

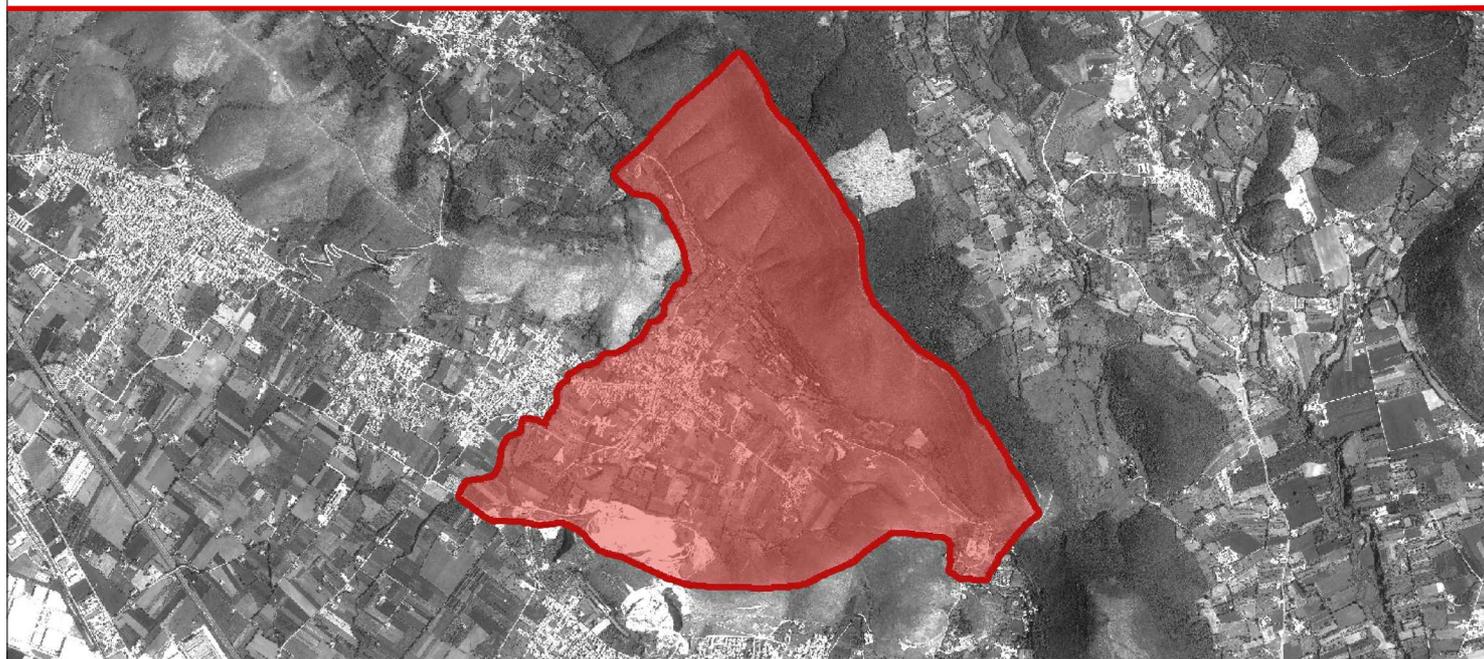
COMUNE DI CAMIGLIANO



PIANO URBANISTICO COMUNALE

R.U.E.C.

(LR CAMPANIA N16/2004 - LR N13/2008 REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE N 5/2011)



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
COMUNALE

SC.: -

Aprile 2017

I PROGETTISTI

arch. Umberto PEZONE

arch. Massimo BORRELLI

arch. Raffaele NATALE

II R.U.P.

ing. Pietro PARISI

IL SINDACO

dott. Giovanni Borzacchiello

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.7 del 31.03.2017

COLLABORATORI: arch. Ferdinando ILARDI - arch. Angela PELLECCIA

COMUNE DI CAMIGLIANO

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO



RUEC

Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 e ss. mm. ii

"approvato con delibera di C.C. n. 7 del 31.03.2017"

INDICE

PRIMO CAPITOLO	8
Paragrafo 1 – Disposizioni Generali	8
Art. 1 – Oggetto del RUEC (regolamento urbanistico edilizio comunale).....	8
Paragrafo 2 – Parametri, indici edilizi ed urbanistici e altre definizioni	8
Art. 2 – Generalità	8
Art. 3 – Altezza dei fronti della costruzione (Hf)	9
Art. 4 – Edificio, altezza dell' edificio (H) e tipologie edilizie	11
Art. 5 – Numero di piani dell' edificio (Np)	11
Art. 6 – Altezza di piano (Hp)	12
Art. 7 – Altezza interna netta dei vani (h)	12
Art. 8 – Distanza tra le costruzioni (D) - delle costruzioni dai confini (Dc) – delle costruzioni dal ciglio o confine stradale (Ds)	12
Art.9 – Superficie coperta (Sc)	14
Art. 10 – Superficie utile lorda (Sul)	14
Art. 11 – Superficie Utile (Su) e Superficie non residenziale (Snr)	15
Art. 12 – Volume della costruzione (V)	16
Art. 13 – Superficie fondiaria (Sf)	16
Art. 14 – Superficie territoriale (St)	16
Art. 15 – Rapporto di copertura (Rc)	17
Art. 16 – Indice di fabbricabilità territoriale (It)	17
Art. 17 – Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	17
Art. 18 – Vincolo di allineamento o di arretramento	17
Art. 19 – Superficie permeabile	17
Art. 20 – Destinazioni d' uso – definizioni	18
Art. 21 – Mutamento di destinazione d'uso	18
Art. 22 – Altre Definizioni	19
paragrafo 3 – Adempimenti amministrativi e tecnici	20
Art. 23 – Certificato urbanistico (C.U.)	20
Art. 24 – Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)	20
Art. 25 – Titoli abilitativi dell'attività edilizia	21
Art. 26 – Attività edilizia libera	21

Art. 27 – Attività edilizia soggetta a permesso di costruire	21
Art. 28 – Attività edilizia soggetta a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) e Comunicazione di Inizio lavori Asseverata (CILA)	23
Art. 29 – Rilascio del Permesso di costruire	24
Art. 30 – Diniego del Permesso di costruire	25
Art. 31 – Comunicazione dell’inizio dei lavori	26
Art. 32 – Voltura del Permesso di costruire e della DIA - Comunicazione delle generalità del nuovo proprietario in caso di SCIA o CILA	27
Art. 33 – Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di agibilità	27
Art. 34 – Certificato di agibilità	27
Art. 35 – Procedimento di rilascio del certificato di agibilità	28
SECONDO CAPITOLO	30
<i>Paragrafo 1 – Disciplina edilizia generale</i>	30
Art. 36 - Generalità	30
Art. 37 - Interventi di demolizione	30
Art. 38 – Interventi relativi a pertinenze	31
Art. 39 - Altri interventi	31
Art. 40 – Interventi relativi ad aree scoperte	32
Art. 41 – Opere pubbliche comunali	33
Art. 42 – Interventi per manufatti provvisori	33
Art. 43 – Interventi urgenti	34
<i>Paragrafo 2 – caratteristiche delle costruzioni e inserimento nel contesto</i>	34
Art. 44 – Salubrità del terreno e della costruzione	34
Art. 45 – Allineamenti	35
Art. 46 – Caratteristiche delle costruzioni	35
Art. 47 – Inserimento nel contesto delle costruzioni	36
Art. 48 – Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private	36
<i>Paragrafo 3 – Requisiti costruttivi e funzionali</i>	37
Art. 49 – Altezza interna dei locali abitativi	37
Art. 50 – Soppalchi	38
Art. 51 – Antenne	39
Art. 52 – Coperture, canali di gronda e pluviali	39
Art. 53 – Cortili	40

Art. 54 – Intercapedini e griglie di aerazione	40
Art. 55 – Ascensori	41
Art. 56 – Muri di sostegno	41
Art. 57 – Numeri civici.....	42
Art. 58 – Impianti di condizionamento	42
Art. 59 – Ringhiere e parapetti	43
Art. 60 – Zoccolature, Serramenti e Porte	43
Art. 61 – Portici e “pilotis”	43
Art. 62 – Prefabbricati	44
Art. 63 – Rampe	44
Art. 64 – Recinzioni e cancelli.....	45
Art. 65 – Servitù pubbliche	46
Art. 66 – Sporgenze fisse e mobili	47
Art. 67 – Locali per i servizi igienici.....	47
Art. 68 – Terrazzi.....	48
Art. 69 – Sottotetti	48
Art. 70 – Sottotetti non abitabili	49
Art. 71 – Sottotetti abitabili	49
Art. 72 – Abbaini e lucernari.....	49
Art. 73 – Parcheggi e relative disposizioni.....	50
Paragrafo 4 – Esecuzione delle opere	50
Art. 74 – Prescrizioni generali	50
Art. 75 – Richiesta e consegna di punti fissi	51
Art. 76 – Disciplina del cantiere.....	51
Art. 77 – Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie	52
Art. 78 – Cautele speciali in aree d’ interesse storico e archeologico.....	53
Art. 79 – Rinvenimenti	53
Art. 80 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici	54
Paragrafo 5 – Requisiti energetici e ambientali degli edifici	54
Art. 81 – Generalità e ambito di applicazione.....	54
Art. 82 – Orientamento	55
Art. 83 – Aperture	55
Art. 84 – Isolamento	55
Art. 85 – Impianti di riscaldamento	56

Art. 86 – Illuminazione	56
Art. 87 – Impianti idrici.....	57
Art. 88 – Isolamento acustico.....	57
Art. 89 – Ventilazione	58
Art. 90 – Raccolta rifiuti	58
Art. 91 – Permeabilità dei suoli	58
Art. 92 – Pannelli fotovoltaici e collettori solari	59
TERZO CAPITOLO	60
<i>Paragrafo 1 – Disciplina degli spazi pubblici</i>	60
Art. 93 – Decoro degli spazi pubblici, di uso pubblico e loro occupazione	60
Art. 94 – Passi carrabili	61
Art. 95 – Strade	62
Art. 96 – Percorsi pedonali e marciapiedi.....	62
Art. 97 – Percorsi ciclo-pedonali.....	63
Art. 98 – Parcheggi a raso.....	63
Art. 99 – Strade private.....	64
Art. 100 – Chioschi e mezzi pubblicitari	65
QUARTO CAPITOLO	66
<i>Paragrafo 1 – Norme finali</i>	66
Art. 101 – Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali.....	66
Art. 102 – Deroghe.....	67
Art. 103 – Vigilanza e coercizione	67
Art. 104 – Violazione del regolamento e sanzioni.....	67
<i>Paragrafo 2 – norme generali di sicurezza</i>	68
Art. 105 – norme generali di sicurezza statica	68
Art. 106 – norme generali di sicurezza antincendio.....	68
Art.107 – norme generali di sicurezza degli impianti tecnologici.....	68
Art.108 – condotti di fumo-caldaiie a vapore-locali per forni-apparecchi di riscaldamento e focolai	69
Art. 109 – norme generali di sicurezza sui luoghi di lavoro e sui cantieri temporanei o mobili.....	71
<i>Paragrafo 3 – note</i>	71
Art. 110 – adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali.....	71

Art. 111 – opere urgenti ed indifferibili.....	71
Art. 112 – modulistica di riferimento.....	72

PRIMO CAPITOLO

Paragrafo 1 – Disposizioni Generali

Art. 1 – Oggetto del RUEC (regolamento urbanistico edilizio comunale)

Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), in conformità con quanto disposto all'art. 28 della legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 “Norme sul governo del territorio”:

- a) individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni;
- b) individua l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- c) disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani;
- d) definisce i criteri per la quantificazione dei parametri urbanistici ed edilizi;
- e) disciplina gli oneri concessori;
- f) specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale.

Paragrafo 2 – Parametri, indici edilizi ed urbanistici e altre definizioni

Art. 2 – Generalità

2.1 - Le definizioni degli interventi edilizi sono quelle contenute nelle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti. Per l'attuazione del PUC si utilizzano altresì le definizioni riportate nel presente RUEC.

