da non costituire oggetto.

Nelle località nelle quali non esiste la fognatura pubblica, le acque meteoriche dai tubi verticali pluviali devono essere guidate in direzione tale da non danneggiare le fondazioni dell'edificio.

I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche debbono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, secondo le disposizioni, le pendenze e la forma prescritta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora sia modificata la sede o la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificarli o trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a loro cura e spese salvo deroghe ed eccezioni.

Art. 62 - Disciplina degli scarichi delle acque reflue urbane

Per lo smaltimento delle acque reflue urbane, provenienti dai fabbricati ***ed aifini della tutela delle acque dall'inquinamento, si osservano le disposizioni del Decreto legislativo 03 aprile 2006 n. 152, ovvero*** le norme di apposito regolamento comunale redatto di concerto con la ASL competente per territorio.

Art. 63 - Edifici ed unità immobiliari dichiarati antigienici

Il Dirigente dell' Ufficio Tecnico ha la facoltà di intimare al proprietario di procedere alla demolizione degli edifici dichiarati antigienici dall'Ufficio Sanitario, assegnando un congruo termine. Quando il proprietario non ottemperi a quanto ordinato nel termine assegnato, l'Amministrazione ha la facoltà di procedere alla espropriazione per pubblica utilità oppure ordinare la esecuzione d'ufficio dei lavori di demolizione.

Nel caso invece di unità immobiliari dichiarate antigieniche dall'Ufficiale Sanitario, ma comprese in edificio non dichiarabile antigienico nel suo insieme, il Sindaco ha la facoltà di ordinare al proprietario l'esecuzione dei lavori necessari al fine di rendere l'unità immobiliare in condizioni igieniche, assegnando un congruo termine e fatto salvo ogni ulteriore provvedimento o sanzione.

Art. 64 - Scarichi per materiali e uso di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici (o pubbliche discariche) sono stabiliti dall' ufficio tecnico comunale, ***e realizzati secondo le caratteristiche, le prescrizioni e con le modalità di cui al Decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 08 aprile 2008 e del Dlgs 03 aprile 2006 n. 152. Di essi è data notizia al pubblico. I materiali scaricati devono essere sistemati e trattati secondo le prescrizioni contenute nei citati decreti.***

É vietato, senza speciale nullaosta del Dirigente, servirsi per i lavori edili dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici. ***E' vietato in mancanza di autorizzazioni, pareri e nulla osta degli Enti di competenza, deviare e comunque intralciare il corso di questi ultimi.***

CAPO III - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art.65 - Locali di lavorazione, deposito di materiali combustibili ed infiammabili

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili e centrali termiche devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il comando provinciale dei Vigili del fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

Art.66 - Impianti termici

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, con particolare riguardo a quelle misure contro l'inquinamento atmosferico per le emissioni dei fumi ed a quelle per la sicurezza e la salubrità **di cui al Dlgs 03 aprile 2006 n. 152**, nonché alle norme del contenimento dei consumi energetici previsti dalla legge n. 10/1991 **e dal relativo regolamento di esecuzione DPR 26/09/1993, n. 142 e s.m.i. nonché dal Dlgs 192/2005, dal Dlgs 311/06 e dal DPR 59/2009.**

Gli operatori titolari di concessione devono depositare presso l'ufficio tecnico comunale i progetti relativi all'impianto termico e riscaldamento dell'acqua prima di dare inizio all'esecuzione dell'impianto stesso.

Art.67 - Preventivo Nulla Osta dei Vigili del Fuoco

È richiesto il preventivo nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio del permesso di costruire:

- a) edifici industriali, commerciali e artigianali;
- b) edifici magazzini e depositi;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d) edifici di abitazione di altezza superiore a 24,00 m;
- e) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100,00 m²;
- f) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a 20,00 m;
- h) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30,000 Kcal/h;
- i) edifici a struttura metallica.

Particolari prevenzioni cautelative:

- i cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.
- l'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione;
- le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie;
- gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressioni superiore a 200 mm di colonna d'acqua;
- non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio e di esplosione devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno 1,00 m rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno 20 cm da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine ecc., devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art.68 - Uso di gas in contenitore

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno di fabbricati ed isolati dai locali di abitazione secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

Art.69 - Collaudo di competenza dei vigili del fuoco

Prima del rilascio del certificato di agibilità concernente gli edifici di cui alle "Prescrizioni Antincendio", è richiesto il collaudo del Comandante provinciale Vigili del Fuoco.

CAPO IV - Norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

Art.70 - Rampe e accessi alle costruzioni

L'accesso ai disimpegni verticali, scale e ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe (pedonali) o con rampe abbinate a scale di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima 5 m, quando superino la pendenza del 5%..

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a 1,50 m; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.

Le scale delle costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e formate da gradini con alzata non superiore a 0,16 - 0,18 m; nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a 3 m occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a 0,90 m.

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

Art.71 - Passi carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private o parcheggi verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali.

Tra il punto di inizio della livelletta inclinata ed il ciglio della strada ci deve essere una distanza pari ad almeno 3,50 m.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve correre una distanza di almeno 10,00 m, misurata tra gli stipiti più vicini, oltre alla buona visibilità dell'insieme. Nel solo caso di passi carrabili (non pedonali) sono ammesse rampe con pendenza al 20% se rettilinee, invece una pendenza del 15% negli altri casi.

Devono essere realizzate in materiali o con accorgimenti antisdrucchiolevoli, con scanalatura per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato ad una altezza pari 0,90 m.

Sulle eventuali cunette di drenaggio stradali devono essere formate e mantenuti idonee canalizzazioni delle acque meteoriche senza alterare la sezione della strada e il suo piano viabile.

I passi carrabili con rampe di accesso inclinate verso la proprietà pubblica devono essere realizzate con idonee griglie di raccolta delle acque meteoriche, opportunamente convogliate nelle fognature o nei fossi stradali, atte ad evitare che il dilavamento di terriccio od altro materiale vada a depositarsi sulle aree pubbliche.

Art. 72 - Manufatti a carattere accessorio interni ad aree e spazi privati

Interessano manufatti da installare nelle aree private di pertinenza dei fabbricati residenziali principali.

