



COMUNE di TRENTOLA-DUCENTA
Provincia di Caserta

**REGOLAMENTO URBANISTICO
EDILIZIO COMUNALE**

Legge Regionale n°16 del 22 Dicembre 2004
Regolamento di attuazione 04.08.2011 n°5

il Progettista
Arch. Gianluca Cioffi

Il R.U.P.
Arch. Carmen Maria Mottola

ELABORATO

**REGOLAMENTO URBANISTICO
EDILIZIO COMUNALE**

DATA
MAGGIO 2015

INDICE

CAPO I - NORME PRELIMINARI

Art. 1 _ Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Art. 2 _ Richiamo a disposizioni generali di legge

CAPO II - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Art. 3 _ Definizione delle tipologie di intervento edilizio

Art. 4 _ Attività edilizia libera

Art. 5 _ Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività e denuncia di inizio attività

Art. 6 _ Interventi subordinati a permesso di costruire

Art. 7 _ Caratteristiche del permesso di costruire

Art. 8 _ Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

Art. 9 _ Competenza al rilascio del permesso di costruire

Art. 10 _ Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

Art. 11 _ Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

Art. 12 _ Permesso di costruire convenzionato

Art. 13 _ Varianti

Art. 14 _ Interventi di Demolizione

Art. 15 _ Contributo per il rilascio del permesso di costruire

Art. 16 _ Inizio dei lavori

Art. 17 _ Ordine di cantiere

Art. 18 _ Occupazione temporanea di suolo pubblico

Art. 19 _ Certificato di agibilità

Art. 20 _ Dichiarazione di inagibilità

Art. 21 _ Vigilanza sugli interventi costruttivi

Art. 22 _ Documenti da allegare alle istanze di Permesso di Costruire

Art. 23 _ Documenti da allegare alle istanze di Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Art. 24 _ Elaborati grafici - nuova edificazione

Art. 25 _ Elaborati grafici - interventi di recupero

Art. 26 _ Elaborati grafici - Interventi di manutenzione straordinaria

Art. 27 _ Elaborati grafici - interventi di demolizione

CAPO III - PARAMETRI URBANISTICI - DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 28 _ Definizione di ZTO e Comparto

Art. 28.1 _ Zona Territoriale Omogenea

Art. 28.2 _ Comparto Edificatorio

Art. 28.2.1 _ Area di Concentrazione dell'Edificato

Art. 28.3 _ Rapporto di Copertura

Art. 28.4 _ Allineamento Vincolato

Art. 28.5 _ Filo Edilizio o Filo di Edificazione Continua

Art. 28.6 _ Area di Pertinenza degli Edifici

Art. 28.7 _ Verde Privato

Art. 28.8 _ Parcheggio Privato

Art. 29 _ Contributo di Costruzione

Art. 29.1 - Modulistica

Art. 29.1.1 _ Varianti al Permesso di Costruire o alla SCIA

Art. 29.2 _ Aliquota del Contributo afferente agli Oneri di Urbanizzazione

Art. 29.3 _ Aliquota del Contributo afferente al Costo di Costruzione

Art. 29.4 _ Esenzioni del Contributo

CAPO IV - DEFINIZIONI GENERALI

Art. 30 _ Sagoma Geometrica ed Urbanistica

Art. 31 _ Altezza del fabbricato

- Art. 32 _ Altezza massima
- Art. 33 _ Distanza dai confini
- Art. 34 _ Distanze minime tra fabbricati
- Art. 35 _ Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade
- Art. 36 _ Numero dei piani
- Art. 37 _ Superficie Coperta
- Art. 38 _ Superficie Occupata
- Art. 39 _ Superficie utile
- Art. 40 _ Volume
- Art. 41 _ Volumi Tecnici
- Art. 42 _ Loggia
- Art. 43 _ Loggiato
- Art. 44 _ Porticato di uso esclusivo e di uso comune
- Art. 45 _ Balcone
- Art. 46 _ Ballatoio
- Art. 47 _ Terrazzo

CAPO V - NORME IGIENICHE

- Art. 48 _ Spazi interni agli edifici
- Art. 49 _ Uso dei distacchi tra fabbricati
- Art. 50 _ Superficie Permeabile
- Art. 51 _ Convogliamento acque putride
- Art. 52 _ Scale
- Art. 53 _ Forni, focolai, camini, condotte di calore, canne fumarie
- Art. 54 _ Piani interrati
- Art. 55 _ Piani seminterrati
- Art. 56 _ Piani terreni
- Art. 57 _ Piani sottotetto
- Art. 58 _ Norme comuni a tutti i piani abitabili
- Art. 58.1 _ Aliquota del Contributo afferente agli Oneri di Urbanizzazione
- Art. 58.2 _ Impianti
- Art. 58.3 _ Requisiti Minimi di Isolamento Acustico
- Art. 58.3.1 _ Provvedimenti particolari
- Art. 58.3.2 _ Rumorosità degli Impianti
- Art. 58.3.3 _ Rumore da calpestio
- Art. 58.4 _ Esposizione degli Alloggi
- Art. 58.5 _ Ventilazione degli Alloggi
- Art. 58.6 _ Scarichi da Insediamenti Civili e da Attività Produttive
- Art. 59 _ Fabbricati in zona rurale
- Art. 60 _ Migliorie e manutenzione fabbricati esistenti