2.2 - Le definizioni che seguono, riguardanti la superficie, l'altezza e l'altezza massima, l'area di pertinenza, il volume ed il vincolo di allineamento o di arretramento, sono calcolati o definiti in riferimento alle situazioni ed ai fabbricati esistenti oltre quelli in progetto: altezza dei fronti della costruzione (H_f); altezza dell'edificio (H); numero dei piani dell'edificio (N_p); superficie coperta (S_c); superficie utile lorda (S_{ul}); superficie utile (S_u); volume della costruzione (V); altezza di piano (H_p); altezza interna netta dei vani (h); superficie fondiaria (S_f); superficie territoriale (S_t); rapporto di copertura (R_c); indice di fabbricabilità territoriale (I_t); indice di fabbricabilità fondiaria (I_f);

2.3 - Si definisce e viene individuata l'**area di pertinenza** di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire e che va, o in caso di nuova costruzione o di ricostruzione, andrà a costituire corpo unico con il manufatto medesimo; essa è formata

esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma sia del PUC che di eventuali PUA e considerate tanto per il calcolo della Sul realizzata o da realizzare con il ricordato manufatto quanto per la verifica del rapporto di copertura; l'area di pertinenza include anche le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo, di elettrodotto, gasdotto). In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi, l'area di pertinenza è individuata con apposita campitura o con apposito perimetro negli elaborati grafici dei PUA; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del permesso di costruire o dagli allegati alla denuncia di inizio attività.

2.4 - Può essere vincolata un'area non adiacente all'area di insidenza della costruzione, ai fini di cui sopra, solo nei casi di intervento in zona agricola connessi con la conduzione dei fondi.

2.5 - All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o della denuncia d'inizio attività, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, su estratto autentico di mappa catastale:

- il perimetro dell'area di sedime del fabbricato o del manufatto in progetto ovvero del fabbricato o del manufatto interessato dall'intervento;
- l'area di pertinenza, da individuare con campitura in colore trasparente ma indelebile;
- i punti fissi (fisicamente riscontrabili sul campo) utilizzati, nel progetto, per definire le quote.

2.6 - L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici di PUC esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), anche in presenza di eventuali successivi frazionamenti o passaggi di proprietà. La superficie utile lorda degli edifici esistenti deve essere computata applicando gli indici urbanistici ed edilizi vigenti al momento del computo.

Art. 3 – Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

3.1 - Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

3.2 - Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri (m), tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

3.4 - Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura considerata con una sporgenza massima di ml. 1,20 e nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35% l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, indipendentemente dalla utilizzazione del sottotetto; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

3.5 - La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

3.6 - L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile, compresi i sottotetti che posseggono i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili e con la sola esclusione dei volumi tecnici.

3.7 - Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3.6 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

3.8 - Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne di uso condominiale, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative di uso condominiale.

Per volumi tecnici si intendono quegli elementi sopra menzionati che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

Vengono viceversa escluse le antenne e gli impianti non relativi ai servizi condominiali ma previsti per servizi pubblici, in quanto non sono opere di natura tecnica e di conseguenza le

strutture che le compongono vanno conteggiate nell'altezza quando superino di m 1,00 la pendenza delle falde e/o superino la linea di colmo.

Per i fabbricati siti in centro storico o ricadenti nelle zone A, non è ammessa con concessione singola o autorizzazione l'inserimento di volumi tecnici che emergano dal perimetro delle falde.

Per i fabbricati ricadenti in zone produttive o direzionali o terziarie eventuali silos o serbatoi sono considerati volumi tecnici.

Art. 4 – Edificio, altezza dell' edificio (H) e tipologie edilizie

4.1 - Per **edificio** si intende qualsiasi costruzione (come definita in seguito nelle altre definizioni) coperta , isolata da vie o da spazi inedificati, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevino senza soluzione di continuità dalle fondazioni al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.

4.2 - **L' altezza dell' edificio** è costituita dalla media delle altezze delle fronti di un fabbricato.

4.3 - Agli effetti dell'applicazione delle norme di PUC per costruzioni "a schiera", "a sistema lineare aperto" ed "a blocco isolato" si intendono le tipologie edilizie qui di seguito specificate:

- Costruzioni a schiera :

edifici formati da due o più mq disposti in serie, con almeno un lato in comune , ciascuno dotato di accesso diretto dall'esterno;

- Costruzione a sistema lineare aperto

edifici formati da due o più alloggi , con scale che servono due o più alloggi per piano , disposti in serie e collegati anche mediante ballatoio o corridoio interno;

- Costruzioni a blocco isolato:

edifici formati da più di due alloggi , con scale che servono più alloggi per piano non disposti in serie.

Art. 5 – Numero di piani dell' edificio (Np)

5.1 - Rappresenta il numero massimo dei piani abitabili di un edificio, compreso i piani in ritiro , il seminterrato, ed il sottotetto se abitabili.

5.2 - Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccateo perimetrali, nonché gli eventuali soppalchi.

Art. 6 – Altezza di piano (Hp)

6.1 - E' rappresentata dalla differenza tra la quota di pavimento di ogni piano misurata da pavimento a pavimento. Per l' ultimo piano dell' edificio si misura dal pavimento all' intradosso della struttura di copertura;

Art. 7 – Altezza interna netta dei vani (h)

7.1 - L' altezza interna netta dei vani di abitazione si misura dal pavimento all' intradosso del solaio e non può essere inferiore a m 2,70, con esclusione dei corridoi, disimpegno, bagni e ripostigli, per i quali può essere di m 2,40. Nel caso di solai nervati, l' altezza interna è misurata "sotto trave".

Art. 8 – Distanza tra le costruzioni (D) - delle costruzioni dai confini (Dc) – delle costruzioni dal ciglio o confine stradale (Ds)

8.1 - Le distanze tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc) e della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione. La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali rispetto al filo di fabbricazione della costruzione; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali alla linea di confine o, in sua assenza, al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

8.2 - Distanza tra costruzioni (D). Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione nonché per quelli di sopraelevazione, è prescritta una distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute). Tale disposizione non si applica qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito e il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato. Balconi, pensiline e simili, fino alla larghezza di ml 1,20 , sono esclusi dal conteggio della distanza, per quelli di larghezza superiore si considera nel conteggio la sola parte eccedente. Il terrazzo calpestabile, fornito di regolare parapetto o ringhiera, costituisce parete finestrata ai fini della determinazione della distanza tra pareti di fabbricati fronteggianti. Lo stesso è assimilabile a parete cieca se la delimitazione del terrazzo sulla stessa è costituita da muro o altra barriera cieca alta oltre i m 2,20.

Le pareti aperte delle tettoie, le pareti dei locali per impianti tecnologici e dei box ubicati fuori dell'involucro dell'edificio, concorrono, qualunque sia la loro altezza, alla determinazione della distanza consentita sia dalle pareti di questo che dai confini e dalle pareti dei fabbricati alieni che si fronteggiano. Ugualmente concorrono alla determinazione della distanza minima prevista per la zona , i porticati compresi nell'involucro del fabbricato, ubicati al piano terra o ad un piano superiore (loggiate).

Nei soli ambiti produttivi, le pareti, le pareti aperte delle tettoie e le pareti dei locali per impianti tecnologici, ubicate fuori dell' involucro dell' edificio, concorrono, qualunque la loro altezza, alla determinazione della distanza consentita dai confini e dalle pareti dei fabbricati alieni che si fronteggiano, mentre è consentito un distacco minimo dalle pareti di detto involucro dell' edificio pari all'altezza delle pertinenze predette.

8.3 - Distanza delle costruzioni dai confini (Dc) Rappresenta la lunghezza, misurata in proiezione orizzontale , del segmento che collega i punti più vicini della superficie coperta del fabbricato (compreso i poggiali a sbalzo ed i porticati di qualsiasi luce e larghezza) al perimetro della superficie fondiaria (lotto di pertinenza); è espressa in metri. Per le zone in cui è ammessa la costruzione in aderenza è considerato impegnato solo il confine effettivamente edificato.

8.4 - Il Ciglio stradale rappresenta la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili , sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando siano transitabili , nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

8.5 - Distanza dal ciglio o confine stradale (Ds) Rappresenta la lunghezza, misurata in proiezione orizzontale , del segmento che collega i punti più vicini della superficie coperta del fabbricato al ciglio stradale, sia di strada pubblica che privata di uso pubblico; è espressa in m.

Fuori dai centri edificati le distanze minime ammissibili per ciascuna zona sono imposte dal DM 1444/68 nonché dal vigente Codice della strada.

Nella zona agricola, così come nelle zone residenziali, la distanza minima dal ciglio stradale, come avanti definita, deve essere rispettata anche nel caso di realizzazione di locali , di modeste dimensioni , per impianti tecnologici (pozzi di irrigazione, cabine di trasformazione ed alimentazione di Energia Elettrica), nonché di serre fisse aventi struttura portante costituita da paletti di legno o da tubolari in ferro.

8.6 - In ogni caso la norme nazionali (DM 1444/68) e regionali vigenti oltre alle norme dettate dal Decreto Ministeriale n. 16/1/1996 in ordine alla prevenzione del rischio sismico

e per gli edifici esterni al perimetro del centro abitato, dal Codice della Strada, prevalgono, se maggiori, sulle previsioni delle precedenti disposizioni.

Art.9 – Superficie coperta (Sc)

9.1 - Rappresenta la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti dell'edificio delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- le scale a vista,
- i porticati aperti su almeno 7/10 del perimetro e di altezza non superiore a ml 2,20,
- le pensiline, gli sporti di gronda ed i balconi a sbalzo fino a ml 1,20.

(gli elementi innanzi menzionati, per la parte eccedente ml. 1,20, nonchè i “bow window”,

concorrono alla formazione della Sc).

- le cabine per impianti se di altezza inferiore a ml 2,70.
- Le piscine e le vasche all'aperto.
- Le aie, le serre di coltura nelle zone rurali e i piani caricatori in zona produttiva.

Art. 10 – Superficie utile lorda (Sul)

10.1 - La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani, entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso, delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

10.2 - Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- ai “bow window” ed alle verande;
- ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

a) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali locali per macchinari degli ascensori, o locali per impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, deposito rifiuti, cabine elettriche, ecc.);

b) ai porticati ed ai pilotis; ai porticati ed ai pilotis chiusi con vetrate purché adibiti esclusivamente ad atrio di uso comune;

c) ai locali ad uso cantine di pertinenza di unità immobiliari residenziali, al piano terreno di edifici privi di piani interrati;

d) alle logge, ai balconi, ai terrazzi con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro;

e) agli spazi, compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni, adibiti al ricovero o alla manovra dei veicoli;

f) ai cavedi;

g) ai piani interrati o parzialmente interrati, che non emergano dal suolo per più di 1,20 m., misurati dal più alto dei punti dell'estradosso del soffitto, compreso l'eventuale soprastante terreno sistemato a verde, al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali, limitatamente agli usi a cantina e deposito non comportanti presenza continuativa di persone;

h) ai vani corsa degli ascensori ed ai vani scale;

i) agli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- imposta della falda a non più di cm. 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata;
- inclinazione della falda non superiore al 50%;
- aperture di dimensioni non superiori a mq. 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq. 0,10 per ogni locale;

j) agli spazi sottotetto trasformati all'uso abitativo in applicazione della Legge Regionale 15/2000;

k) ai maggiori spessori dei muri di ambito degli edifici e per gli elementi di copertura, oltre il valore di 30 cm., finalizzati all'incremento dell'inerzia termica, fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri;

l) alle opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche.

Art. 11 – Superficie Utile (Su) e Superficie non residenziale (Snr)

11.1 - La superficie Utile (Su) è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature , tramezzi, pilastri, sguinci e vani porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi, sono compresi gli spazi per armadi a muro (secondo la definizione della L. 392/78 e art. 3 del DM 10.5.77 n. 801).