TIPOLOGIA DEI MANUFATTI

A - gazebi

- 1 - strutture portanti in legno o metallo
 - 2 - superficie massima mq 16
 - 3 - altezza massima, se coperta in piano ml 2,20
 - 4 - altezza massima al colmo del tetto ml 2,50
- Sono vietate tutte le opere di chiusura laterali.

Per i pubblici esercizi è consentita la chiusura semestrale (stagionale) dei gazebo e dei porticati con pannellature trasparenti, previo apposita procedura di autorizzazione temporanea.

B - forno con piccolo deposito di legna

- 1 - lunghezza massima ml 2,50
- 2 - larghezza massima ml 1,50
- 3 - altezza massima ml 2,10

La realizzazione del manufatto dovrà comunque rispettare le norme sanitarie relative ai distacchi minimi delle bocche dei fumi dai manufatti limitrofi.

C - deposito attrezzi

- 1 - superficie massima mq 8,00
- 2 - altezza massima se coperta in piano, all'estradosso ml 2,20
- 3 - altezza massima all'estradosso del colmo ml 2,50

Il manufatto di cui ai punti B - C potrà essere realizzato in muratura con le stesse caratteristiche costruttive del fabbricato principale, l'accessorio di cui al punto C potrà essere realizzato anche in legno. I manufatti descritti ai punti A - B - C dovranno essere collocati ad una distanza di ml 3,00 dai confini e dai fabbricati. Potranno essere posti a confine solo se addossati, per tutta l'altezza, ad un terrapieno di salto di quota fra lotti. Diversamente le strutture potranno essere poste anche in aderenza, previo accordo registrato e trascritto con i confinanti.

Detti manufatti non concorrono alla determinazione della volumetria dell'area edificabile.

I manufatti di cui ai punti A - B - C non potranno comunque essere realizzati sul fronte stradale del lotto se non al disotto del colmo del muretto di recinzione (esclusa la rete).

Art.73 - Prescrizioni per i garage interrati e impianti tecnologici

Ai sensi della L 122/89 i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani di traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni ed ai ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. I parcheggi stessi, ove i piani urbani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente.

L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti da comma 1 è soggetta a denuncia di inizio attività.

I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

I parcheggi interrati non sottostanti a costruzioni devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a 0,30 m;

Per le costruzioni esistenti, qualora non fosse possibile ricavare garage interrati nell'area pertinenziale sarà possibile individuarli e stipulare per essi apposito vincolo con l'unità abitativa della quale costituiscono pertinenza, entro un raggio di 100 m dall'unità principale.

I piani interrati destinati a garage sotto le nuove costruzioni residenziali dovranno avere una estensione contenuta nella sagoma in pianta che supera quella in elevazione al massimo di 1,20 m per ogni lato compresa l'intercapedine. Per i manufatti interrati sono prescritte le intercapedini con ampiezza massima pari a 1.20 m.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci impianti di risalita, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche

necessità **e delle particolari disposizioni di legge**. Nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata.

Art.74- Statica delle costruzioni

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

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità degli stessi, e comunque provvisti di collaudo statico conforme all'articolo **67 del DPR 380/01**.

Il Sindaco interviene, ingiungendo l'esecuzione delle opere a tali fini necessarie, ai sensi dell'articolo **50 del Dlgs 267/2000**, secondo che ricorrano o meno le circostanze della urgenza dei lavori.

Art.75 - Coperture

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante; nelle zone agricole è fatto obbligo che le coperture siano a tetto con tegole.

Art.76 - Servitù pubbliche particolari

L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso agli interessati:

- a) le tabelle indicanti il nome di vie od altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrine capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- e) mensole e ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- f) lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- g) quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che sono oggetto della servitù di cui sopra, non possono rimuoverle, né sottrarle alla pubblica vista. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente a propria cura e spese.

Nel caso in cui l'apposizione di un'insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall' Amministrazione comunale.

Il proprietario inoltre è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'Autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza all'Amministrazione, la quale prescriverà i provvedimenti che riterrà opportuni.

In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

Art.77 - Recinzioni, zoccolature, serramenti e porte

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale od altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

Le recinzioni dovranno essere in armonia con l'ambiente naturale e architettonico e comunque non superiore a 2.00 mt., strutturati, di norma, con 50 cm di muro ed 1,3-1,50 metro di rete superiore o comunque di pannellatura trasparente all'aria (aperture > 50% delle pannellature).

I serramenti delle porte delle botteghe su strada dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun risvolto o sporto fuori dalla linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

CAPO V - Disposizioni per le Opere Esteriori ai Fabbricati e all'Arredo Urbano

Art.78- Spazi per parcheggi

All'interno dei fabbricati o nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 m^3 di costruzione (1/10 della cubatura). Per la loro estensione massime vale quanto previsto all'art.73.

Salvo nel caso di fabbricato destinato ad impianti tecnologici non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale, devono essere previsti almeno un posto macchina per ogni entità funzionalmente autonoma.

Per le quote di edificio destinato ad uffici, studi professionali, servizi, devono essere riservati corrispondenti appositi spazi per parcheggi nella misura prevista dalla legge 122/89 e dalle NTA del PRG comunque secondo le disposizioni del D.M. 1444/68.

Per edifici con destinazione commerciale la dotazione di spazi per parcheggi di pertinenza saranno reperiti in ragione di quanto previsto dall'articolo 19 della L.R. 33/99 in rapporto alla tipologia della struttura di vendita.

Art.79- Decoro degli edifici - Criteri morfologici per la progettazione degli edifici e degli insediamenti

Funzionalità naturale

L'intervento dovrà tener conto dei cicli naturali propri dell'area e ove possibile, contribuire al ripristino della funzionalità naturale dell'ambito urbano di pertinenza. In particolare si raccomanda:

- di limitare l'occlusione dei suoli nelle parti non edificate garantendo, a seconda delle destinazioni previste, la permeabilità profonda dei suoli ed utilizzando il tipo di pavimentazione più vicino alle condizioni naturali (pavimentazioni permeabili all'acqua ed all'aria, pavimentazioni discontinue con presenza di vegetazione, superfici a verde sui solai di copertura dei piani interrati);
- di prevedere, ove possibile, la creazione di piccoli bacini di raccolta e trattamento, mediante tecnologie naturali, delle acque meteoriche da riutilizzare per irrigazione o restituire in loco alla circolazione superficiale.