CAPO VI - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

- Art. 61 _ Aspetto e manutenzione degli edifici
- Art. 62 _ Manutenzione ordinaria e straordinaria su edificato esistente
- Art. 63 _ Coperture
- Art. 64 _ Interventi di manutenzione straordinaria delle coperture
- Art. 65 _ Facciate
- Art. 66 _ Interventi obbligatori per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili
- Art. 67 _ Infissi
- Art. 68 _ Aggetti e sporgenze
- Art. 69 _ Abbaini e Lucernari
- Art. 70 _ Zoccolature
- Art. 71 _ Chiusura di aree edificabili e non

- Art. 72 _ Sistemazione delle superfici esterne - indice di piantumazione**
- Art. 73 _ Protezione del patrimonio arboreo e norme per gli interventi sulle alberature private**
- Art. 74 _ Arredo urbano**
- Art. 75 _ Tende**
- Art. 76 _ Edicole – Chioschi**
- Art. 77 _ Chioschi adibiti a Pubblico Esercizio**
- Art. 78 _ Arredi esterni complementari a Pubblici Esercizi**
- Art. 79 _ Fioriere**
- Art. 80 _ Ombrelloni**
- Art. 81 _ Pedane**
- Art. 82 _ Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi in ambito**
- Art. 83 _ Copertura di spazi collegati a pubblici esercizi in ambito**
- Art. 84 _ Manufatti e Accessori Leggeri**
- Art. 85 _ Gazebo**
- Art. 86 _ Pergolato**
- Art. 87 _ Pensilina**
- Art. 88 _ Tettoia Aggettante**
- Art. 89 _ Scale Esterne**
- Art. 90 _ Scala di Sicurezza**
- Art. 91 _ Vasche**
- Art. 92 _ Piscina**
- Art. 93 _ Arredi da giardino**

CAPO VII - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

- Art. 94 _ Manutenzione delle aree**
- Art. 95 _ Depositi su aree scoperte**

CAPO VIII - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

- Art. 96 _ Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni**
- Art. 97 _ Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti**

CAPO IX - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

- Art. 98 _ Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico**
- Art. 99 _ Rinvenimenti e scoperte**
- Art. 100 _ Uso di scarichi e di acque pubbliche**

CAPO X - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

- Art. 101 _ Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori**
- Art. 102 _ Ponti e scale di servizio**
- Art. 103 _ Scarico dei materiali – demolizione- nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**
- Art. 104 _ Rimozione delle recinzioni**

CAPO XI - NORME FINALI

- Art. 105 _ Esercizio del potere di deroga**
- Art. 106 _ Sanzioni**
- Art. 107 _ Norme Finali e Transitorie**
- Art. 108 _ Aggiornamento del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale**

CAPO I - NORME PRELIMINARI

Art. 1 _ Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

Art. 2 _ Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del codice civile "che le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali ", per quanto non specificamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

CAPO II - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Art. 3 _ Definizione delle tipologie di intervento edilizio

1. Le tipologie degli interventi relativi alla realizzazione di nuova edilizia e sul patrimonio edilizio esistente, sono definite, con riferimento all'Art. 3 del TU DPR n. 380/01, come segue:

- a) Sono interventi di **manutenzione ordinaria** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) Sono interventi di **manutenzione straordinaria** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- c) Sono interventi di **restauro e risanamento conservativo** gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
Sono oggetto degli interventi di restauro e risanamento conservativo tutti gli edifici vincolati ai sensi DL n. 42/04, nonché quelli specificamente individuati da piani urbanistici esecutivi e/o dall'Amministrazione, mediante apposita deliberazione di Consiglio comunale.
- d) "**interventi di ristrutturazione edilizia**", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché' quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi,

eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché' sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente

d.1) Sono **interventi di sostituzione edilizia**, intesa come insieme sistematico di opere che portano alla creazione di un organismo edilizio parzialmente o totalmente difforme dall'originario, mediante demolizione ricostruzione, ma con possibilità della modifica della sagoma plani volumetrica e diversa collocazione sul lotto fondiario.

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Sono interventi di **ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi e ad essi subordinati.

g) Sono interventi di **demolizione** quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comporti ristrutturazione o nuova edificazione. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

Art. 4 _ Attività edilizia libera

1. Fatte salve le prescrizioni nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria;

- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

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

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
 - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
- e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

3. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis), l'interessato trasmette all'amministrazione comunale la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

4. Riguardo agli interventi di cui al comma 2, la comunicazione di inizio dei lavori è valida anche ai fini di cui all'articolo 17, primo comma, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, ed è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

5. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori *((di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 3,))*, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Art. 5 _ Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività e denuncia di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del DPR 380/2001, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali (segnalazioni certificate di inizio attività) costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
 - a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);
 - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

Art. 6 _ Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
 - a) gli interventi di nuova costruzione;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

Art. 7 _ Caratteristiche del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001.
3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 8 _ Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

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

Art. 9 _ Competenza al rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile nel rispetto delle leggi, del regolamento e dello strumento urbanistico.