11.2 - La superficie non Residenziale (Snr) è costituita dalla superficie destinata a servizi ed accessori strettamente connessi con le residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi sguinci e vani porte e finestre (art.2 DM 10.5.77 n.801)

Tali superfici riguardano:

- cantinole , soffitte, locali motore ascensori, lavatoi comuni, ed altri locali similari;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi non destinati ad uso pubblico;
- logge e balconi.

Art. 12 – Volume della costruzione (V)

12.1 - Ai fini della effettiva possibilità edificatoria esso va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature , per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione:

- del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto , sempreché il volume interrato non sia destinato a residenza, uffici o attività produttive (fatte salve quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare) ;
- nel novero del volume oggetto della esclusione di cui al punto precedente può essere compresa anche la parte fuori terra dei locali terranei e seminterrati, fino alla quota di metri + 1,20 .

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito le scale aperte almeno su due lati , i porticati o porzione di essi , se pubblici, o di uso pubblico, i balconi, anche se incassati, le tettoie fino ad un max di mq 20, i parapetti i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici (centrale termica , elettrica, di condizionamento anche emergenti dalla linea di gronda, gabbia scale ed androne per edifici plurifamiliari, ascensore e cavedi per impianti), le autorimesse nella misura non superiore a mq 1 ogni 10 mc di costruzione, balconi incassati, loggiati fino ad un max di mq 20.

Qualora i porticati non siano di uso pubblico , essi vanno conteggiati nel calcolo del Volume solo al 50% .

Sono inoltre esclusi i sottotetti non abitabili se l'altezza media non supera i m 2,20, nei confronti di falde con inclinazione inferiore al 35% e comunque con h max = m 3,00.

Art. 13 – Superficie fondiaria (Sf)

13.1 - La superficie, di norma espressa in mq., costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici (esistenti o da realizzare), si calcola sottraendo dalla superficie territoriale le aree interessate dalla viabilità interna, (anche se privata o da cedere al Comune) ed esterna ed ogni altra area sia pubblica che di uso pubblico .

Art. 14 – Superficie territoriale (St)

14.1 - La superficie territoriale , di norma espressa in ettari, comprendente le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, comprensiva della viabilità interna alla zona e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

necessarie agli insediamenti , con la esclusione di quelle già specificatamente individuate dal Piano.

Nelle zone già parzialmente edificate, ai fini del computo della St vanno escluse, altresì, le aree di pertinenza degli interventi edilizi esistenti.

Art. 15 – Rapporto di copertura (Rc)

15.1 - Rappresenta il rapporto percentuale che deve intercorrere tra la superficie coperta di tutte le opere edificate e la superficie fondiaria di riferimento; si esprime in mq/mq.

Art. 16 – Indice di fabbricabilità territoriale (It)

16.1 - Rappresenta il volume massimo costruibile sulla Superficie territoriale come innanzi definita; di norma si esprime in mc/Ha oppure in mc/mq .

Art. 17 – Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

17.1 - Rappresenta il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria , come precedentemente definita; si esprime in mc/mq .

Concorre alla determinazione di tale volume anche la Superficie lasciata fuori dal lotto e ceduta senza indennizzi al Comune per la realizzazione di strada o di altro spazio pubblico.

Art. 18 – Vincolo di allineamento o di arretramento

18.1 - Il vincolo di allineamento o di arretramento definisce la linea (da indicare negli strumenti urbanistici esecutivi o nel progetto di interventi diretti) da rispettare - al fine di garantire la continuità di cortine edilizie o di fronti stradali consolidati (vincolo di allineamento)- o da non oltrepassare - al fine di mantenere la dovuta distanza rispetto a particolari beni o manufatti (vincolo di arretramento) - in caso di interventi di sopraelevazione, di ampliamento, di demolizione con ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione, ovvero al fine di rispettare distanze.

Art. 19 – Superficie permeabile

19.1 - È definita superficie permeabile ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m.,

pedonali ma non carrabili purché inghiaiate o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

19.2 - L' indice di permeabilità è dato dal rapporto tra la superficie permeabile e la superficie di riferimento specificata dalle NTA del Piano Operativo (St o Sf).

Art. 20 – Destinazioni d' uso – definizioni

20.1 - Le destinazioni d' uso delle unità immobiliari, prescritte nell' ambito di ciascuna zona omogenea del PUC, sono distinte nelle seguenti categorie, con riferimento alle rispettive leggi di settore statali e regionali:

- a. residenziale;
- b. artigianale di servizio;
- c. alberghiera e ricettiva;
- d. direzionale;
- e. commerciale al minuto;
- f. commerciale all'ingrosso;
- g. trasporto di persone e merci;
- h. artigianale;
- i. industriale;
- j. agricola, ivi compresa quella abitativa dei soggetti aventi diritto;
- k. artigianale complementare all'attività agricola;
- l. commerciale complementare all'attività agricola;
- m. allevamento industriale in zona agricola;
- n. agrituristica;
- o. attrezzature di interesse generale;
- p. sportiva e ricreativa

Art. 21 – Mutamento di destinazione d'uso

22.1 - Si ha mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edili, quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 30% della superficie utile dell' unità stessa o per più di 30 mq. Tale mutamento si ha anche quando i limiti di cui sopra vengono superati in più interventi successivi. I mutamenti di destinazione d'uso devono essere compatibili con le destinazioni di zona previste dal PUC ed inoltre:

Anche in assenza di trasformazione fisica dell' immobile, sono soggetti a permesso di costruire, qualora comportino aumento del carico urbanistico;

Il mutamento di destinazione d' uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, è libero.

Art. 22 – Altre Definizioni

22.1 - Per le definizioni di Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, Sopraelevazione, Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, restauro e Risanamento Conservativo, Parcheggio, ristrutturazione Urbanistica, e tutte quelle che in questo regolamento non vengono menzionate, valgono gli enunciati della normativa vigente, il D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

22.2 - Adeguamento igienico-funzionale: l' intervento edilizio che tende, attraverso modifiche della distribuzione e/o aggiunte volumetriche, a migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità di un edificio o di un'unità abitativa, adeguandolo anche a nuove funzioni.

22.3 - Spazi interni agli edifici: per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare:

- **Patio** - si intende lo spazio interno di un edificio ad un sol piano, (o all'ultimo piano di un edificio multipiani) con normali non inferiori a ml. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a ml. 4.00;

- **Chiostrina** - si intende lo spazio interno di un edificio multipiani , di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti; le quali abbiano una normale minima di ml. 3,00;

- **Cavedio** - si intende lo spazio interno, per ventilazione dei bagni o locali di servizio e di passaggio delle canalizzazioni interne; di superficie inferiore a quella minima della chiostrina, ma comunque superiore a 0,65 mq., sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza , attrezzato con scala alla marinara ed avere areazione natuarale.

22.4 - Indice di densità arborea (Ia): rappresenta il numero di alberi da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata dalle NTA del Piano Operativo (St o Sf).

paragrafo 3 – Adempimenti amministrativi e tecnici

Art. 23 – Certificato urbanistico (C.U.)

23.1 - La richiesta del certificato urbanistico (C.U.) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.

L'istanza, da presentarsi in bollo salvo i casi di esenzione, deve essere corredata da estratto

di mappa, firmato dal richiedente, sul quale devono essere evidenziate le particelle catastali oggetto di richiesta.

23.2 - Il certificato urbanistico è rilasciato dall'Autorità comunale entro trenta giorni dalla richiesta e specifica, in particolare:

- a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
- b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
- c) i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
- d) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
- e) le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
- f) i vincoli incidenti sull'immobile.

Art. 24 – Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

24.1 - La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) può essere formulata dal proprietario o dal possessore dell'area interessata; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.

L'istanza, da presentarsi in bollo salvo i casi di esenzione, deve essere corredata da estratto

di mappa, firmato dal richiedente, sul quale devono essere evidenziate le particelle catastali oggetto di richiesta.

24.2 - Il C.D.U. è rilasciato dall'Autorità comunale entro trenta giorni dalla richiesta e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:

- a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;

- b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
- c) le modalità d'intervento consentite;
- d) la capacità edificatoria consentita;
- e) i vincoli incidenti sull'immobile.

24.3 - Il C.D.U conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

Art. 25 – Titoli abilitativi dell'attività edilizia

25.1 - L'attività edilizia, sulla base della vigente normativa nazionale e regionale (attualmente D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e L.R. n. 19/2001 e ss.mm.ii.), è suddivisa nelle seguenti fattispecie:

- a) Attività edilizia totalmente libera (CIL art. 6 c. 1 D.P.R. n. 380/2001);
- b) Attività edilizia libera previa comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA art. 6 lettere a ed e-bis del D.P.R. n.380/2001)
- c) Attività edilizia soggetta a permesso di costruire (PDC art. 10 D.P.R. n. 380/2001; art. 1 L.R. n. 19/2001);
- d) Attività edilizia soggetta a Denuncia di Inizio Attività (DIA; artt. 22 e 23 D.P.R. n. 380/2001; art. 2 L.R. n. 19/2001 e tutte le ss.mm.ii.);
- e) Attività edilizia soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA; artt. 22 e 23 D.P.R. n. 380/2001, art. 19 L. 241/1990 e tutte le ss.mm.ii.).

25.2 - Le tipologie di interventi che ricadono nelle fattispecie di cui al precedente comma sono quelle specificate dalla vigente normativa nazionale e regionale (attualmente D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e L.R. n. 19/2001 e ss.mm.ii.).

Art. 26 – Attività edilizia libera

26.1 - Le attività edilizie totalmente libere e quelle libere previa comunicazione d' inizio lavori (CIL) avvengono con le modalità e le procedure stabilite dalla vigente normativa.

Art. 27 – Attività edilizia soggetta a permesso di costruire

27.1 - La richiesta di Permesso di costruire è composta dei seguenti atti:

- a) domanda firmata in originale, in bollo, indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia, contenente:
 - 1. generalità del richiedente;

2. numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario e del richiedente;

3. estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;

b) documento comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;

c) progetto edilizio.

27.2 - Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda di cui al precedente comma 27.1, lettera a), deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con gli uffici tecnici comunali ed approvati dagli organi comunali competenti.

27.3 - Il progetto edilizio è formato da triplice copia dei seguenti atti:

a) estratto della mappa catastale;

b) estratti degli elaborati del PUC e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;

c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di quella catastale, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti;

per gli interventi su edifici esistenti: piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:100 e se necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto in scala 1:20 o 1:50), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano e documentazione fotografica; nel caso di edificio di pregio anche dei materiali, delle finiture e dei colori in atto con eventuali descrizioni dei valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata.

d) specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;

e) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;

f) planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);

g) rilievo e progetto del sistema idrografico superficiale e degli accorgimenti necessari per il corretto smaltimento delle acque;

h) piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100) e particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:

- le piante sono redatte per ogni piano, dall' interrato al sottotetto con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, per la pianta copertura dovranno essere riportati tutti gli elementi che la costituiscono (abbaini, camini, gronde, ecc);
- le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;
- i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui con specifica indicazione di tutti i materiali di finitura in caso di assenza dei particolari costruttivi;
- i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;
- nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l' indicazione delle demolizioni campite in colore giallo e delle nuove opere campite in colore rosso;

i) relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici.

j) il progetto edilizio deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi specifiche di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.

27.4 - Tutti gli elaborati del progetto edilizio devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell' avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

27.5 La richiesta di variante al permesso di costruire è corredata dalla stessa documentazione indicata ai commi precedenti e il progetto deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.

Art. 28 – Attività edilizia soggetta a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) e Comunicazione di Inizio lavori Asseverata (CILA)

28.1 - La D.I.A, la S.C.I.A. e la CILA sono indirizzate, in duplice copia, al competente Ufficio del Comune, in carta libera, previo versamento dei Diritti di Segreteria.