Morfologia naturale e paesaggio

L'insediamento dovrà aderire alla morfologia naturale e, se possibile, valorizzarla. In particolare si raccomanda: di limitare a casi di stretta necessità costruttiva le variazioni apportate ai profili naturali del terreno e, conseguentemente, di ridurre al minimo indispensabile i movimenti di terra e le opere di sostegno:

- di evitare, di regola, l'edificazione dei fondo valle;
- di valorizzare i punti e le aree di speciale valore paesaggistico, nonché i panorami e le visuali.

Preesistenze

La conservazione e la valorizzazione delle preesistenze (naturalistiche, architettoniche, storiche, archeologiche) faranno parte integrante del progetto.

Tra le preesistenze si terrà particolare conto dei percorsi e tracciati antichi, dei manufatti rurali, dei corpi idrici, dei fossi e della vegetazione; eventuali limitati espunti che si rendessero necessari saranno risarciti, di regola, con nuove piantumazioni secondo quanto stabilito nell'allegato A del presente regolamento art 4.

Relazioni con l'intorno

Dovrà essere perseguita la massima integrazione con gli insediamenti esistenti. In particolare si raccomanda di assicurare:

- l'accessibilità dagli insediamenti circostanti e dal contesto urbano;
- il collegamento dell'insediamento previsto con le funzioni urbane esterne nelle cui aree di servizio esso ricade
- la continuità con le reti veicolari e pedonali circostanti e con la rete del trasporto pubblico
- la coerenza con le direttrici insediative esistenti
- le connessioni e la continuità tra le aree verdi contigue.

Impianto urbanistico

Ovunque la situazione di fatto lo consenta si dovrà tendere alla formazione di un tessuto compatto costituito da edilizia bassa ad alta densità. In particolare si raccomanda:

- di evitare sia la dispersione dell'edificato, sia la sua concentrazione in grandi corpi di fabbrica;
- individuare chiaramente la divisione in lotti e di evidenziare le relative recinzioni
- di correlare strettamente la giacitura degli edifici ai confini dei lotti ed agli allineamenti stradali
- di evidenziare con elementi naturali o artificiali i margini dell'insediamento verso le aree.

Rete stradale e percorsi

Dovrà essere chiaramente individuata la gerarchia della rete ed il relativo uso pubblico o privato; dovranno, inoltre, essere distinte, anche se non necessariamente separate, la rete carrabile da quella pedonale e ciclabile. In particolare si raccomanda:

- di dare continuità ad entrambe le reti
- di evitare, ove non chiaramente giustificate, le strade senza uscita
- di assicurare la connessione degli spazi pubblici e delle attrezzature di uso pubblico anche attraverso la rete pedonale e ciclabile
- di garantire, per quanto di competenza del progetto, le condizioni di sicurezza dei percorsi pedonali e di prevederne l'arredo con opportune alberature
- di individuare chiaramente i luoghi di connessione con il trasporto pubblico e con la viabilità principale di relazione.

Integrazione funzionale

Dovrà' essere assicurata la più stretta integrazione funzionale tra residenza, terziario, commerciale, attività produttive non nocive o inquinanti e attrezzature pubbliche, anche attraverso la compresenza di tali funzioni nello steso spazio edificato o nello stesso tipo edilizio. In particolare si raccomanda di favorire l'integrazione tra l'edificato e lo spazio pubblico privilegiando la funzione commerciale nella destinazione d'uso dei piani terreni.

Identità

Per tutti gli spazi esterni dovrà essere chiaramente identificata la destinazione pubblica, di uso pubblico, condominiale o privata, anche in funzione della loro gestione; saranno pertanto da evitare spazi residuali di incerta funzione e di attribuzione. I diversi tipi di spazio pubblico (strade commerciali, corti residenziali, piazze polifunzionali, aree di sosta, ecc) dovranno essere chiaramente definiti e delimitati sia in rapporto alle loro funzioni sia ai fini della successiva toponomastica.

Parcheggi

Salvo quanto previsto dalle NTA del PRG si raccomanda:

- che le singole aree di parcheggio privati all'aperto non superino la superficie di 2.000 mq, e siano protette dai raggi solari con alberature diffuse ad alto fusto e chioma larga secondo quanto previsto nell'all.A art 7 del presente Regolamento
- almeno la parte destinata alla sosta dei veicoli sia pavimentata utilizzando materiali idonei secondo quanto raccomandato al punto 1.

Verde alberature e spazi pubblici

Gli elementi naturali (vegetazione, acqua, suolo) dovranno costituire parte integrante dell'immagine complessiva dell'intervento, il quale dovrà anche contribuire, per quanto possibile, alla riconnessione percettiva e funzionale degli insediamenti esistenti e delle aree verdi nell'ambito urbano di pertinenza. In particolare si raccomanda :

- di evidenziare dal punto di vista funzionale e formale gli accessi alle aree verdi, prevedendo la rimozione di barriere all'accesso e proponendo eventuali nuovi percorsi di collegamento tra le aree verdi esistenti e previste;

di favorire l'integrazione tra attività agricole e attività ricreative all'aperto, anche mediante la creazione di orti e giardini affidati agli abitanti.

Il progetto del verde, ivi compresi la dislocazione e il tipo delle alberature, farà parte integrante del progetto urbanistico ed edilizio; in particolare dovrà essere attentamente valutato il ruolo architettonico delle

alberature, come complemento e integrazione della volumetria edificata, nonché la compatibilità delle essenze usate con le caratteristiche del contesto climatico e paesaggistico, come previsto nell'allegato A del presente Regolamento edilizio.

Le alberature saranno inoltre disposte in modo da assicurare idonea ombreggiatura ai percorsi ed alle zone di sosta

Fermo restando l'obbligo di assicurare aree verdi attrezzate e piantumate con destinazione pubblica o di uso pubblico di superficie non inferiore a mq 9 per ab. convenzionale e 0,4 mq per mq di superficie edificata destinata a uffici e attività commerciali, si raccomanda che almeno la metà dei citati 0,4 mq sia destinata a verde attrezzato.

Permeabilità

Dovranno essere, di regola, di tipo permeabile:

- le pavimentazioni delle aree ad esclusivo uso di parcheggio (vedi punto 10)
- le pavimentazioni dei percorsi pedonali indipendenti dalla rete stradale principale, salvo le superfici destinate a biciclette e veicoli a rotelle
- le pavimentazioni delle strade private
- le aree da mantenere a verde nei lotti privati e condominiali

Interventi di miglioramento ambientale

Le aree libere interessate da trasformazione (scavi, terrapieni, piazzali, margini delle strade e dei parcheggi incluse quelle utilizzate in fase di cantiere) dovranno essere oggetto di interventi di miglioramento ambientale, come di seguito definiti.