Art. 10 _ Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali e' rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, e' ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico.

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

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, puo' riguardare esclusivamente i limiti di densita' edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, (nonché', nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso,) fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 11 _ Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di

ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante (segnalazione certificata di inizio attività). Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 12 _ Permesso di costruire convenzionato

Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del Comune, con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

La convenzione specificherà gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II del presente decreto. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Art. 13 _ Varianti

Nessuna variante sostanziale può essere eseguita senza il preventivo rilascio di nuovo Permesso di Costruire, da richiedere con le modalità previste per il rilascio di Permesso di Costruire.

Le istanze di variante devono essere conformi a quanto indicato nel presente Regolamento nonché alla normativa in materia urbanistico-edilizia in vigore al momento della presentazione; in particolare i grafici debbono essere redatti nella stessa sequenza, orientamento e nella stessa scala di quelli allegati al progetto approvato.

Il Permesso di Costruire in variante può prevedere una proroga dei termini di ultimazione dei lavori qualora la complessità delle nuove soluzioni, o i tempi di istruttoria, esame e rilascio si prolunghino, per

cause indipendenti dalla volontà del richiedente, per oltre 75 giorni dalla presentazione dell'istanza; negli altri casi restano invariati i termini per l'ultimazione dei lavori, nonché le scadenze per la corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).

Per le varianti non sostanziali si applicano le procedure di legge vigenti, purché non vengano modificate le caratteristiche generali, decorative ed estetiche dell'opera, e siano osservate tutte le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire originario.

Si considerano elementi prescrittivi del Permesso di Costruire tutti quelli riportati nei grafici e relativi alle finiture esterne, anche se non esplicitamente riportati nel provvedimento di Permesso.

Art. 14 _ Interventi di Demolizione

Gli **Interventi di Demolizione** sono oggetto di Permesso di Costruire o di specifico titolo abilitativo edilizio secondo quanto previsto dalle leggi vigenti.

La demolizione è subordinata al preventivo parere favorevole sul progetto per la realizzazione di nuovi fabbricati o alla preventiva approvazione di **PUA** relativo all'area.

La demolizione è, altresì, subordinata a:

1. libertà da cose e persone dell'intero fabbricato;
2. chiusura degli scarichi che rimangono inutilizzati;
3. impegno a sistemare e recingere i terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
4. protezione e conservazione del patrimonio arboreo ed in genere naturale e storico culturale.

Di tali impegni deve essere fatta specifica menzione nell'apposita dichiarazione-relazione, sottoscritta dal proprietario e dal Direttore dei Lavori; nella stessa dichiarazione-relazione deve essere indicata la destinazione dei materiali di risulta, nonché attestata l'esistenza o meno di materiali per i quali le leggi vigenti prescrivano speciali procedure di smaltimento. In ogni caso, una volta effettuata la demolizione, deve essere prodotta la certificazione rilasciata da ditte autorizzate al recupero e riciclaggio per i materiali inerti o allo smaltimento nel caso di presenza di rifiuti che richiedano speciali procedure di smaltimento.

La demolizione non può essere effettuata per gli immobili dichiarati di interesse pubblico a termine delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico e ambientale, né per gli immobili compresi negli elenchi o costituenti parti di organismi edilizi od urbani che rappresentino insieme con caratteristiche tipiche ed unitarie o con particolari elementi tipo-morfologici.

La demolizione deve essere eseguita e documentata prima del rilascio del nuovo Permesso di Costruire, di cui costituisce presupposto essenziale.

Art. 15 _ Contributo per il rilascio del permesso di costruire (*legge 28 gennaio 1977, n. 10 e ss.mm.*)

Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. Relativamente alla quota inerente gli oneri di urbanizzazione, a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e' stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonche' delle leggi regionali;

4. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale .

5. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformita' alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

6. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

6-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 6 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

7. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonche' strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

8. Il costo di costruzione per i nuovi edifici e' determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione e' adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

9. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione e' determinato in relazione al costo degli interventi stessi, cosi' come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire.