Devono essere sottoscritte dall'avente titolo ad eseguire i lavori e da professionista abilitato e devono contenere la seguente documentazione, anch'essa prodotta in duplice copia:

- a) relazione tecnica, a firma di progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati, ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza ed igienicosanitarie.
- b) documentazione fotografica dell' immobile oggetto di intervento.
- c) elaborati grafici che illustrino l' intervento e nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati dovranno riportare l' indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso.
- d) indicazione dell' Impresa esecutrice delle opere.
- e) eventuale ulteriore documentazione, che potrebbe rendersi necessaria sulla base dell'entità e della complessità delle opere previste. In tal caso occorre fare riferimento all'elenco della documentazione di cui all'articolo precedente.

28.2 - Il responsabile dell' Ufficio preposto può richiedere integrazioni alle istanze di cui al comma 28.1 o sospendere i lavori oggetto delle stesse istanze in mancanza dei presupposti e dei requisiti previsti dalle norme di riferimento entro 30 (trenta) giorni dalla data del protocollo.

Art. 29 – Rilascio del Permesso di costruire

29.1 - I Permessi di costruire sono rilasciati dal competente Ufficio del Comune in forma scritta e vengono pubblicati all'Albo Pretorio, inoltre, lo stesso ufficio 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.

29.2 - Essi devono contenere:

- a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico delle domande edilizie);
- b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda;
- c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;
- d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero c.), il riferimento all'area urbanistica nella quale l'immobile è situato;

- e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;
- f) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;
- g) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;
- h) negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di Permesso di Costruire;
- i) negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo di cui sopra e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;
- j) negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la motivazione di gratuità;
- k) il riferimento all' eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) e l'assenso ad eseguire dette opere;
- l) le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- m) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;
- n) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;
- o) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;
- p) le condizioni e le modalità esecutive imposte all'assenso edilizio;
- q) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione o alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale in luogo della stessa convenzione;

Art. 30 – Diniego del Permesso di costruire

30.1 - Il diniego dei titoli abilitativi per la realizzazione di interventi edilizi è assunto dal Responsabile del Procedimento preposto.

30.2 - Il diniego deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, o il contrasto con le norme urbanistiche vigenti, che impediscono il rilascio del provvedimento.

30.3 - Le modalità del diniego devono essere conformi agli artt. 10 e 10 bis della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., per cui prima della formale adozione del provvedimento, si deve procedere a comunicare l'avvio del procedimento di diniego, evidenziando i motivi

ostativi all'accoglimento dell'istanza, il nominativo del Responsabile del Procedimento e le indicazioni della possibilità di accedere agli atti.

30.4 - La comunicazione di avvio del procedimento di diniego riporta esplicitamente, il termine, non inferiore a 10 giorni, entro cui gli istanti hanno diritto alla presentazione per iscritto di osservazioni anche corredate da documenti.

30.5 - Decorso il termine di cui al punto precedente, il Responsabile del Servizio comunica la conclusione del procedimento di diniego, laddove eventuali osservazioni e documenti non hanno condotto al superamento dei motivi ostativi.

30.6 - Nella comunicazione di diniego definitivo sono ulteriormente specificati i motivi ostativi, oltre alle controdeduzioni eventualmente presentate dall' istante.

Art. 31 – Comunicazione dell'inizio dei lavori

31.1 Il titolare del Permesso di costruire deve comunicare con atto scritto alla Direzione competente la data di inizio dei lavori, non oltre l'inizio stesso.

31.2 - La comunicazione deve menzionare:

- a) la data ed il protocollo del deposito, presso la Direzione competente, della pratica inerente alle opere in cemento armato, ove presenti;
- b) i nominativi e le qualifiche degli operatori e delle imprese responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.

31.3 - Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del Permesso di costruire o di altro provvedimento abilitativo all'esecuzione dei lavori, entro il termine di giorni dieci dall'avvenuta variazione.

31.4 - Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Comune può effettuare, anche su richiesta degli interessati, apposita visita intesa a verificare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, prima o al momento dell' inizio dei lavori, fissando, se si ritiene opportuno, appositi capisaldi.

31.5 - Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui ai commi 31.2 e 31.3 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

31.6 - La presentazione della Denuncia di Inizio Attività o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, completa in ogni sua parte, costituisce comunicazione di inizio lavori nei termini previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. Il titolare della D.I.A. è tenuto a comunicare nei tempi e nelle modalità sopra indicate ogni eventuale variazione.

Art. 32 – Voltura del Permesso di costruire e della DIA - Comunicazione delle generalità del nuovo proprietario in caso di SCIA o CILA

32.1 - Il trasferimento del Permesso di costruire ad altro titolare (voltura) deve essere richiesto al competente ufficio del comune contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo così come il trasferimento ad altro titolare di immobile nel quale siano in corso opere soggette a DIA.

32.2 - Il provvedimento di Voltura viene rilasciato entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.

32.3 - La comunicazione del nuovo nominativo, in caso di SCIA o di CILA., è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo sull'immobile in cui sono in corso i lavori.

32.4 - Qualora si accerti la violazione del disposto di cui al comma 32.1 e 32.3 del presente articolo, il funzionario preposto inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

Art. 33 – Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di agibilità

33.1 - Entro il termine per la conclusione dei lavori e fatta salva la richiesta di un ulteriore Permesso di costruire per le opere mancanti, l'avente titolo deve comunicare all'ufficio competente con atto scritto, firmato anche dal Direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori. I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completato in tutte le sue parti, ivi comprese le opere accessorie di finitura e le sistemazioni esterne.

Al fine di consentire i dovuti aggiornamenti cartografici, l'istanza deve essere corredata da estratto di mappa ed estratto di P.U.C., firmati dal richiedente, sui quali devono essere evidenziate le particelle catastali oggetto di richiesta e l'inserimento dell'edificio.

Dovranno altresì essere prodotti i files, compatibili con il sistema informatico comunale, riportanti i nuovi progetti ed i relativi accatastamenti, al fine di consentire l'aggiornamento delle planimetrie a disposizione degli uffici preposti.

Art. 34 – Certificato di agibilità

34.1 - Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

34.2 - Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi effettuati sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 34.1

34.3 - Con riferimento agli interventi di cui al comma 34.2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato (la segnalazione certificata di inizio attività o) la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

34.4 - Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell' articolo 6 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

34.4.bis - Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:

a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano

state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano

certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Art. 35 – Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

35.1 - Entro quindici giorni dall' ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto avente titolo, è tenuto a presentare all' ufficio competente 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 l' ufficio 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, 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 D.P.R. 380/2001.

35.2 - L' ufficio competente 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.

35.3 - 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 D.P.R 380/2001;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione (Genio Civile), di cui all'articolo 62 del D.P.R 380/2001, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 35.1;
- 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 D.P.R 380/2001.

35.4 - Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 35.3, 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).

In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

35.5 - Il termine di cui al comma 35. 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.

35.5.bis - Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 35.1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 35.3, lettere a), b) e d), del presente articolo e il parere dell'azienda sanitaria locale (ASL), nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del D.P.R 380/2001, presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio che l' ufficio preposto provvede a trasmettere al catasto;

b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

SECONDO CAPITOLO

Paragrafo 1 – Disciplina edilizia generale

Art. 36 - Generalità

36.1 - Le definizioni degli interventi edilizi sono quelle contenute nelle disposizioni di legge vigenti e ad integrazione di tali definizioni sono riportate quelle di cui ai seguenti articoli del presente paragrafo.

Art. 37 - Interventi di demolizione

37.1 - La domanda per ottenere l' assenso alla realizzazione d'interventi di demolizione, totale o parziale, di manufatti esistenti o la denuncia debbono essere corredate almeno dai seguenti elaborati (sempreché gli stessi siano necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere nonché a consentire di accertare il rispetto del PUC e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza).

37.2 - La demolizione è subordinata:

- 1) alla libertà da manufatti o da cose di pregio nel fabbricato da demolire;
- 2) all'adeguata garanzia, attraverso l'adozione di appropriate tecniche e di idonei mezzi, della salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;
- 3) al preventivo impegno scritto di procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla disinfestazione eventualmente necessaria;
- 4) al preventivo impegno scritto di procedere alla chiusura degli eventuali condotti di fognatura che rimarranno inutilizzati;
- 5) al preventivo impegno scritto di sistemare ed eventualmente recingere, secondo le disposizioni all' uopo impartite dall' Amministrazione Comunale, il terreno che non abbia una specifica utilizzazione immediata.

37.3 - In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui ai punti 3, 4 e 5 del precedente comma, il competente organo comunale può provvedere d'ufficio, in danno dell' inadempiente.

37.4 - Ove, nel corso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni ovvero si verificano crolli non previsti dal titolo in forza del quale opera, il titolare del permesso oppure il denunciante è tenuto all' immediata sospensione dei lavori ed alla comunicazione al competente ufficio comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi, con la contestuale presentazione di istanza di verifica e di rilascio del titolo per la variante eventualmente necessario. Le demolizioni, da eseguire nell' ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi e costituiscono oggetto del medesimo titolo abilitativo.

Art. 38 – Interventi relativi a pertinenze

38.1 - Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi che riguardano la sola formazione o sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti edilizi comprese le recinzioni) di fabbricati esistenti ovvero la loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopraelevazione, le sistemazioni esterne dei fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.

38.2 - L' istanza per ottenere l' assenso alla realizzazione di interventi relativi a pertinenze di manufatti esistenti o la denuncia debbono essere corredate dagli stessi elaborati (necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto) previsti per il rispettivo tipo d' intervento.

38.3 - E' ammessa la formazione di piscine ad uso esclusivamente privato aventi superficie inferiore a 150 mq. e a condizione che le vasche risultino completamente interrate, ovvero che il bordo superiore della vasca risulti allineato con il piano di campagna. Tale superficie della vasca non rientra nel computo della Sul.

Art. 39 - Altri interventi

39.1 - Si annoverano tra gli altri interventi quelli volti alla realizzazione di:

a) monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;

b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;

c) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l' illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, impianti tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione.

39.2 - L' istanza per ottenere l' assenso alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo o la denuncia debbono essere corredate almeno dai seguenti elaborati (necessari e

sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

a) planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare,

nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;

b) progetto dell'opera (in scala 1:100 o adeguata, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell' intervento) con eventuali dettagli e con la descrizione dei materiali da utilizzare.

39.3 - L' installazione di antenne al servizio di unità immobiliari comprese nel fabbricato su cui avviene l' installazione stessa è soggetta alla disciplina dello specifico regolamento.

39.4 - Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti delle costruzioni entro o sulle quali si collocano né costituire ostacolo, anche visivo, alla pubblica circolazione.

39.5 - La costruzione e l' ampliamento del cimitero, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria e dalla normativa specifica di settore.

Art. 40 – Interventi relativi ad aree scoperte

40.1 - Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti - senza la costruzione di manufatti edilizi - a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.

40.2 - L' istanza per ottenere l' assenso alla realizzazione di interventi relativi ad aree scoperte o la denuncia, debbono essere corredate da tutti i documenti e gli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree nonché a consentire la verifica del rispetto del PUC e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario e di sicurezza.

40.3 - Salvo quanto previsto dal PUC e dai piani attuativi, i depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni (finiti o

strumentali) sono comunque soggetti alla verifica del rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.

Art. 41 – Opere pubbliche comunali

41.1 - Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'organo comunale competente, alle condizioni e previa l' acquisizione dei pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

Art. 42 – Interventi per manufatti provvisori

42.1 - Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori (destinati o meno alla permanenza di persone) non infissi al suolo con strutture permanenti e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie, non superiori ad un periodo di sei mesi, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a titolo abilitativo in cui deve essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese dell'operatore.

42.2 - La legittimazione per gli interventi di cui si tratta spetta solo a quanti siano nel legittimo possesso dell' area interessata dall' intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assume l' obbligazione di procedere, entro la data indicata nel titolo, all' integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d' ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l' Amministrazione può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

42.3 - I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole rimovibilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

42.4 - La domanda per interventi per manufatti provvisori dev'essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

42.5 - Il titolo di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

42.6 - Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio -

per poche ore o giorni - di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stands per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, insediamento per cui non è necessario alcun titolo edilizio.