Per interventi di miglioramento ambientale si intendono tutte le attività svolte da soggetti pubblici e privati volte alla ricostituzione delle caratteristiche naturali di un ecosistema ed in particolare gli interventi di forestazione ecologica con l'obiettivo di ricostituire la copertura vegetale naturale (vegetazione potenziale), nonché le attività volte al miglioramento delle condizioni ambientali di zone agricole, anche al fine di migliorare la fruibilità del patrimonio ambientale. Gli interventi di miglioramento ambientale prevedono:

- la rimozione di rifiuti solidi e collocazione a discarica autorizzata ;
- la messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone ad eccezione degli impianti agricoli produttivi, di siepi e filari e in generale di tutti gli impianti a sesto regolare, nel rispetto delle norme previste dai PTP e dai regolamenti comunali
- la risagomatura di tracciati di fossi e corsi d'acqua precedentemente rettificati o comunque artificiali, finalizzata al ripristino della vegetazione riparia naturale, alla creazione di zone umide a uso naturalistico, alla creazione di aree fruibili dal pubblico;
- l'apertura di percorsi pedonali, equestri o ciclabili
- la costruzione di attrezzature per la sosta (capanni tavoli, panche, ed altre strutture rimovibili);
- il consolidamento di scarpate e terrapieni attraverso le seguenti tecnologie di ingegneria naturalistica; inerbimento; messa a dimora di specie arbustive o arboree ; gradonate con talee e/o piantine; cordonata; viminata o graticciata.

Tutela dei corsi d'acqua

Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche ed idrogeologiche, nella fascia di rispetto di 150 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui al DPR 490/99 (ex legge 431/85), e nella fascia di rispetto di 20 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di tutti i

corsi d'acqua minori, sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici.

In particolare sono vietati gli interventi che prevedano:

- tombamenti e copertura dei corsi d'acqua
- sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse)
- scogliere in pietrame non rinverdite
- realizzazione di muri o barriere di recinzione
- rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo
- rettifiche o modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde, ad eccezione degli interventi di recupero ambientale e restauro naturalistico
- eliminazione della vegetazione riparia arbustiva ed arborea.

Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:

- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze)
- le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene o per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico purché privi di rivestimenti in calcestruzzo
- le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonale e/o ciclabili

Nella fascia di rispetto di 10 m dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui al DPR 490/99 (ex legge 431/85), al fine di ricostituire le condizioni naturali, é vietata qualsiasi trasformazione territoriale, ad eccezione degli interventi di miglioramento ambientale. É altresì vietato il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti di controllo sulle norme di Polizia Idraulica.

Gestione dei flussi di risorse e rifiuti

La progettazione delle opere dovrà essere orientata all'uso efficiente delle risorse ed alla riduzione delle emissioni di rifiuti, sia in fase di realizzazione che in fase di funzionamento. In particolare, riguardo alla fase di realizzazione, si darà priorità all'uso di:

- materiali e componenti edilizi rinnovabili o riciclabili, durevoli e di facile manutenzione;
- tecnologie e procedimenti costruttivi che consentano la riduzione dei consumi di cantiere (energia e acqua), il recupero in sito dei materiali di risulta (demolizioni e movimenti di terra), la tutela degli habitat naturali (organizzazione del cantiere).

Per quanto riguarda la fase di funzionamento, dovrà essere assicurato il contenimento delle emissioni connesse al riscaldamento e condizionamento degli ambienti anche attraverso la sperimentazione di edilizia bioclimatica.

Aspetto esterno degli edifici

Tutte le parti degli edifici, sia nuovi che esistenti, le vetrine, le bacheche e simili, nonché gli emblemi e le insegne visibili da vie o da spazi pubblici, devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi, che alle linee, tinte e decorazioni, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici vicini.

Le costruzioni devono avere un aspetto architettonico estetico pertinente alla tipologia dell'edificio e inserirsi correttamente nell'ambiente in cui sorgono.

Negli edifici residenziali ricadenti nel centro urbano specie se ricompresi nei fronti urbani principali, si prescrive l'uso dei seguenti materiali:

- rivestimenti in intonaco civile da esterni, tinteggiato in tinte non acriliche, nei colori appartenenti alla tradizione costruttiva locale (terre naturali, bianco); eccezionalmente, possono essere prese in considerazione soluzioni di rivestimento in pietra naturale purché in armonia con le forme ed i materiali tradizionali locali.
 - serramenti in legno, metallo o materie plastiche purché di soddisfacente aspetto esterno con dispositivi di oscuramento;
 - sui fronti urbani copertura del tetto a falde, con impiego di coppi ed embrici o tegole portoghesi
 - finiture (ringhiere discendenti gronde) improntate alla massima semplicità di forme e sobrietà di colori.
- Sui fronti stradali principali non sono ammessi discendenti in materie plastiche . Non é comunque ammesso l'uso a vista del pvc bianco o arancione .
- cavi di antenne, collegamenti elettrici e telefonici, devono correre sottotraccia.

Per gli edifici residenziali in zone edificabili extraurbane le caratteristiche di cui sopra valgono come raccomandazioni.

Per gli edifici residenziali in zona agricola valgono le medesime caratteristiche, con valore di prescrizione, salvo la esclusione del bianco come colore ammissibile per le tinteggiature esterne Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano; i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

A tal riguardo il Sindaco ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco di imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi. Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 80 - Tinteggiatura dei fabbricati

É vietata l'applicazione, ai prospetti dei fabbricati, di tinte che offendano l'estetica e il decoro civico, avuto riguardo alla natura dell'edificio da tinteggiare e alle caratteristiche della località nella quale esso sorge.

Ai progetti di costruzione di nuovi edifici, gli interessati dovranno indicare con quale materiale e quale colore intendano realizzare i prospetti.

Comunque, prima di far luogo all' esecuzione di tinteggiature o di intonaci colorati, sia delle nuove che delle vecchie costruzioni, gli interessati dovranno eseguire campioni sul posto e richiederne l'approvazione scritta, lasciando in essere il campione del tipo prescelto sul fabbricato sino all'ultimazione delle tinteggiature definitive.