Art. 16 _ Inizio dei lavori

1. Prima di procedere all'inizio dei lavori autorizzati, il titolare del permesso di costruzione dovrà:

- a) comunicare, con raccomandata o consegna al protocollo generale, la data di inizio dei lavori, e depositare presso il suddetto Ufficio le dichiarazioni del direttore dei

lavori, del costruttore e delle figure, ove previste, di cui al DL 494/96 e s.m.i. con cui essi accettano l'incarico loro affidato; ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Responsabile con le modalità di cui sopra;

b) comunicare gli estremi del deposito al Genio Civile del progetto delle strutture ai sensi delle Leggi n. 1086/71, n. 64/74 e della L.R. n. 9/83

c) depositare presso il suddetto Ufficio comunale le dichiarazioni del coordinatore della sicurezza per la progettazione e del responsabile per la esecuzione dei lavori, quando queste figure sono previste ai sensi del DL n.494/96, con cui essi accettano l'incarico loro affidato.

d) depositare copia delle comunicazioni inviate agli Enti Previdenziali ed all'Ispettorato del Lavoro laddove previste dalla normativa vigente.

2. Si fa presente che il direttore dei lavori dovrà sempre essere un tecnico abilitato all'esercizio professionale ed iscritto al rispettivo Ordine o Albo professionale, ma sempre e solo nei limiti e per opere consentite dalle vigenti disposizioni legislative.

3. Il costruttore dovrà essere abilitato a tale esercizio nei modi previsti dalla vigente legislazione.

4. Per le nuove costruzioni a confine del suolo pubblico o che comunque comportino interferenze con spazi pubblici o reti di pubblico servizio il titolare del permesso di costruire dovrà attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, che saranno fissati dall'Ufficio Edilizia del Comune.

5. Il necessario sopralluogo sarà chiesto per iscritto dall'interessato almeno 15 giorni prima dell'inizio lavori. Prima di tale data potrà essere unicamente impiantato il cantiere a rischio del proprietario.

Art. 17 _ Ordine di cantiere

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

2. All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, del numero, dei nominativi del titolare del permesso di costruire, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore delle strutture e del collaudatore in corso d'opera, del direttore del cantiere e del responsabile della sicurezza di cui al D. Lgs. 494/96.

3. In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti:

a) copia del permesso di costruire con gli allegati grafici, copia del progetto strutturale depositato, la documentazione ove prevista, di cui al decreto legislativo 494/96 e s.m.i.;

b) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento;

c) i verbali dei caposaldi planimetrici e altimetrici, degli allineamenti, dei punti scarico delle fognature e degli attacchi idrici, redatti in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 18 _ Occupazione temporanea di suolo pubblico

1. Nel caso di necessità di occupazione temporanea di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al responsabile, con indicazione della motivazione e l'individuazione planimetrica dell' area da includere nel recinto del cantiere, per ottenerne la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. Il permesso di occupazione é rinnovabile di sei mesi in sei mesi e é subordinato al pagamento della tassa di occupazione spazi e aree pubbliche e al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere del permesso di occupazione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.
2. Trascorsi 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 19 _ Certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. 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 sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività' o la denuncia di inizio attività', o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

Art. 20 _ Dichiarazione di inagibilità

1. In caso di diniego dell'abitabilità, il Responsabile dell'UTC deve notificare al titolare della costruzione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.
2. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'Art. 222 del RD n. 1265/34.

Art. 21 _ Vigilanza sugli interventi costruttivi

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, ai sensi degli artt. 27e 28 del TU (DPR n. 380/01).

Art. 22 _ Documenti da allegare alle istanze di Permesso di Costruire

Ogni istanza di Permesso di Costruire deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione sottoelencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non ricevibile da parte dell'Ufficio abilitato a riceverla e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento, salvo quanto contenuto al penultimo e ultimo comma del presente articolo.

Gli elaborati grafici dei progetti devono essere presentati in triplice copia, firmati dal proprietario e progettista abilitato. Le tavole, piegate in formato A4, devono riportare il numero di identificazione e ciascuna serie deve comprendere quanto indicato ai successivi **art. 24** (Elaborati grafici - nuova edificazione), **art. 25** (Elaborati grafici - interventi di recupero), **art. 26** (Elaborati grafici - interventi di manutenzione straordinaria.) e **art. 27** (Elaborati grafici - interventi di demolizione) a seconda del tipo di intervento.

La documentazione da allegare obbligatoriamente alle istanze di **Permesso di Costruire**, pena il rigetto, è la seguente:

1. **Domanda di Permesso di Costruire** in bollo, redatta su apposito modulo, e sottoscritta dall'avente titolo, nella quale si evidenzi l'eventuale avvenuta acquisizione di parere preventivo sul progetto;
2. **Relazione Tecnica** a firma di Progettista abilitato che indichi le categorie d'intervento previste e dichiari la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti, al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e della normativa vigente in materia urbanistico-edilizia, oltre che del rispetto delle norme sul contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico;
3. **Titolo di proprietà** o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento;
4. **Estremi del provvedimento comprovante la legittimità dello stato attuale** (citare gli estremi di approvazione) con allegata dichiarazione giurata del tecnico progettista sulla conformità dello stato dei luoghi;
5. **Documentazione catastale aggiornata**: estratto mappa catastale, planimetria catastale, certificato catastale;
6. **Estratto PUC e/o PUA** con localizzazione dell'intervento;
7. **Documentazione fotografica dello stato attuale** dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti dell'area e dell'intorno ambientale su tutti i lati del lotto ed individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle foto;
8. **Parti di prospetto che saranno interessate da insegne e loro caratteristiche generali** per progetti di nuovi fabbricati che prevedono locali commerciali o artigianali;
9. **Bozzetto in scala ed a colori** per gli interventi di arredo urbano quali tende, insegne, etc.;
10. **Dichiarazione del tecnico relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche** ai sensi della Legge n. 13/1989 e successive modificazioni, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
11. **Relazione tecnico-agronomica** (in caso di costruzione su suolo agricolo) volta a dimostrare, mediante calcolo specifico, la rispondenza delle pertinenze agricole alle effettive esigenze aziendali, con riferimento all'ordinamento colturale in atto, limitatamente ai casi in cui il volume delle pertinenze previste in progetto, in aggiunta a quelle esistenti, eccede mc 200 per ettaro di superficie agricola utilizzata;
12. **Progetto degli impianti** come previsto dal Regolamento di attuazione della Legge 46/1990 e ss.mm.ii., o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a presentazione preventiva del progetto, con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;

13. **Certificato di Prevenzione Incendi** se dovuto ai sensi della Legge n. 818/1994, oppure dichiarazione giurata del progettista che attesti l'esenzione dal rilascio del successivo Certificato di Prevenzione Incendi. Prima della richiesta di Agibilità dovrà essere presentato il definitivo parere preventivo oltre che la comunicazione di inizio attività effettuata al Comando Provinciale del VV.F.;
14. **Relazione Geologica tecnica** nei casi previsti dalla Legge; ossia per costruzioni in pendio o in zona franosa, in ogni caso la relazione tecnica del progettista dovrà contenere una dichiarazione di compatibilità dell'opera a farsi con le caratteristiche geologiche del sito;
15. **Modello ISTAT** debitamente compilato e firmato in caso di interventi che comportano aumenti di volume (almeno prima del rilascio del Permesso di Costruire);
16. **Dichiarazione di conformità al Nuovo Codice della Strada** sottoscritta dal tecnico abilitato;
17. **Iscrizione del beneficiario o del conduttore nel registro delle imprese agricole**, per i Permessi di Costruire in zona agricola, ai fini di poter correttamente applicare le limitazioni di Legge previste per le residenze e per l'asservimento di lotti di terreno non contigui.
18. **Elenco dei documenti allegati** alla richiesta debitamente firmato dal proprietario e dal progettista.

Le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal progettista, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.

Nel caso in cui uno o più documenti richiesti sia già in possesso dell'Amministrazione Comunale, l'elenco dei documenti dovrà darne indicazione unitamente agli estremi necessari per la loro ricerca.

Il documento di cui al precedente **punto 12)**, come previsto dalla Legge 10/1991, va depositato al competente Ufficio Comunale dopo il rilascio del Permesso di costruire e, comunque, prima dell'inizio dei lavori in osservanza del D.P.R. 551/1999.

Art. 23 _ Documenti da allegare alle istanze di Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Ogni istanza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione sottoelencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non ricevibile da parte dell'Ufficio abilitato a riceverla e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento.

Gli elaborati grafici dei progetti devono essere presentati in triplice copia, firmati dal proprietario e progettista abilitato. Le tavole, piegate in formato A4, devono riportare il numero di identificazione e ciascuna serie deve comprendere quanto indicato ai successivi **art. 24** (elaborati grafici - nuova edificazione), **art. 25** (elaborati grafici - interventi di recupero), **art. 26** (Elaborati grafici - interventi di manutenzione straordinaria.), **art. 27** (Elaborati grafici - interventi di demolizione) a seconda del tipo di intervento.

La documentazione da allegare alle istanze di Segnalazione Certificata di Inizio Attività è la seguente:

- 1) **Domanda redatta su apposito modulo** sottoscritta dall'avente titolo;
- 2) **Relazione Tecnica** a firma di Progettista abilitato che indichi le categorie d'intervento previste e asseveri la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti, al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, nonché il rispetto delle norme sul contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico;
- 3) **Titolo di proprietà** o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento;
- 4) **Estratto PUC e/o PUA** con localizzazione dell'intervento;
- 5) **Documentazione fotografica** dello stato attuale dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti dell'area;
- 6) **Bozzetto in scala** ed a colori per gli interventi di arredo urbano quali tende, insegne, etc.;

- 7) **Dichiarazione del tecnico relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche** ai sensi della Legge n. 13/89 e successive modificazioni, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
- 8) **Attestazione di conformità al Nuovo Codice della Strada**;
- 9) **Atto di nomina del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa incaricata** della esecuzione dei lavori ;
- 10) Ulteriore eventuale documentazione prevista dalle leggi e/o regolamenti attuativi vigenti;
- 11) Elenco dei documenti allegati alla richiesta debitamente firmato dal proprietario e dal progettista.
- 12) Eventuale dichiarazione attestante che alcune di esse non sono necessarie in riferimento all'intervento.