Art. 43 – Interventi urgenti

43.1 - Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quali interdizione dell'accesso a determinati spazi o la rimozione di parti di manufatti esistenti) senza preventivo permesso o denuncia, ma sotto la responsabilità personale, anche per quanto riguarda l'effettività del pericolo, del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore che è tenuto ad informare l'Ufficio Tecnico comunale entro 96 ore dall'inizio dell'intervento ed a presentare i documenti e le domande necessari entro le ulteriori 96 ore.

Paragrafo 2 – caratteristiche delle costruzioni e inserimento nel contesto

Art. 44 – Salubrità del terreno e della costruzione

44.1 - E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente.

44.2 - Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'Organo competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.

44.3 - Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.

44.4 - In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.

44.5 - I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a 0,30 m, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di areazione.

44.6 - Il pavimento del piano terreno non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso.

44.7 - Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente in materia ovvero su asseverazione del progettista, soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi 5 e 6 del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

44.8 - Il solaio dei locali abitabili e non abitabili deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico, ad eccezione le fattispecie di strutture per parcheggi pubblici e privati sotterranei per i quali dovrà essere garantita con studi appropriati la sicurezza.

Art. 45 – Allineamenti

45.1 - L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell' unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina di prospetti più avanzata.

Art. 46 – Caratteristiche delle costruzioni

46.1 - Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all' interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto la propria personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d' arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.

46.2 - Le norme di settore alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferite alle sotto riportate esigenze di:

- a) resistenza meccanica e stabilità;
- b) sicurezza in caso di incendio;
- c) tutela dell' igiene, della salute e dell'ambiente;
- d) sicurezza nell' impiego;
- e) protezione contro il rumore;
- f) risparmio energetico;
- g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;

h) eliminazione delle barriere architettoniche.

46.3 - Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato, ai fini della conformità ai suddetti requisiti, deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell' ufficio pubblico competente.

46.4 - Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l' ufficio suddetto.

Art. 47 – Inserimento nel contesto delle costruzioni

47.1 - Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale non solo per tipologie e materiali ma anche per volumi e proporzioni.

47.2 - I fabbricati di nuova costruzione, quelli soggetti a ricostruzione o recupero, devono essere in armonia nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.

47.3 - L'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso all' edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.

47.4 - L' Autorità comunale può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali.

47.5 - I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato.

Art. 48 – Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private

48.1 - Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene la sicurezza, l'estetica, il decoro e l'igiene.

48.2 - Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.

48.3 - I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo, detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.

48.4 - La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura.

48.5 - Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, o comunque situate in prossimità di centri abitati, devono essere convenientemente mantenute: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'incendio di materiali o di rifiuti.

48.6 - Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente. Tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta, in difetto, salvo eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Paragrafo 3 – Requisiti costruttivi e funzionali

Art. 49 – Altezza interna dei locali abitativi

49.1 - Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri sulla perpendicolare ad entrambe le superfici. Nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sotto trave".

49.2 - Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento, ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,5 m.

49.3 - La misura minima dell' altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dalle vigenti leggi statali e regionali e all' art 7 del presente regolamento.

49.4 - Sono comunque consentite misure minime dell' altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali nei casi previsti dalle leggi regionali e di settore nell' ipotesi di edifici di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che devono necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;

Art. 50 – Soppalchi

50.1 - Ai fini del presente regolamento si definisce “soppalco” la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

50.2 - La realizzazione del soppalco è:

- a) soggetta alle ordinarie procedure di acquisizione del titolo abilitativo;
- b) consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l' attività esercitata.

50.3 - E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
- b) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m;
- c) l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.
- d) la distanza del soppalco da vani presenti in facciata non deve essere inferiore a m 1,50.

50.4 - Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani (N_p) ai sensi dell'art. 5: come tale non ha effetto ai fini del computo del volume (V) di cui all'art. 12, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (S_{ul}) ai sensi dell'art. 10.

Art. 51 – Antenne

51.1 - Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, - i cui atti di assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento - con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla. Le antenne devono essere installate sul tetto dell' edificio .

51.2 - Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

51.3 - L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore a cui si rimanda e l'installazione sui fabbricati esistenti sarà ammessa solo se conforme a tali disposizioni.

Art. 52 – Coperture, canali di gronda e pluviali

52.1 - Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

52.2 - Le coperture ed i volumi da esse sporgenti, comignoli, abbaini, volumi tecnici ecc. sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni per un progetto unitario sia per l' aspetto formale che per i materiali impiegati.

52.3 - I canali di gronda e le pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.

52.4 - Nei canali di gronda e nelle pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.

52.5 - Verso gli spazi pubblici o assoggettati all' uso pubblico, le pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassate ad una altezza minima di 2,50 m dal piano del marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare le pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 1,20 m.

52.6 - Idonei pozzetti d' ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

Art. 53 – Cortili

53.1 - Negli edifici di nuova costruzione, ricadenti in aree nelle quali è consentita la realizzazione di cortili, la superficie utile minima dei cortili stessi non dovrà essere inferiore alla quinta parte della superficie complessiva dei muri che la recingono; la luce libera davanti ad ogni finestra , misurata ortogonalmente ad essa, non dovrà, in nessun caso, essere inferiore a m. 10. Per i cortili da costruire in confine con le altre proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima o di minima distanza fra due muri opposti, supponendo costruito sui lati del confine un muro di altezza pari a quella massima consentita dalla norme di zona e in caso di fabbricati esistenti di maggiore altezza, si valuterà nel computo tale altezza effettiva. È tassativamente vietata l'occupazione della superficie dei cortili con fabbricati accessori ancorché di carattere provvisorio. È concesso lo sfruttamento entro terra dell' area dei cortili per la realizzazione di locali deposito, autorimesse, ecc. con tassativa esclusione di locali ad uso abitazioni .I locali sottostanti dovranno risultare adeguatamente illuminati ed aerati in relazione alla destinazione. La copertura non potrà elevarsi oltre il solaio di calpestio del piano rialzato , e comunque non oltre m.1,20 .

Art. 54 – Intercapedini e griglie di aerazione

54.1 - Ai fini del presente regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

54.2 - Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

54.3 - Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.

54.4 - La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione ed è, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

Art. 55 – Ascensori

55.1 - Gli ascensori devono avere generalmente le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di m. 0,90 per m. 1,30; posta nel senso della profondità, ovvero con l' apertura sul lato più corto;
- porte a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di metri 0,80;
- meccanismo di autolivellimento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori devono avere una profondità minima di m. 1,30.

Art. 56 – Muri di sostegno

56.1 - I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 3,00 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.

56.2 - Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3,00 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate, da confine e da strade.

56.3 - Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento. Nei casi specifici in cui l'intervento possa pregiudicare, rispettando le prescrizioni soprariportate, le caratteristiche stradali, l'autorità competente, e degli uffici destinati alla manutenzione delle strade, potrà consentire la realizzazione di muri controripa anche a distanze inferiori purché venga sempre assicurata la distanza di m 1,50 dal ciglio stradale.

56.4 - I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati o rivestiti in laterizio o pietra naturale. Ove le condizioni

ambientali e la presenza di preesistenze edificate lo consenta in quanto non sussisterebbero contrasti ambientali sarà possibile l'esecuzione di manufatti in cemento a vista. L'autorità comunale, ha la facoltà di prescrivere l'uso specifico di materiali o tecniche costruttive ogni qual volta reputi che esistano delle preesistenze aventi carattere di unitarietà, o valenze ambientali, architettoniche, paesaggistiche.

56.5 - Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell' edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.

56.6 - L'Autorità comunale, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente. Può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione. Nel caso di muri in cemento può richiedere l'uso di additivi coloranti o l'esecuzione del manufatto faccia a vista.

Art. 57 – Numeri civici

57.1 - Il Comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.

57.2 - Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - a destra e ad una altezza variabile da 2,00 m a 3,00 m - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

57.3 - Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

57.4 - E' ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo e/o provvisti di dispositivo di illuminazione notturna.

57.5 - In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al Comune i numeri civici, affinché siano soppressi.

Art. 58 – Impianti di condizionamento

58.1 - Non è ammessa l'installazione delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità termo-condensanti) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla

pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'installazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.

Art. 59 – Ringhiere e parapetti

59.1 - Ringhiere e parapetti devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta di uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo.

59.2 - I manufatti di cui sopra devono:

- avere altezza non inferiore a 1,00 m. e non superiore a 3,00 m. Quando la recinzione sia eseguita con muro sottostante alla cancellata, l'altezza del muro non dovrà superare i cm.0,80
- presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia;
- Invece non devono:
 - essere scalabili;
 - presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.

59.3 - Per la realizzazione di parapetti e ringhiere i materiali devono essere consoni alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e/o del contesto ambientale del sito; il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di idonea resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.

Art. 60 – Zoccolature, Serramenti e Porte

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

60.2 - Le recinzioni dovranno essere in armonia con l'ambiente naturale e architettonico.

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

Art. 61 – Portici e “pilotis”

61.1 - I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2,00 m. di larghezza e 3,00 m. di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta l' imposta deve essere almeno a 2.70 m.

61.2 - Se lo spazio porticato attraversa strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera di eventuali portici soggetti al traffico veicolare non deve essere inferiore a 5,00 m.

61.3 - Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Art. 62 – Prefabbricati

62.1 - Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.

Art. 63 – Rampe

63.1 - Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.

63.2 - Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee e negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.

63.3 - La larghezza minima della carreggiata delle rampe é:

- a) 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- b) 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
- c) 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- d) 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.

63.4 - Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzzeria della carreggiata, non deve essere inferiore a:

- a) 7,00 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- b) 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.

63.5 - Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista

l'installazione di un corrimano all'altezza di 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 0,90 m.

63.6 - Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio di cui al comma precedente, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 64 – Recinzioni e cancelli

64.1 - I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.

64.2 - Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l' Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.

64.3 - Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

a) con muro pieno di altezza massima di 2,50 m in centro storico o nelle aree di pertinenza degli edifici classificati beni culturali ed ambientali allorquando, ad insindacabile giudizio dell' Autorità comunale si trovino in un contesto ambientale adatto;

b) con muretto o cordolo di altezza massima di 0,80 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,5 m;

c) con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,5 m con il rispetto delle distanze e delle modalità di manutenzione prescritte dal codice civile;

d) con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 1,80 m le recinzioni precarie da realizzarsi in zone soggette a vincolo paesaggistico o architettonico-ambientale;

64.4 - Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva o in caso di edifici storici o classificati beni culturali ed ambientali la cui tipologia architettonica lo richieda.

64.5 - Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi b), c) e d) di cui al comma 64.3, con altezza calcolata dalla linea di spiccato dei muri medesimi.

64.6 - I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non

superiore a 2,50 m ed aprirsi verso l' interno delle costruzioni od anche verso l' esterno se convenientemente arretrati, in modo tale da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade;

64.7 - Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

64.8 - La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

64.9 - Nelle aree agricole, fuori il perimetro del centro abitato, sono consentite esclusivamente le tipologie di recinzione di cui ai punti b), c) e d).

Art. 65 – Servitù pubbliche

65.1 - Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
- b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
- c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
- e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
- f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
- g) lapidi commemorative;
- h) ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.

65.2 - Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.

65.3 - La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 65.1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

65.4 - L' installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.

65.5 - I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 65.1, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

65.6 - Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 65.1, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere ripristinati qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

Art. 66 – Sporgenze fisse e mobili

66.1 - Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti; i "bow-window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto costituiscono filo di fabbricazione.

66.2 - Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti

di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:

- a) 1/5 della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,5 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale;
- b) 1,5 m per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,20 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo.
- c) 0,10 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 2,20 m.
- d) 0,40 m per corpi di edifici dotati di marciapiede rilevato il cui oggetto sia compreso tra un'altezza di 2,20 m e 4,50 m.

66.3 - La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dall'Autorità comunale per motivi di cattivo inserimento ambientale e decoro urbano.