Salve le sanzioni previste dalle norme in vigore, in caso di inosservanza alle disposizioni sopra accennate, il Comune potrà ordinare l'applicazione di nuove tinte e di nuovi intonaci e, in caso di inadempienza, potrà eseguire i lavori di ufficio a spese degli interessati.

Art.81 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

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

Art.82 - Elementi che sporgono ed aggettano sul suolo pubblico

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel mondo seguente:

Le finestre prospicienti su spazi pubblici aventi il davanzale ad altezza inferiore a 2,80 ml, se la via o piazza è munita di marciapiede, e 4,50 ml, se ne è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici non devono aprirsi dall' esterno, né dare luogo ad alcun risvolto od ingombro rispetto al filo del fabbricato.

Le cornici di coronamento e le gronde dei tetti, comprese le docce, non possono avere una sporgenza superiore a 0,80 ml dal filo del fabbricato. Tale norma non si applica nei casi di recupero edilizio.

I lampioni e le lampade fisse nelle vie o nelle piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a 3,50 ml, se contenute entro 30 cm all'interno del filo del marciapiede, a 4,50 ml se altrimenti.

L' eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non devono sporgere oltre i 5 cm.

Al di sopra di 3,50 ml dal piano del marciapiede o di 4,50 ml dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita la costruzione di balconi, terrazzini pensili o sporgenze di ogni tipo entro il limite di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante la sporgenza stessa e comunque non oltre la misura di 1,40 ml. Sono comunque vietate sporgenze di ogni tipo su strade di larghezza inferiore a 10 ml. Sono altresì vietate su filo stradale le costruzioni di latrine pensili, canne fumarie a parete e sporgenze simili.

Quando non costituiscano intralcio al traffico o non impediscano a terzi la visuale, sono consentite, previa autorizzazione, le apposizioni di tende aggettanti su suolo pubblico, sempre che questo sia dotato di idoneo marciapiede o risulti di esclusivo uso pedonale.

Negli spazi pubblici forniti di marciapiede l'aggetto delle tende deve risultare inferiore di 50 cm alla larghezza del marciapiede stesso ed in ogni caso devono lasciare uno spazio libero da ogni cosa di 2,20 ml dal suolo.

Il titolo autorizzativo ad apporre tende, di cui ai commi precedenti, può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato conservativo.

Art.83 - Indicazioni toponomastiche e numeri civici

L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura e spese del Comune mentre sui proprietari interessati, soggetti a tali servitù, grava l'obbligo di non diminuire o impedirne le visibilità.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 a 3 m e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'amministrazione gli indicatori assegnati.

In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese della proprietà, la apposizione di indicatore ad esso in tutto conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

Art.84 - Manutenzione di aree private destinate a strade pubbliche

Le aree di proprietà privata, rimaste scoperte per essere destinate a strade, piazze e spazi d'uso pubblico previsti dal Piano Regolatore e dai piani particolareggiati, debbono essere, al pari di ogni altra area scoperta, debitamente recintate. L'inosservanza di detto obbligo, comporta l'esecuzione d'ufficio a carico del proprietario.

Dall'obbligo della recinzione possono essere esentati il proprietario o gli altri interessati che chiedano ed ottengano dal Comune speciale autorizzazione di lasciare aperte le dette aree al pubblico transito. Tale autorizzazione può essere concessa, sempreché risulti compatibile con le normali esigenze del traffico e delle comunicazioni con le vie adiacenti, quando sia stato constatato che i richiedenti hanno creato sull'area stessa le condizioni necessarie e sufficienti per la viabilità (piattaforma stradale, marciapiedi, fogne, illuminazione, ecc.) ed a condizione che essi si obblighino solidalmente, fornendo le garanzie che il Comune richiederà nei singoli casi, alla manutenzione in buono stato all'infuori di qualsiasi concorso dell'amministrazione ed assumano la responsabilità solidale per i danni derivanti dai difetti di costruzione o di manutenzione, dal fatto proprio o di terzi o da qualsiasi altra causa.

Fino a quando il Comune dopo aver proceduto alle espropriazioni necessarie, alla costruzione e sistemazione dei manufatti e loro accessori ed ai relativi servizi, non abbia provveduto alla regolare iscrizione di dette aree nell'elenco ufficiale delle strade pubbliche e quindi alla immissione di esse nel proprio demanio stradale, le aree stesse anche se già aperte al pubblico transito ai sensi del comma precedente, non sono considerate strade pubbliche.

Art.85 - Strade private

L'autorizzazione a costruire strade non previste dal Piano particolareggiato di esecuzione, può essere concessa in sede di approvazione del piano di lottizzazione dell'isolato, previo impegno da parte del richiedente di provvedere convenientemente alla sistemazione, alla illuminazione ed allo sbarramento della strada privata agli imbocchi con la strada pubblica mediante muri, cancellate o termini lapidei collegati o meno da catene.

La concessione di permessi di costruzione per i fabbricati che abbiano un fronte su strade private è subordinata all'autorizzazione predetta, salvi restando sempre i diritti di terzi.

Le disposizioni che precedono sono applicabili anche alle strade private di fatto già esistenti e nelle quali siano state eseguite costruzioni.

Il libero transito sulle strade private può essere consentito alle condizioni di cui al secondo comma dell'articolo precedente, sempreché i fabbricati eventualmente esistenti rispondano alle esigenze del decoro e dell'estetica.

La denominazione stradale e la manutenzione civica, apposte per necessità anagrafiche anche alle vie non facenti parte del demanio del Comune, non mutano la condizione giuridica delle medesime. Le vie non facenti parte del Demanio comunale debbono essere facilmente identificabili mediante apposizione, all'inizio di ogni tratto di targhe toponomastiche riportanti l'indicazione di "strada privata "o " strada privata aperta al pubblico transito ".

Art.86 - Percorso pedonale

1 - I percorsi pedonali devono consentire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine. La superficie dei percorsi pedonali deve essere antisdrucciolevole, regolare e compatta. La loro larghezza non può essere inferiore a 1,50 m. gli elementi di ingombro (alberi isolati, impianti per illuminazione, sedute, cabine telefoniche, impianti tecnologici, pubblicità e informazione, punti di raccolta dei rifiuti) debbono essere allineati e collocati al di fuori dello spazio specifico del percorso pedonale.