Le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal progettista, quando è richiesta la sua presenza, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.

Si rimanda, altresì, a quanto contenuto agli artt. 22 e 23 del DPR 380/2001, nonché all'art. 2 della L. R. 19/2001 e successive modifiche ed integrazioni e relativo Regolamento Attuativo.

Art. 24 _ Elaborati grafici - nuova edificazione

Gli elaborati grafici da allegare alla domanda relativamente ad interventi di nuova edificazione sono quelli di seguito specificati:

- 1) **Planimetria Generale** dell'intervento sul rilievo ufficiale aereofotogrammetrico del Comune di Trentola-Ducenta;
- 2) **Planimetria Generale orientata e quotata plano-altimetricamente** (con riferimento ai capisaldi fissi) dello **stato attuale dell'area** oggetto dell'intervento, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione esatta di manufatti e delle essenze arboree e/o arbustive in essa presenti, la larghezza e profondità degli spazi pubblici circostanti e di quelli privati ove consentito l'accesso, gli estremi catastali dell'immobile, i nomi dei proprietari confinanti e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, con riportati gli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, sotto firmata dal tecnico progettista in fede della conformità alla mappa catastale;
- 3) **Planimetria Generale orientata e quotata plano-altimetricamente** (con riferimento ai capisaldi fissi) dello **stato di progetto del lotto** di terreno urbanisticamente asservito, in scala non inferiore a 1:200, con progettazione delle aree scoperte (come definite all'**art. 72**), di quelle permeabili (come definite all'**art. 50** e secondo le prescrizioni di cui all'**art. 73**) con indicazione delle sistemazioni di progetto comprensive del posizionamento delle specie arboree ed arbustive che si mantengono e quelle di nuovo impianto, delle recinzioni, degli eventuali Arredi da Giardino, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle altezze degli edifici adiacenti e delle distanze rispetto ad essi;
- 4) **Schema Planimetrico** in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche e domestiche, con la indicazione della strada ove è situata la fognatura pubblica, nonché il proporzionamento della eventuale fossa settica; qualora si tratti di edifici da realizzarsi su strade private, dovrà essere indicato lo schema di collegamento alla fognatura Comunale; quando la zona è priva di fognature deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto;
- 5) **Disegni degli elaborati progettuali**, che devono essere redatti in scala metrica nel rapporto minimo di 1/100, e devono contenere l'indicazione delle destinazioni d'uso di tutti i locali e spazi interni ed esterni; dagli stessi elaborati deve risultare lo schema strutturale previsto dal progettista. Ciascun disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; in particolare devono essere indicati i lati esterni delle piante, le altezze dei singoli piani e quelle totali

dell'edificio, compreso il sottotetto. Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

Nei **Disegni degli elaborati progettuali** devono essere rappresentati:

- a) le **piante di ogni piano** e della **copertura**, compresi i volumi tecnici posti al di sopra del piano di copertura;
- b) **prospetti di tutti i fronti** del fabbricato, opportunamente quotati, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00;
- c) almeno **una sezione verticale quotata** in corrispondenza della scala dell'edificio riferita alla quota del marciapiede della strada in fregio alla quale viene costruito l'edificio come quota 0,00;
- d) **planimetria generale e sezioni** atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico del piano di campagna originario, il tutto in scala non inferiore a 1:100;
- e) **particolari costruttivi** (prospetto e sezione) in scala 1:20 di almeno una striscia verticale di facciata con indicazione di tutti i materiali di costruzione e di rivestimento;
- f) **per interventi di particolare rilevanza dimensionale e/o che riguardino contesti ambientali di pregio, importanza e rilievo urbano ed ambientale** (edifici pubblici, chiese, edifici monumentali in genere o di dichiarato valore per il tessuto urbano ed ambientale), è opportuno integrare la rappresentazione grafica con almeno **due rappresentazioni prospettiche o assonometriche** da almeno due punti di vista significativi, che descrivano sufficientemente le intenzioni del progetto.

Per i fabbricati di cui al punto precedente l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi di maggiore dettaglio, nonché fotografie, disegni, plastici e simulazioni tridimensionali computerizzate a colori che attestino i materiali utilizzati e che inserisca il progetto nell'ambiente circostante, ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Una documentazione fotografica ad illustrazione dei caratteri ambientali è indispensabile nei casi di demolizione, di modifiche esterne e di edifici che si inseriscono fra costruzioni esistenti o in luoghi soggetti a vincolo paesistico.

Nel caso si tratti di opere soggette alla disciplina di particolari disposizioni di legge e di regolamento (come prevenzione incendi, igiene del lavoro, etc.) gli interessati devono ottenere direttamente e presentare all'Amministrazione le relative autorizzazioni.

Ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada deve essere ampliato sino a comprendere almeno i prospetti dei fabbricati contigui di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica; nel caso di trasformazioni estetiche di fabbricati o prefabbricati esistenti la documentazione fotografica dovrà comprendere anche quella relativa ai fabbricati oggetto dell'intervento.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrare e descrivere, con idonei elaborati, l'opera nell'ambiente circostante ed essere redatti in analogia a quelli edilizi.

Quando trattasi di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata dettagliata relazione sul ciclo produttivo che si intende esercitare e delle modalità che si intendono adottare per la riduzione dell'impatto ambientale.

Art. 25 _ Elaborati grafici - interventi di recupero

Gli elaborati necessari per gli interventi su edifici esistenti sono i seguenti:

1. rilievo dello stato di fatto;
2. stato di progetto;

3. sovrapposizione dello stato di fatto e dello stato di progetto colorando di giallo le parti da demolire ed in rosso quelle da eseguire. Nel caso di varianti in corso d'opera dovrà essere presentata la sola sovrapposizione e lo stato di progetto con l'indicazione della variante rispetto al primo progetto presentato.

Deve essere indicata la destinazione di tutti i locali prima e dopo l'intervento richiesto.

Dai grafici di progetto deve risultare inoltre lo schema strutturale previsto per l'eventuale consolidamento dell'edificio.

Gli interventi su immobili vincolati ai sensi delle leggi sulla tutela delle cose di interesse artistico, storico, architettonico, monumentale, ambientale, e sulla protezione delle bellezze naturali saranno soggetti alla preventiva approvazione da parte degli Enti a ciò preposti.

Dovranno inoltre essere prodotte le planimetrie di cui ai punti 1), 2) e 3)

Per ognuna delle tre serie sopraindicate (stato attuale, stato di progetto, sovrapposto), le tavole grafiche devono rappresentare, in scala 1:50:

1. **pianta di ogni singolo piano**, compreso quella del sottotetto e di eventuali volumi al di sopra del piano di copertura, quotate sia altimetricamente, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00, che planimetricamente, adottando il sistema delle triangolazioni. Sulle piante dovranno essere riportate: le proiezioni a terra degli elementi costruttivi (volte, solai in legno e loro tipologia indicate secondo la casistica esemplificativa allegata al presente Regolamento Urbanistico Edilizio); le pavimentazioni (materiali e loro disposizione); le destinazioni d'uso; la superficie di ogni vano, espressa in mq., anche su tavole diverse;
2. **pianta della copertura** con l'indicazione delle pendenze delle falde del tetto e dei materiali costituenti il manto;
3. **sezioni verticali in almeno due punti significativi** dell'immobile, di cui una in corrispondenza del vano scale. Entrambe le sezioni dovranno essere opportunamente quotate, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0.00;
4. **prospetti di tutti i fronti del fabbricato**, opportunamente quotati assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00. I prospetti dovranno riportare tutti gli elementi decorativi dell'immobile, quali: cornici, bugnati, marcapiani, marcadavanzali, mensole, eventuali reti tecnologiche ed impiantistiche, etc.
5. **particolari costruttivi** (prospetto e sezione) in scala 1:20 di una striscia verticale di facciata con indicati tutti i materiali di costruzione e di rivestimento;

Ogni qual volta l'intervento preveda modifiche di prospetto è richiesta la presentazione di documentazione fotografica di dettaglio e generale di tutti i fronti del fabbricato ed estesa anche agli edifici adiacenti e all'ambiente, naturale o costruito, circostante.

Solo per le **tavole di progetto** è richiesto:

1. **schema planimetrico in scala 1:200** della rete di smaltimento dei liquami, delle acque domestiche e meteoriche, con l'indicazione del punto d'immissione nella fognatura pubblica e relativi particolari costruttivi; l'eventuale proporzionamento della fossa settica. Qualora si tratti di edifici prospettanti su strade private, dovrà essere indicato lo schema della fognatura per il collegamento alla fognatura Comunale; quando la zona è priva della fognatura pubblica deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto.

Se l'edificio oggetto dell'intervento è affiancato da altri edifici, il disegno del prospetto sulla strada deve essere ampliato fino a comprendere i prospetti dei fabbricati contigui, di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica.

Le destinazioni d'uso devono essere indicate anche su eventuali pertinenze esterne: aree libere, annessi.

E' consentita l'eccezione alla completa rappresentazione del fabbricato solo nel caso che l'intervento sia relativo ad una singola unità immobiliare di fabbricato condominiale; in tal caso, se l'intervento è riferito esclusivamente a modifiche interne, debbono essere allegate all'istanza di Permesso di Costruire o alla

Segnalazione Certificata di Inizio Attività piante e sezioni dello stato attuale, dello stato di progetto e dello stato sovrapposto.

In ogni caso, qualora l'intervento preveda anche modifiche di prospetto, i grafici debbono rappresentare l'intero prospetto dell'edificio e non solo la parte interessata dal progetto.