Art. 67 – Locali per i servizi igienici

67.1 - Tutti gli alloggi devono avere almeno un locale di servizio igienico, dotato di WC, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq 3,50;

b) aerazione ed illuminazione dirette dall' esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0,80, in alternativa può essere previsto un impianto di areazione a condotta forzata;

c) le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno m. 2,00.

d) Il bagno, o comunque l'ambiente contenente il vaso igienico, deve sempre essere disimpegnato dalla cucina mediante un apposito vano delimitato da serramenti, che può essere l' antibagno, il corridoio o un atrio; nell' antibagno si può mettere il lavabo.

67.2 - Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per servizi igienici, questo può essere accessibile da locale abitabile areato e illuminato, privo di bidet e di dimensioni non inferiori a 2 mq .

67.3 - Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, ecc.) deve essere dotata di adeguati servizi igienici.

Negli uffici, negozi, laboratori, ecc. possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, dotati di antibagno con lavabo; in tale caso detti servizi vanno distinti per sesso e possono essere aerati mediante impianto di ventilazione forzata.

Art. 68 – Terrazzi

68.1 - Sono definite "terrazzi" le parti di costruzione con piano di calpestio pubblico o privato, recintate o meno da parapetto e lasciate a cielo aperto, la cui soletta di pavimento costituisce copertura di costruzione sottostante, di portico, di corso d'acqua, di suolo.

68.2 - Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,00 m.

68.3 - Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.

68.4 - Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.

Art. 69 – Sottotetti

69.1 - Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura.

Art. 70 – Sottotetti non abitabili

71.1 - I sottotetti non abitabili hanno come scopo il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. Possono essere realizzati su edifici esistenti e su manufatti di nuovo impianto sempre che rispettino l' altezza massima realizzabile nella zona territoriale di appartenenza.

Art. 71 – Sottotetti abitabili

71.1 - Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti:

a) sono classificati come ristrutturazione edilizia soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione del contributo misurato agli oneri urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione;

b) sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all' art.41 sexies della Legge 17 Agosto, n. 1150, salvo che il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione abbia individuato ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici.

71.2 - Le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della LR 15/2000, devono mirare a promuovere il recupero abitativo dei sottotetti qualora ricorrano le seguenti condizioni:

a) l'edificio del quale fa parte il sottotetto deve essere destinato, in tutto o in parte alla residenza e deve essere munito di regolare titolo abilitativo;

b) l' adattamento del sottotetto non comprometta la statica dell'edificio e non influisca negativamente sui caratteri formali dell'edificio;

71.3 - Il recupero del sottotetto ai sensi della LR 15/2000 non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde ed è soggetto a permesso di costruire.

71.4 - L'altezza media interna per sottotetti con soffitti non orizzontali non può essere inferiore a ml 2,40.

71.5 - Al fine di ottenere le altezze minime previste è consentita la traslazione dell'ultimo solaio a condizione che tanto non determini alterazioni negative dei prospetti e/o l' eliminazione di strutture orizzontali con caratteristiche d' interesse storico-artistico.

Art. 72 – Abbaini e lucernari

72.1 - Gli abbaini sono ammessi qualora si verifichi almeno uno dei seguenti casi:

- non sia altrimenti possibile l' accesso alla copertura;

- nel caso che i locali sottotetto siano privi dei requisiti minimi di aerazione ed illuminazione;

72.2 - Deve comunque prevalere, su ogni altro criterio di giudizio, il corretto inserimento architettonico nel contesto della copertura e dell'ambiente circostante, fatte salve le seguenti prescrizioni:

- la larghezza massima esterna delle pareti verticali delimitanti gli abbaini non dovrà superare ml 2,00;
- il dislivello massimo esterno dal piano di falda di copertura alla gronda dell'abbaino non dovrà superare ml 2,00;
- l'altezza del colmo dell'abbaino non dovrà superare l'altezza del colmo della falda in cui l'abbaino stesso si apre; la distanza fra un abbaino e l'altro non dovrà essere inferiore a m 4,00.

72.3 - I lucernari sono consentiti ove la superficie finestrata apribile non ecceda il rapporto di 1/8 della superficie di pavimento dei locali di pertinenza.

Art. 73 – Parcheggi e relative disposizioni

73.1 - Per "parcheggio" s'intende l' area di pertinenza delle costruzioni stesse riservata alla sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli (art. 18 della legge 6/8/1967 n. 765, legge 24/3/89 n. 122 ess.mm.ii.).

73.2 - Le aree da destinarsi a parcheggio, dovute ai sensi dell'art. 41-sexies della Legge 17 Agosto 1941 n° 1150 così come sostituito dall' art 2 della Legge n° 122 del 24 Marzo 1989 e quelle dovute ai sensi delle norme di PUC debbono essere ricavate in spazi di pertinenza degli edifici interessati dall' intervento e debbono preferibilmente essere esterne agli stessi. In caso di impossibilità possono essere ricavate negli interrati o all' interno delle costruzioni.

73.2 - Le aree dovute ai sensi della L. 122/89 dovranno in ogni caso rimanere libere da chiusure e dovranno essere mantenute di pertinenza dell' intero edificio.

Paragrafo 4 – Esecuzione delle opere

Art. 74 – Prescrizioni generali

74.1 - Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.

74.2 - Il proprietario committente, il direttore dei lavori, l' esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti coinvolti, devono adoperarsi in virtù della loro personale ed eventualmente solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a

regola d' arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi vigenti, dei regolamenti e delle direttive in vigore.

74.3 - Per l' installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate tutte le disposizioni del "Codice della Strada", del suo regolamento di attuazione e di esecuzione oltre la normativa in materia di sicurezza del D. Lgs. 81/08 integrato dal D. Lgs. 106/09; per cui le norme del presente regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni indicate.

Art. 75 – Richiesta e consegna di punti fissi

75.1 - Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.

75.2 - Entro trenta giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale - ovvero il personale messo a disposizione dall' avente titolo e dall' assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale -provvede:

a) ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;

b) ad indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

75.3 - Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale in duplice copia, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.

75.4 - Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

Art. 76 – Disciplina del cantiere

76.1 - Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,70 m x 1,00 m, con l' indicazione:

- del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
- degli estremi del Permesso di costruire o della Denuncia di Inizio Attività e del nome del titolare della stessa;
- della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;

- dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori, dei responsabili della sicurezza e del responsabile del cantiere; tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

76.2 - Nel cantiere debbono essere tenuti a disposizione il Permesso di costruire o la Denuncia di Inizio Attività corredati degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell' inizio dei lavori.

76.3 - I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio.

76.4 - Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.

76.5 - E' fatto obbligo all' assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l' intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile, di cantiere).

76.6 - L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 77 – Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

77.1 - Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.

77.2 - Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare dell'atto di assenso edilizio o il costruttore devono preventivamente richiedere all' Autorità comunale la relativa autorizzazione di occupazione; all'istanza deve essere allegato un elaborato grafico recante l' indicazione planimetrica dell' area da includere nel cantiere, secondo quanto previsto dallo specifico regolamento comunale.

77.3 - Il titolare del Permesso di costruire/Denuncia d'Inizio Attività, prima di dar corso ad interventi su aree poste in ornamento di spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Autorità comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i più idonei accorgimenti tecnici intesi a garantire la sicurezza, anche in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune; la denuncia deve essere corredata del nulla-osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e/o sotterranei interessati.

77.4 - In ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

77.5 - Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m ed essere realizzate con materiale resistente; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere segnalati in conformità delle prescrizioni contenute nel Codice della Strada e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50,00 cm², disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.

77.6 - Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito - salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.

77.7 - L'Amministrazione Comunale, previo consenso del titolare del provvedimento di assenso, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

77.8 - Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune.

77.9 - In caso di violazione delle norme sopra specificate si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo (la sospensione dei lavori).

Art. 78 – Cautele speciali in aree d'interesse storico e archeologico

78.1 - Tutti gli scavi e gli interventi da effettuarsi nei piani interrati e seminterrati nelle zone di tutela e di interesse storico vanno comunicati alla competente Soprintendenza archeologica almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori.

Art. 79 – Rinvenimenti

79.1 - I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli enti competenti mediante immediata comunicazione all'Autorità comunale del reperimento; l'Autorità comunale prontamente e senza rimandi richiede l'intervento degli enti predetti; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti,

devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

79.2 - Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente l'Autorità comunale, la quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza per poi disporre i necessari accertamenti e i successivi atti.

Art. 80 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

80.1 - Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del Permesso di costruire/Denuncia d' Inizio Attività od Autorizzazione di occupazione suolo sono tenuti a garantire l' integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

80.2 - In caso di inottemperanza il ripristino è eseguito dal Comune, a spese del costruttore, in solido con il titolare del Permesso di costruire ovvero della Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di inizio attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta, in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente.

Paragrafo 5 – Requisiti energetici e ambientali degli edifici

Art. 81 – Generalità e ambito di applicazione

81.1 - I regolamenti edilizi comunali devono essere, ai sensi dell' articolo 28 della legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004, improntati a relazionarsi con le norme vigenti in materia energetico – ambientale, sia con indicazioni obbligatorie che facoltative.

81.2 - Le finalità introdotte dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 e gli indirizzi di cui alla DGR n. 659 del 2007, condizionano lo svolgimento dell'attività edilizia.

81.3 - L' adozione dei successivi requisiti può determinare uno sconto fino al 100% nella calcolo degli oneri concessori (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione) a seconda dell' entità e del numero dei requisiti adottati. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione e relativi sconti sarà determinata in conformità ad apposito e separato regolamento da redigersi sulla base dei contenuti del disegno di legge (pubblicato sul bollettino ufficiale della regione

Campania - n. 30 del 4 giugno 2007) avente ad oggetto "Disposizioni per la determinazione degli oneri di urbanizzazione" di cui alla D.G.R.C. n. 299 del 2 marzo 2007.

Art. 82 – Orientamento

82.1 - Per gli edifici nuovi, quando non sussistono impedimenti documentabili, si provvede a posizionare l' asse longitudinale principale lungo la direzione EST – OVEST con una tolleranza massima di 45°; le distanze con gli edifici contigui, all' interno del lotto, devono garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali, coincidenti con il solstizio di inverno. L' aspetto architettonico degli edifici deve essere caratterizzato da ampie finestre vetrate sul lato sud (superficie ottimale delle vetrate sul lato sud è dell' ordine del 40% della superficie complessiva) e da aperture di dimensione ridotta sul lato nord. Inoltre, gli spazi abitativi con maggiori esigenze di riscaldamento ed illuminazione devono essere disposti a SUD-EST, SUD e SUD-OVEST.

Art. 83 – Aperture

83.1 - Le superfici vetrate devono avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo può essere efficace l' impiego di vetri selettivi che rendano una alta trasmissione luminosa, un basso fattore solare e una bassa trasmittanza termica.

83.2 – Le superfici trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi, come aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

Art. 84 – Isolamento

84.1 - Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti è obbligatorio intervenire sull' involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica come di seguito riportati:

- in presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza indicati nelle Tabelle allegate alla DGR n. 659 del 18 aprile 2007 e le altre norme specifiche di settore, deve essere di tipo ventilato od equivalente;
- è consentito, quando dimostrato da opportuna relazione che ne verifichi la necessità, l' eventuale incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all' esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di

pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà.

Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si applicano le indicazioni previste all' articolo 3, comma 2 del D.lgs 192/2005.

Art. 85 – Impianti di riscaldamento

85.1 - Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell' impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento con marcatura CE e rispettosi di tutte le normative specifiche di settore.

85.2 - I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 15.11.1996, n. 660, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.

85.3 - È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.

85.4 - Per gli edifici nuovi con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.

Art. 86 – Illuminazione

86.1 - Al fine di ottenere una buona distribuzione dell' illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di illuminamento adeguati, è necessario scegliere e disporre le sorgenti luminose in modo corretto.

86.2 - È obbligatorio l' impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, è necessario verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l' uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all' illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.

Art. 87 – Impianti idrici

87.1 - Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. I collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposti a vincolo.