2 - I marciapiedi devono consentire la mobilità pedonale e delle persone con capacità motorie ridotti su entrambi i lati della carreggiata stradale, a livello differente dalla corsia di circolazione veicolare; la loro larghezza non può essere inferiore a 1,50 m esclusi gli eventuali elementi di ingombro. La superficie dei marciapiedi deve essere antisdrucciolevole, regolare e compatta, di materiale preferibilmente diverso da quello delle corsie veicolari; si ammette l'uso dello stesso materiale solo in ambiti particolari (nuclei antichi, zone a traffico limitato); in tal caso deve essere introdotta la striscia di avvertimento per segnare il passaggio dall'una all'altro. Lungo tutti i marciapiedi deve essere assente qualsiasi barriera architettonica.

Art. 87 - Percorso ciclabile

1 - La larghezza delle piste ciclabili non deve essere inferiore a 1,50 m se a senso unico (per tratti limitati può essere pari a 1,00 m) a 2,50 m se a doppio senso (per tratti limitati può essere pari a 1,50 m). Le canalette di scolo devono essere larghe 0,4 m. I raggi di curvatura possono variare da 10a 15 m se le piste attraversano aree verdi o agricole; dai 4 ai 5 m quando vi siano numerosi incroci ed accessi.

Le pendenze ammissibili non devono superare il 3 % e sono per tratti molto brevi arrivare ad un massimo dell'8 % al fine di favorire la raccolta delle acque meteoriche devono avere una pendenza laterale del 2 %.

Quando le piste ciclabili affiancano strade carrabili vanno separate con segnaletica verticale ed orizzontale (in particolare con diversa pavimentazione), se lo spazio è sufficiente con aiuole di protezione di larghezza minima di 1,50 m.

2 - Le pavimentazioni consentite sono : terra stabilizzata, resine, asfalti colorati e verniciati, elementi prefabbricati di cemento vibrocompressi.

Le canalette laterali saranno in calcestruzzo, pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbose.

CAPO VI - Costruzioni di Speciale Destinazione e Disciplina delle altre Autorizzazioni

Art.88 - Edifici e locali di uso collettivo

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio, ad albergo, ad impianto sportivo ed a altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata luce artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di 2,00 m;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di 2,20 m;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie che pertanto, in caso di diversità, vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente regolamento.

Art.89 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse e laboratori in genere, devono sottostare alle norme e alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari. Sono considerati tali gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art.90 - Sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico

La sosta continuata per un periodo superiore a 5 giorni consecutivi di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio dei veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici non può essere autorizzata per periodi superiori ai 15 giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli attrezzati per il pernottamento devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private.

In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione dei veicoli.

Trascorsi un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta i veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

Art.91- Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi per la vendita di giornali, fiori, frutta, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad espressa autorizzazione da parte del Dirigente, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore (in caso di rimozioni a seguito di esproprio) nonché di un atto d'impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Non è ammessa la realizzazione o la installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e "case mobili") se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nei precedenti articoli del presente regolamento.

Art.92 - Autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le costruzioni di manufatti trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico o privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti a ricevere le attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.).

L'amministrazione può concedere o negare l'autorizzazione a suo insindacabile giudizio ovvero ricorrere a bandi di assegnazione per delle postazioni individuate preventivamente.

Dette strutture non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o le indicazioni toponomastiche.

Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiato e l'areazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non sia inferiore a 1,50 m.

È opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a 2,00 m.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i 20 mq.

L'altezza massima totale non può superare i 3,00 m.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate. Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima. Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di strutture e relativa capienza ed essere ubicante in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazioni di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile. L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

Art.93 - Installazione di stazioni radio-base per impianti di emittenza radiotelevisiva e telefonia mobile

Al fine di assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici nonché alla necessità di tutelare il paesaggio, per la localizzazione degli stessi il soggetto avente titolo deve in via prioritaria, rivolgere istanza al Comune al fine di verificare la possibilità di ottenere l'assegnazione, a titolo oneroso, di un'area pubblica.

Qualora il Comune non si pronunci entro i 60 giorni successivi alla richiesta, il soggetto avente titolo provvede in via autonoma.

Art.94 - Installazioni di manufatti nelle fasce di rispetto stradale

Nelle fasce di rispetto della sede stradale della viabilità principale, previo il rispetto delle normative vigenti e nulla-osta dell'Ente proprietario della strada, possono trovarvi collocazione opere a servizio della viabilità quali:

- parcheggi scoperti, sempreché non comportino la costruzione di manufatti di alcun genere;
- distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- autolavaggi automatici di tipo self-service con strutture pensili che non determinino creazione di superficie e volume (i volumi tecnici degli impianti sono esclusi dal computo). La superficie di massimo ingombro di detti impianti non potrà eccedere i 500 mq..

Art.95 - Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza.

Sono invece ammessi nelle zone produttive e nell'immediato contorno di esse, ma sempreché, a giudizio del Sindaco e sentiti tecnico comunale e l'Ufficiale Sanitario, essi non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizioni di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque visibili dalle strade di primaria importanza. Sono altresì consentite aree a deposito di piccola entità (max 500 mq) fuori dalla viabilità primaria ed a condizione che vengano opportunamente schermati con alberature e siepi che ne nascondano la presenza alle condizioni generali di cui all'art. 99.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art.96 - Occupazione temporanea o permanente di suolo o sottosuolo pubblico - Rinvenimenti

Coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblici devono rivolgere all'Amministrazione apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie da occupare, il tempo dell'occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, nel rilasciare il permesso, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.

Al termine del permesso, il titolare deve ripristinare l'area oggetto della medesima.

L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello Spazio pubblico è concessa dall'Amministrazione, purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per aerare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari. Nell'atto del permesso di costruire, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico stabilisce le prescrizioni da seguire sia durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosequo di tempo.

É vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico, nella quale siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il restauro del pavimento stradale, del marciapiede o di altri manufatti alterati dal titolare della concessione e autorizzazione o per causa di questi, viene eseguito dal Comune sotto la direzione dell'Ufficio Tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il limite stabilito all'uopo dall'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione può, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento. Il titolare in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito. In caso di rinvenimenti nel corso di scavi, oltre alle prescrizioni della **Parte Seconda, Titolo I, Capo VI, Sez. I del Dlgs 22 gennaio 2004 n. 42** circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare immediatamente alla Soprintendenza archeologica competente per territorio o alla più vicina stazione dei carabinieri il ritrovamento e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della Soprintendenza predetta, il concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.

soggetti di cui al primo comma sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa di definitiva determinazione della competente autorità.

Art.97 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzato dal Dirigente dell'ufficio commercio ed edilizia, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica e della salvaguardia dell'ambiente.

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

Art.98 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

Non è ammessa la formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami ecc.) o per l'apertura di nuove discariche.

Il deposito dei materiali di risulta dei cantieri edili è soggetto **alla disciplina di cui al DM 8 aprile 2008 e al Dlgs 03 aprile 2006 n. 152..**

Gli accumuli e le discariche devono essere ubicati e realizzati in conformità alla predetta normativa, al rispetto della quale è subordinato il rilascio dell'autorizzazione come già definito al precedente art. 64.

Fatto salvo quanto altro previsto dal Dlgs 152/2006 è ammessa la bonifica delle aree oggetto di accumulo degli R.S.U. per risanamento igienico - ambientale, depositando presso gli uffici comunali il progetto (ante e post operam) e relazione tecnica, documentazione fotografica, delle opere da eseguire.

L'intervento deve prevedere una piantumazione in rapporto minimo di 1/150 m².

Art.99- Pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere

La trivellazione e la escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad DIA, e subordinata a l'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali. L'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che s'intendano sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal comune a spese del richiedente.

Non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale (salvo che per altri scopi) nonché entro un raggio di 300 m. dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Possono inoltre essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile con l'indicazione dei modi e i criteri di misurazione e di valutazione e con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali procedere alla estrazione, fermo restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo.

La DIA dovrà in ogni caso prevedere:

- 1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- 2) consentire il prelievo di acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo a metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per utenze domestiche.

Il permesso può essere temporaneamente sospeso o revocato a giudizio insindacabile del Sindaco, sentito il Tecnico comunale e l'Ufficiale Sanitario, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzioni del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane Osorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzanti anche da consorzi tra utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare un'eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

È vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a permesso di costruire con atto d'obbligo, di cui ai precedenti articoli del presente Regolamento.

Art.100 - Taglio dei boschi

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi provinciali e comunali, e possono essere subordinati a l'obbligo della piantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli dei pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

Art.101 - Disposizioni per favorire l'impiego di energia solare termica, il risparmio energetico e la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui rispettivamente all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del DPR 380/01 e s.m.i, ai sensi dell'art. 4 e 5 della LR. 27 maggio 2008 n. 6 è obbligatorio:

a) il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione;

b) l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;

c) l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua;

d) l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore. Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici. Sono altresì fatti salvi, nel caso di ristrutturazioni edilizie, eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati relativi agli interventi per il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e grigie di cui alla precedente lettera a).

E' obbligatoria l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare:

a) il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari in misura non inferiore al 50 per cento.

b) il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 kW per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio di estensione superficiale di almeno 100 metri quadrati.

La progettazione degli interventi edilizi ai sensi del comma precedente deve curare l'integrazione con le strutture del fabbricato o del quartiere.

Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici nonché eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati.

Per i titoli abilitativi relativi all'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, si applica quanto previsto dall'articolo 19, comma 4, della LR 28 dicembre 2007, n. 26 (Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2008).

Al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, i comuni prevedono, per la determinazione dell'indice di fabbricabilità fissato dallo strumento urbanistico e fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, lo scomputo:

a) del maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri;

b) del maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri e, rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25 centimetri;

c) delle serre solari di dimensioni non superiori al 30 per cento della superficie utile dell'unità abitativa realizzata, costruite sia in aderenza che in adiacenza, con almeno tre lati realizzati a vetro o materiali adatti allo scopo o con una superficie vetrata o di materiale equivalente di congrue dimensioni;

d) degli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, la captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno.

Il contenimento del consumo energetico realizzato con gli interventi di cui al comma precedente deve essere dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il titolo abilitativo, anche in conformità con quanto previsto dal Dlgs 192/2005.

I comuni applicano lo scomputo dei maggiori volumi realizzati ai sensi dei commi precedenti anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti, sono applicabili anche agli interventi di recupero degli edifici esistenti, a condizione che siano salvaguardati gli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico nonché gli allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali, e le falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

CAPO VII - Disposizioni transitorie finali

Art. 102- Entrata in vigore del regolamento edilizio

L'efficacia normativa del presente Regolamento Edilizio inizia a decorrere dalla data in cui si è compiuto il termine di affissione, nell'albo del Comune, della delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale, previo l'espletamento delle procedure di cui all'art. 71 della L R 38/99 .

Art. 103 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio

Le concessioni e autorizzazioni non conformi alle norme del presente regolamento già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di piani di lottizzazione, sono valide purché i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data della concessione. Decorso tale termine si verifica la decadenza a norma del presente regolamento.

Art. 104 - Norme abrogate

Al momento di entrata in vigore del presente Regolamento viene abrogato il precedente e le norme regolamentari con esso contrastanti.

Art. 105 - Riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso

Nella realizzatone degli impianti di illuminazione esterna di qualsiasi tipo ed a qualsiasi uso adibiti, al fine della riduzione e della prevenzione dell'inquinamento luminoso, si applica il disposto della L.R. 13.04.2000, n. 23 e del regolamento di attuazione n. 8 del 18.04.2005 - Regolamento regionale per la riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso.

ALLEGATO "A"- Regolamento del verde

Art.1 - Oggetto del regolamento

Il presente Regolamento è un codice di comportamento in materia di verde urbano e costituisce una appendice al Regolamento Edilizio comunale. Le disposizioni forniscono concreti riferimenti e danno contenuti specifici agli articoli del Regolamento Edilizio in tema di tutela del verde e alberature.

Art.2 - Validità

Quanto di seguito espresso si attua nel rispetto di tutte le preesistenti disposizioni di legge (Nazionali e Regionali) e del Codice Civile; sostituisce quanto finora diversamente indicato nei precedenti strumenti comunali.