87.2 - Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso (doppio pulsante) di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche; le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

87.3 - Per gli edifici di nuova costruzione, la progettazione deve prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dalla copertura degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio). Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

a) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:

- annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
- lavaggio delle aree pavimentate;
- usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

b) Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:

- alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
- alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
- distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
- usi tecnologici relativi come ad esempio sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Art. 88 – Isolamento acustico

88.1 - Per l'isolamento acustico di facciata occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.); dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni.

88.2 - Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall' altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

Art. 89 – Ventilazione

89.1 - E' necessario ventilare adeguatamente gli ambienti interrati.

89.2 - Al fine del mantenimento della qualità dell'aria accettabile all'interno degli ambienti, con un minimo utilizzo delle risorse energetiche, si devono prevedere soluzioni efficaci come:

- l' adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria per evitare problemi di condensa superficiale;
- l' adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento o soluzioni tecnologicamente equivalenti.

Art. 90 – Raccolta rifiuti

90.1 - Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all' intero immobile, devono essere previsti appositi locali o spazi, al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali o spazi potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, in deroga al divieto di incremento volumetrico.

90.2 - Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l' ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all' impianto.

Art. 91 – Permeabilità dei suoli

91.1 - Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la presenza di soluzioni che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area

esterna di pertinenza del sito nella misura prescritta dalle norme di attuazione del Piano Operativo.

91.2 - L' intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un' altissima capacità drenante della superficie, per la rapida distribuzione delle acque con il conseguente approvvigionamento delle falde acquifere, inoltre deve prevedere capacità di aerazione e una compattezza tale da essere calpestabile e carrabile, con una molteplicità di condizioni di carico, mediante utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili, impedendo lo sprofondamento del terreno.

Art. 92 – Pannelli fotovoltaici e collettori solari

92.1 - L'installazione dei collettori solari e pannelli fotovoltaici è un requisito volontario per le nuove edificazioni o per il recupero delle esistenti. Nel caso si decida di applicarlo, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro, dell'aspetto estetico delle città e del rispetto dell' impatto visivo ed ambientale.

92.2 - L' installazione dei collettori solari e pannelli fotovoltaici atti ad integrare gli impianti tecnologici esistenti e posati in ossequio ai principi di cui al comma 92.1 ed alle prescrizioni di cui al comma 92.3 è considerata "attività edilizia libera" ai sensi dell' articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii.

92.3 - Le installazioni di collettori solari e pannelli fotovoltaici avviene sulle facciate di edifici, o sulla loro copertura, poste preferibilmente nella posizione meno visibile da pubblica via. Esse dovranno dare origine ad una configurazione tipologica decorosa ed equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti o delle facciate in modo coerente ed organico, in particolare:

- a) la forma geometrica dovrà essere semplice e regolare;
- b) i pannelli dovranno essere disposti evitando collocazioni casuali in varie parti dello spazio di installazione;
- c) i pannelli dovranno essere preferibilmente installati in luogo del manto di copertura; è tuttavia consentita la posa in aderenza al manto di copertura purché contenuta in una sagoma, rispetto all'estradosso del materiale di copertura e/o della facciata, non superiore a 25 cm.;
- d) l'installazione dovrà avvenire con pieno rispetto del parallelismo rispetto alla copertura o alla facciata di appoggio evitando la presenza di supporti visibili; per coperture in coppi è consentita la installazione di una sottostante struttura di sostegno sempre nel rispetto del parallelismo e delle dimensioni di sagoma di cui al punto precedente;

e) la struttura portante perimetrale dei pannelli deve essere realizzata in materiale non riflettente e con cromatismo adeguato al materiale di appoggio;

f) gli eventuali serbatoi e tubazioni di adduzione ad essi collegati dovranno essere posizionati al di sotto delle falde del tetto ovvero all' interno del volume edificato;

g) nelle aree definite zona A (centro storico) è preclusa la posa in facciata mentre l' installazione sulla copertura viene realizzata preservando una fascia di rispetto, sul bordo perimetrale della copertura, per una dimensione di metri 1,00;

92.4 - Motivate esigenze di ordine tecnico che dovessero richiedere soluzioni non compatibili con le prescrizioni di cui al precedente comma 92.3 sono soggette a rilascio di titolo autorizzativo al fine di verificare l' armonico inserimento nel contesto ambientale.

92.5 - Tutti gli immobili composti da più di 4 unità abitative, che installano collettori solari e pannelli fotovoltaici si avvalgono di impianti centralizzati.

Nell' impossibilità, tecnicamente motivata, di disporre in tal senso è comunque possibile realizzare impianti autonomi fatta salva la predisposizione di un intervento che sia compatibile con un suo futuro organico ampliamento estensibile a tutte le unità.

TERZO CAPITOLO

Paragrafo 1 – Disciplina degli spazi pubblici

Art. 93 – Decoro degli spazi pubblici, di uso pubblico e loro occupazione

93.1 - Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all' interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.

93.2 - Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulla aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all' uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione specifica di settore e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l' insediamento di attività commerciali o di somministrazione di alimenti o bevande, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell' igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Detti insediamenti non possono coprire aree eccedenti i 30 m².

93.3 - I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, dovendo la loro presenza considerarsi comunque consentita dal PUC nei diversi ambiti, aree e zone del territorio.

93.4 - I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge e con l'osservanza degli obblighi fissati dal successivo articolo, sempreché non costituiscano pericolo per la circolazione.

Art. 94 – Passi carrabili

94.1 - L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall' Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

94.2 - L' accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili, sulla stessa strada, può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

94.3 - Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 2,5 m. e superiore a 5,00 m.

94.4 - Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata non deve essere inferiore a 5,00 m.

94.5 - L' uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni; inoltre, per ogni passo carrabile, dovrà essere realizzata, prima dell'immissione sul suolo pubblico idonea raccolta per le acque meteoriche avente eguale larghezza dell'accesso.

94.6 - Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 94.3 e 94.4 sono mantenuti nella situazione di fatto. Nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti alle norme, anche parziali, compatibilmente con la loro reale fattibilità.

94.7 - Per gli accessi a fabbricati esistenti che vengano adeguati è possibile il mantenimento della posizione esistente, a condizione che vengano posti in essere automatismi di apertura e chiusura dei cancelli. L'Autorità Comunale ha la possibilità di richiedere l' arretramento e la regolarizzazione di tali accessi nel caso in cui la situazione dei luoghi presenti problemi di pericolo e loro possibilità di soluzione. Sono fatte salve le

possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'art. 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, così come modificato dall' art. 36, punto C, del D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610.

Art. 95 – Strade

95.1 - La classificazione e le indicazioni ivi riportate non si sostituiscono alle prescrizioni del Codice della Strada del quale sono confermate le cautele atte a garantire la migliore sicurezza stradale e le fasce di rispetto. Al fine della perimetrazione del "centro abitato" si rimanda alle relative delibere di C.C. per la sua delimitazione.

Art. 96 – Percorsi pedonali e marciapiedi

96.1 - Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di settore eliminando le barriere architettoniche.

96.2 - L' esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, livelletta ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.

96.3 - I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,80 m, dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all' 8%. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.

96.4 - Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i percorsi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo. Nel caso in cui i passaggi pedonali attraversino aree agricole produttive vanno da questi separati con elementi vegetazionali non attraversabili (siepi e filari). Nel caso in cui i percorsi pedonali si affianchino a canali e fossi agricoli vanno realizzate staccionate di protezione in legno e/o metallo.

96.5 - I materiali utilizzabili per la pavimentazione dei percorsi pedonali e dei marciapiedi sono: a) in ambito urbano: cemento (cls), asfalti colorati, masselli autobloccanti, lastricato in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni, lastricati in pietra o porfido a cubetti montati a maglia larga per favorire la permeabilità del suolo e la crescita dell'erba.

b) in ambito extra-urbano, i percorsi pedonali possono essere realizzati in qualunque materiale purché la superficie che ne risulti sia antisdrucchiolevole, regolare, compatta e

distinta da quella della sede stradale. Per evitare l' impermeabilizzazione dei suoli è consigliato l'uso di terra battuta (stabilizzata o meno) o autobloccanti a griglia erbosa, soprattutto in prossimità di canali, laghi e fossi d'irrigazione.

96.6 - E' consentita l' apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne para-pedonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del Codice della Strada e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

Art. 97 – Percorsi ciclo-pedonali

97.1 - Il comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclo-pedonali sulla base dei percorsi individuati nelle tavole di piano del PUC.

97.2 - I percorsi ciclo-pedonali possono essere realizzati in sede propria o ricavati sulle carreggiate ed i marciapiedi di strade esistenti. Quando occupano parte della carreggiata vanno separati con segnaletica orizzontale e verticale e, possibilmente, con diversa pavimentazione.

Se lo spazio è sufficiente vanno anche realizzate delle aiuole di protezione (con arbusti ed alberi) aventi larghezza adeguata.

97.3 - Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo. Nel caso in cui i percorsi ciclo-pedonali attraversino aree agricole produttive vanno da questi separati con elementi di vegetazione non attraversabili (siepi e filari). Nel caso in cui i percorsi ciclo-pedonali si affianchino a canali e fossi agricoli vanno realizzate staccionate di protezione in legno e/o metallo.

97.4 - I materiali utilizzabili per la pavimentazione dei percorsi ciclo-pedonali sono: asfalti speciali e colorati o terra stabilizzata per la parte ciclabile; lastricato, mattonato (in laterizio o tufo), autobloccanti a griglia erbosa, terra stabilizzata per la parte pedonale.

97.5 - In caso di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché nei progetti comunali di riassetto dello spazio pubblico, vanno previsti parcheggi per le biciclette.

Art. 98 – Parcheggi a raso

98.1 - Al fine di migliorare la qualità ambientale i parcheggi a raso devono essere:

- a) strutturati sulla separazione dei percorsi pedonali da quelli automobilistici;
- b) piantumati con alberi d' alto fusto e marginati con siepi;
- c) realizzati con superfici semipermeabili o permeabili a seconda che si tratti di parcheggi

d'uso continuo o saltuario (ad esempio a servizio di manifestazioni sportive, religiose od altro)

98.2 - Per i parcheggi d' uso continuativo bisogna rispettare i seguenti parametri: superficie permeabile pari a 0,05% della superficie fondiaria e un $l_a = 1/25m^2$. Materiali utilizzabili: cemento (cls), asfalti colorati, terra stabilizzata, autobloccanti a griglia erbosa. I percorsi pedonali possono essere realizzati anche con lastricati in pietra o mattonati (laterizi o tufo).

98.3 - Per i parcheggi d'uso saltuario, a servizio di parchi, cimitero, impianti sportivi ed altre attrezzature di richiamo non giornaliero, i parametri da rispettare sono i seguenti: superficie permeabile pari a 0,075% della superficie fondiaria e un $l_a = 1/25m^2$. Materiali utilizzabili: terra battuta stabilizzata, autobloccanti inerbiti. I percorsi pedonali possono essere realizzati anche in cemento (cls), legno, lastricati in pietra o mattonati (laterizi o tufo).

98.4 - Gli alberi e gli arbusti da utilizzare vanno scelti evitando l' uso di specie resinose o comunque dannose per gli autoveicoli.

Art. 99 – Strade private

99.1 - La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.

99.2 - Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
- b) alla manutenzione e pulizia;
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
- f) all' illuminazione, nei casi di cui al comma 99.7.

99.3 - Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

99.4 - Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.

99.5 - Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzera della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

99.6 - Le prescrizioni di cui ai commi 99.3, 99.4 e 99.5 si applicano alle nuove costruzioni. Inoltre nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero, possono essere richiesti adeguamenti alle norme regolamentari, anche parziali, compatibili con la reale fattibilità.

99.7 - Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 15 lux sul piano stradale.

99.8 - Le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

Art. 100 – Chioschi e mezzi pubblicitari

100.1 - L'installazione di chioschi, tende solari, insegne, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è permessa in conformità alle norme dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

100.2 - Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.

100.3 - In particolare, l'applicazione di tende ad ingressi o vetrine di negozi è assentibile caso per caso, quando esse non siano di ostacolo al transito veicolare e quindi insistano su marciapiede rilevato e non deturpino l'estetica del fabbricato. La struttura rigida, nella posizione di massima estensione, dovrà presentare un'altezza dal piano del marciapiede pari o superiore a m 2,20. Nel caso l'intervento riguardi edifici aventi l'obbligo di restauro di facciata i progetti dovranno dimostrare requisiti di unitarietà con il contesto e con le preesistenze nonché il loro inserimento architettonico generale nell'edificio.

100.4 - I progetti dei fabbricati di nuova costruzione o da ristrutturare con locali destinati a negozi ed esercizi pubblici devono già essere predisposti per accogliere insegne e vetrine. Le insegne dovranno collocarsi nei vani prestabiliti. Quelle previste sugli edifici esistenti

devono armonizzarsi con le linee architettoniche dell'edificio. Eguale criterio dovrà applicarsi per i fabbricati destinati ad attrezzature commerciali, industriali, artigianali o alberghiere.

100.5 - L'installazione di chioschi e mezzi pubblicitari è soggetta a titolo autorizzativo e non deve essere fonte di molestia o di nocimento per l'ambiente circostante, in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.

100.6 - Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni generali precedentemente esposte.

QUARTO CAPITOLO

Paragrafo 1 – Norme finali

Art. 101 – Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali

101.1 - E' facoltà dell' Autorità comunale, consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni del PUC, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo.

101.2 - La ricostruzione può essere consentita con le preesistenti destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte, distanze dai confini ed è comunque facoltà dell'Amministrazione imporre che:

- a) siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un miglior inserimento ambientale ed un miglior assetto urbanistico;
- b) siano applicate limitazioni, rispetto alla preesistente situazione, per quanto concerne tutti od alcuni parametri edilizi.

101.3 - L'assenso alla ricostruzione, con o senza limitazioni, deve essere sempre ampiamente motivato per quanto attiene alle ragioni, specialmente connesse alle caratteristiche ambientali, che rendono opportuno agire, nel singolo caso, in contrasto con lo strumento urbanistico vigente.

101.4 - La disposizione di cui al presente articolo non si applica ai crolli dolosamente causati dal proprietario o dall' avente titolo o comunque verificatisi, in corso d' opera, per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell' assuntore dei lavori.

Art. 102 – Deroghe

102.1 - L'Autorità Comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e nulla osta della Giunta Regionale, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento e delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente -limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse -applicando le disposizioni, le procedure ed i criteri fissati dalle leggi e dalle direttive vigenti.

Art. 103 – Vigilanza e coercizione

103.1 - L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ora contenute nel Testo Unico per l' Edilizia D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

103.2 - L'Autorità comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.

103.3 - Il rispetto e l'applicazione della normativa contenuta nel presente regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.

103.4 - Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, l'Autorità comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall' amministrazione comunale a spese del contravventore.

103.5 - L'Autorità comunale notifica al contravventore l' ammontare delle spese sostenute,

ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Art. 104 – Violazione del regolamento e sanzioni

104.1 - Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla legislazione urbanistica ed edilizia, la violazione delle disposizioni del regolamento edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste da apposito atto deliberativo di Giunta Comunale, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione. In caso di accertamento di violazione, l'autorità competente

deve quindi sanzionare l'infrazione ed ordinare il ripristino dello stato dei luoghi o la rimozione dell'oggetto di infrazione.

Paragrafo 2 – norme generali di sicurezza

Art. 105 – norme generali di sicurezza statica

art. 105.1 - Gli edifici residenziali o produttivi, le opere edilizie e i manufatti in genere, debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura, nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono, si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni sismiche cui essa potrebbe essere sottoposta, nel rispetto delle condizioni per il suo normale esercizio. Nella progettazione ed esecuzione degli edifici si applicano i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile e industriale e tutti gli elaborati progettuali debbono essere quelli previsti e conformi alla normativa vigente e specifica di settore (D.P.R 380/2001 - L.R: 9/83 – L. 64/74 – L. 1086/71 – NTC 2008 e ss.mm. ii).

Art. 106 – norme generali di sicurezza antincendio

art. 106.1 - Gli edifici abitativi o produttivi devono essere progettati e costruiti in modo da garantire ai fini della prevenzione incendi, la massima sicurezza (vie di esodo, salvaguardia delle strutture, sistemi segnalazione e di spegnimento). A tal fine le opere devono essere progettate ed eseguite in conformità alle disposizioni vigenti ed in particolare: D.M. n° 246 del 15/5/1987; L. n° 1570 del 27/12/1941; D.M. 31/7/1934; L. n° 469 del 13/5/1961; L. n° 966 del 26/7/1965; D.P.R. n° 547 del 27/4/1955, Art. 36 e 37; L. n° 406 del 18/7/1980; D.M. 16/2/1982; D.P.R. 29/7/1982, n° 577; Circ. 91 del 14/9/1961 del Ministero dell' Interno, e successive modifiche ed integrazioni.

art. 106.2 - Le autorimesse devono essere progettate in corrispondenza del D.M.I. 1/2/86 e ss.mm.ii. "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".

Art.107 – norme generali di sicurezza degli impianti tecnologici

art 107.1 - L e installazioni di condotti di gas e di riscaldamento e di energia elettrica deve avvenire in conformità alle disposizioni legislative e normative vigenti in materia.

art.107.2 - Gli impianti di distribuzione di gas, per uso domestico, dovranno in particolare seguire le prescrizioni dettate dalle norme UNI-CIG 7129_72 (se a metano) e UNI-CIG 7131-72 (se a G.P.L.) e successive modificazioni e integrazioni.

art 107.3 - Gli impianti elettrici, vanno progettati ed eseguiti in conformità al decreto n. 37-2008 ex legge 46/90. È resa obbligatoria la redazione del progetto tecnico-esecutivo da parte di professionisti iscritti ai relativi Albi nell'ambito delle rispettive competenze, qualora la potenza dell'impianto lo richieda.

art. 107.4 - Il certificato di abitabilità o di agibilità può essere rilasciato dall' autorità comunale solo dopo avere acquisito la dichiarazione di conformità degli impianti ai dettami della Legge rilasciata dall'impresa installatrice ed il relativo certificato di collaudo.

art. 107.5 - Ai sensi della legge decreto n. 37-2008 ex legge 46/90 è obbligatoria la realizzazione dell' impianto di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità , o di altri sistemi equivalenti , per tutti gli edifici , anche per quelli a destinazione residenziale .

art. 107.6 - Vanno inoltre applicate le norme del D.P.R. n° 447 del 6/12/1991.

art. 107.7 - Gli impianti di riscaldamento, di condizionamento e di ventilazione devono essere progettati ed eseguiti in conformità delle norme tecniche vigenti in materia. In particolare l' impianto di riscaldamento, singolo o centralizzato, deve rispondere ai requisiti stabiliti dal D.P.R. 28/6/77 n°1052 , L. 9/01/91 n°10, D.P.R. 26/08/93 n°412.

art. 107.8 - Gli impianti termici a gas di rete dovranno essere realizzati con l' osservanza di tutte le disposizioni a norme di Capitolato Programma tipo di cui al D.M. 23/9/1957, alle Circolari Ministeriali 25/12/1969 n° 68, 23/3/70 n° 26, 31/7/70 n° 59 e norme UNICIG 5369-64, UNICIG 7129-72, UNICIG 7271-73 e UNICIG 7131-72 di cui alla legge n° 1083 del 6/12/1971 sulla sicurezza dell'impiego del gas combustibile approvate con appositi decreti del Ministero dell' Industria.

art. 107.9 - Per gli impianti termici ad olio combustibile o a gasolio, vedasi Circolare Ministero degli Interni 29/7/1971 n° 73 e D.M.I. del 31/3/1984 e successive modifiche ed integrazioni.

art. 107.10 - Gli impianti di ascensore dovranno essere realizzati in conformità alle prescrizioni ISPESL (e ENPI) (D.P.R. 29/5/63 n° 1497) e per il collaudo occorre acquisire licenza di impianto e di uso da parte delle autorità competenti .

Art.108 – condotti di fumo-caldai e a vapore-locali per forni-apparecchi di riscaldamento e focolai

Art. 108.1 - I condotti del fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile e a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro pulitura con mezzi

meccanici e quando non siano costruiti con tubi di cotto, gres o cemento, debbono rispettare le seguenti prescrizioni :

- avere spigoli arrotondati e pareti lisce, impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;
- essere provvisti di bocchette o sportelli per l' ispezione e la spazzatura, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario;
- essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, salvo che una maggiore altezza sia prevista o prescritta, in casi speciali , da altre disposizioni o venga giudicata necessaria dall' Autorità comunale per evitare pericolo, danno o disturbo agli edifici vicini.

108.2 - È vietata le costruzioni di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.

108.3 - Le costruzioni in cui sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, cucine o fornelli o simili , debbono essere realizzate , in ogni loro parte , con materiali resistenti al fuoco.

108.4 - I focolai, le stufe, ecc. devono essere posti sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili. Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una canna fumaria, di h. non inferiore all' altezza del fabbricato posto a confine, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminante con un fumaiolo in muratura, salvo una diversa soluzione tecnologicamente idonea.

Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore debbono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore, allo scopo di ricavare, tra il condotto e la controcanna, un intercapedine di almeno cm. 3.

108.5 - Il calore prodotto da motori o da altri apparecchi a vapore, nonché i gas provenienti dalle motrici, debbono scaricarsi attraverso un camino a mezzo di appositi tubi che si innalzano oltre il colmo dei tetti dei fabbricati circostanti e preesistenti.

108.6 - Nella cantina, i locali per la caldaia, i depositi combustibili, i motori ascensori e gli altri eventuali servizi della casa debbano essere muniti di serramenti incombustibili e apribili verso l' esterno.

108.7 - Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.

108.8 - Debbono , inoltre , essere rispettate le norme stabilite con D.P.R. n° 203/88 ed ogni successiva modificazione ed integrazione, nonché D. L.vo n° 351/4.8.99.

Art. 109 – norme generali di sicurezza sui luoghi di lavoro e sui cantieri temporanei o mobili

art.109.1 - Nella costruzione degli edifici ed in ogni altra attività connessa alla trasformazione del territorio, al fine di garantire la sicurezza , sia in fase di realizzazione delle opere, sia nella utilizzazione dei manufatti sono da applicarsi le norme del D.Lgs. 81/2008, così come modificato dal D.Lgs. 106/2009 e dal Decreto legge 69/2013 con tutte le ss.mm. ii.

Paragrafo 3 – note

Art. 110 – adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali

110.1 - L' entrata in vigore di nuove norme di leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente regolamento comporta l' adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso. Qualora una norma dovesse risultare contrastante deve intendersi valida sempre e in ogni caso, la più restrittiva.

110.2 - In molti articoli del presente Regolamento viene usata, genericamente, la definizione "l'Autorità comunale o il Comune" ; essa deve intendersi come indicazione dell' Ente territoriale competente, in senso lato, il quale , nelle diverse circostanze, opererà mediante i propri organismi e/o le proprie strutture, secondo le competenze attribuite a ciascuno dalla vigente normativa.

110.3 - Ogni volta che nel regolamento de quo si richiamano competenze dell'ASL ascrivibili a tutela igienico sanitaria, dovrà intendersi, come ufficio e personale di riferimento: " Il Responsabile del Servizio d'Igiene e Sanità Pubblica del dipartimento di Prevenzione o suo delegato, che comunque dovrà essere un medico igienista, preferibilmente nella figura del Responsabile dell'Unità Operativa di Prevenzione Collettiva territorialmente competente".

Art. 111 – opere urgenti ed indifferibili

Art.111.1 - Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell' art. 153 del T.U. del 1915, n° 148 e successive disposizioni in materia, o ordinate dall' autorità giudiziaria.

Art. 112 – modulistica di riferimento

112.1 - La modulistica unificata di riferimento per la presentazione di istanze come il Permesso di Costruire o la Segnalazione Certificata di Inizio Attività è quella semplificata proposta dal Governo, previo adeguamento, da parte del Comune, alle normative regionali di settore limitatamente ai quadri e alle informazioni individuati come variabili.