Art.3 - Progetti edilizi

In tutti i progetti edilizi presentati al Comune le piante legnose esistenti dovranno essere rilevate e posizionate sulla planimetria del lotto, con relativa documentazione fotografica degli esemplari di altezza maggiore di m. 5. Negli appezzamenti e nelle parti dei lotti edificabili tenute a verde privato, e in ogni caso nelle aree destinate a parco o a giardino prive di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora nuove essenze in misura minima di una pianta almeno di media grandezza ogni 150 metri cubi edificabili. Le essenze arboree utilizzate a tale scopo debbono essere di altezza non inferiore ai metri 2,50 ed il loro diametro dovrà essere uguale o superiore ai cm 5,00 misurato a metri 1 dal suolo (colletto). In alternativa alla messa a dimora diretta, il richiedente dovrà preventivamente sottoscrivere c.c.p. n 12587010, intestato a: Comune di Capranica Prenestina, causale "Messa a dimora nuove essenze", per la cifra stabilita dall'Ufficio, allegandone la ricevuta alla documentazione richiesta. Tale possibilità vale anche per quella parte di nuove piantumazioni per le quali si dimostrasse l'impossibilità della messa a dimora diretta nel lotto di proprietà.

Art.4 - Abbattimento di alberi

L'abbattimento di alberi dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ufficio Tecnico-Manutenitivo del comune, previa richiesta corredata di documentazione fotografica. L'abbattimento di singoli alberi è subordinato alla preventiva messa a dimora, da parte del richiedente, di un nuovo esemplare per ogni pianta abbattuta, dalle caratteristiche di cui all'art.3 e della stessa specie, se idonea, oppure scelto tra le essenze comprese nell'elenco allegato; la messa a dimora dovrà avvenire nelle aree indicate dall'ufficio stesso. In alternativa alla messa a dimora diretta, il richiedente dovrà preventivamente sottoscrivere c.c.p. n 12587010 intestato a: Comune di Capranica Prenestina, causale "Messa a dimora nuove essenze", per la cifra stabilita dall'Ufficio, allegandone la ricevuta alla documentazione richiesta.

Quanto riportato al presente articolo è valido anche per gli abbattimenti eseguiti dal comune su alberature urbane, con la variante che le nuove essenze dovranno, se possibile, sostituire quelle abbattute nello stesso luogo delle preesistenti, e nella misura minima di due nuovi individui per ogni abbattimento; non si applica, limitatamente all'obbligo di ripiantumazione, al taglio di bosco ceduo.

Art.5 - Norme per il taglio di bosco ceduo

La ceduazione delle superfici boscate dovrà avvenire in ottemperanza alle prescrizioni del Regolamento regionale. 18 aprile 2005 n. 7, di attuazione dell'articolo 36 della legge regionale 28 ottobre 2002, n. 39 (Norme in materia di gestione delle risorse forestali).

Art.6 - Scelta delle essenze

La scelta per la messa a dimora di nuove essenze arboree dovrà avvenire al minimo all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali prescritte e idonee, e solo per il rimanente 20% con essenze diverse.

Elenco delle specie vegetali prescritte

(abbreviazioni: ARB = arbusto; MG = media grandezza; AF = alto fusto)

Acer campestre	Acer campestre	MG
Cornus mas	Corniolo	ARB
Crataegus monogyna	Biancospino	ARB
Euonymus europaeus	Evonimo (Berretta da prete)	ARB
Fraxinus ornus	Orniello	MG
Laurus nobilis	Alloro	G/ARB
Ostrya carpinifolia	Carpino nero	MG
Pyrus piraster	Perastro	ARB
Ciliegio		
Prunus spinosa	Prugnolo	ARB
Quercus cerris	Cerro	AF
Q. ilex	Leccio	AF
Q. pubescens	Roverella	AF
Q. robur	Farnia	AF
Q. suber	Sughera	AF
Rosa canina	Rosa canina	ARB
Salix alba	Salice bianco	AF
Ulmus minor	Olmo comune	MG
Castanea sativa	Castagno	AF
Cupressus sempervirens	Cipresso comune	AF
Olea europaea	Olivo	MG
Pinus pinea	Pino domestico	AF
Populus nigra	Pioppo nero	AF
P. alba	Pioppo bianco	AF

Le seguenti specie sono invece da considerarsi non propriamente autoctone, e pertanto ne è vietata la messa a dimora in tutte le zone agricole ed extraurbane, mentre se ne sconsiglia l'uso nelle restanti:

Abies sp.	Abeti
Cupressus arizonica	Cipresso argentato
Eucalyptus globulus	Eucalipto
Robinia pseudacacia	Robinia
Tuja sp.	Tuje

Le essenze non espressamente contenute negli elenchi dovranno essere oggetto di specifico accordo con l'ufficio tecnico competente.

Art.7 - Parcheggi

Per la realizzazione di nuovi parcheggi, pubblici o privati, di capienza superiore agli 8 posti auto, si dovranno mettere a dimora nuove essenze in misura minima di una ogni 4 posti auto, e comunque a una distanza tra i tronchi, in caso di alberi disposti in filare, compresa tra m. 6 e m. 10.

Art.8 - Opere soggette ad autorizzazione

L'autorizzazione di cui all'art.4 deve essere richiesta per le seguenti opere:

- taglio di bosco ceduo
- abbattimento di alberi di qualunque specie. Con la dizione "albero" si deve intendere una pianta legnosa con fusto perenne avente una circonferenza di almeno cm. 30 misurata a un'altezza di m. 1,30 da terra e con altezza complessiva di almeno m. 5;
- taglio di rami o potature in genere su alberi di altezza superiore ai m. 10;
- l'estirpazione di alberi morti previo sopralluogo dell'Ufficio preposto;
- la sistemazione di fioriere, vasi e altri contenitori di essenze sul suolo pubblico.

Art.9 - Opere non soggette ad autorizzazione

Non è prevista la richiesta di autorizzazioni nei casi in cui le essenze arboree facciano parte integrante di una piantagione da frutto e/o da legno, oppure rientrino nella normale dotazione di una azienda vivaistica.

Art.10 - Manutenzione degli spazi

I proprietari di aree non edificate dovranno provvedere, nei periodi di massima espansione della vegetazione (da Aprile a Ottobre), almeno una volta al mese allo sfalcio dell'erba. In tali spazi dovrà comunque essere mantenuto un aspetto decoroso con l'eliminazione di rifiuti di qualunque genere. Tutte le scarpate dei fossi e i fronti stradali dovranno essere sfalcati una volta al mese dai rispettivi frontisti, con l'eliminazione anche di ceppaie e arbusti allo scopo di favorire il libero deflusso delle acque e la circolazione di cose o persone.