Art. 26 _ Elaborati grafici - Interventi di manutenzione straordinaria

Per l'esecuzione di **Interventi di manutenzione straordinaria** interni alla singola unità immobiliare deve essere sempre prodotta la planimetria dell'unità con l'individuazione delle parti oggetto dell'intervento.

Nel caso che l'intervento preveda demolizioni e ricostruzioni, di qualsiasi genere ed entità esse siano, dovrà essere allegato stato sovrapposto con l'indicazione, in giallo, delle demolizioni ed, in rosso, delle nuove opere.

Ogni intervento manutentivo, che riguardi parti esterne dell'edificio, deve essere accompagnato da:

1. **stato attuale**, tramite opportuna documentazione fotografica, che faccia evincere i materiali presenti ed il loro stato di conservazione, nonché tutte le installazioni impiantistiche, private e pubbliche;
2. **stato di progetto**, in forma grafica o tramite fotomontaggio, anch'esso con indicazione dei materiali e delle relative finiture, nonché degli interventi necessari e previsti per il riordino delle installazioni impiantistiche in relazione alle prescrizioni del presente Regolamento.

Nel caso l'intervento interessi aree esterne dovranno inoltre essere prodotte le planimetrie di cui ai punti 1) e 2).

Ogni intervento manutentivo, anche se oggetto di Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi della legislazione vigente, che non risponda alle prescrizioni sopra indicate, non può essere realizzato.

Art. 27 _ Elaborati grafici - interventi di demolizione

Per procedere alla demolizione degli edifici deve essere presentata all'Amministrazione Comunale la seguente documentazione:

1. **Planimetria Generale** dell'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire, opportunamente georeferenziata sul rilievo aereofotogrammetrico ufficiale del Comune di Trentola-Ducenta;
2. **Planimetria Generale** della zona circostante l'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire, in scala 1/2000, mediante stralcio dello Strumento Urbanistico Generale vigente e/o eventuale Piano Attuativo e/o Piano di Lottizzazione;
3. **Piante e Sezioni** del fabbricato in scala 1/100 con indicate a tratteggio le strutture delle quali è prevista la conservazione ed in giallo quelle per le quali è prevista la demolizione;
4. **Documentazione fotografica** completa, interna ed esterna del fabbricato e dell'area di pertinenza;
5. **Rilievo e descrizione** dell'eventuale patrimonio arboreo esistente e dell'area di pertinenza del fabbricato;
6. **Relazione** sulle modalità di esecuzione dei lavori di demolizione, sottoscritta dal Direttore dei lavori;
7. indicazione degli **estremi di eventuale presentazione di domanda di Permesso di Costruire** per nuove costruzioni sulla medesima area;
8. indicazione della **discarica o dell'impianto di riciclaggio che dovrà accogliere i rifiuti speciali inerti** risultanti dalla demolizione, nonché degli altri rifiuti speciali di qualsiasi genere secondo le norme nazionali, regionali o contenute nel presente Regolamento in materia.

Art. 28 _ Definizione di ZTO e Comparto

Le indicazioni normative che seguono sono riferite alla disciplina del Comparto Edilizio, sono coerenti con le previsioni normative del PUC - previste dall'elaborato di Piano denominato Norme Tecniche di Attuazione (NTA)- e ne rappresentano una esplicitazione Regolamentare. La finalità di tale articolo, è di costituire un quadro omogeneo di disciplina del Comparto Edificatorio in conformità alle indicazioni contenute nel PUC e nelle sue relative NTA.

Art. 28.1 _ Zona Territoriale Omogenea

La **Zona Territoriale Omogenea** è la parte del territorio Comunale, graficamente individuata nelle tavole del **PUC**, riconosciuta in base alle definizioni ed ai disposti del D.M. 2/04/1968 n. 1444, disciplinata dal **PUC (NTA e Tavole allegate)** con parametri e norme di attuazione omogenee.

Ai fini del calcolo del volume realizzabile nelle Zone Territoriali Omogenee B si effettua il prodotto tra l'indice di utilizzazione volumetrico e la superficie fondiaria. A tal proposito si definisce con superficie fondiaria quella risultante dalla superficie territoriale detratti gli standards e le viabilità di piano come definite nei progetti esecutivi generali di viabilità. Sono pertanto ricomprese nella superficie fondiaria quelle aree destinate a viabilità se non definita come viabilità di piano e le fasce individuate con superfici private di uso pubblico.

Art. 28.2 _ Comparto Edificatorio

Il **Comparto** è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal **Puc**, dai **Pua** o dagli **Atti di Programmazione degli Interventi**, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, il Volume complessivo realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.

Entro trenta giorni dalla data di approvazione del **Puc**, dei **Pua** o degli **Atti di Programmazione degli Interventi** il Comune determinerà la quantità di Quote Edificatorie (attribuite dagli Atti di Programmazione degli Interventi ai proprietari di immobili inclusi in ciascun Comparto Edificatorio), nonché gli obblighi in favore del Comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del Comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati.

Le Quote Edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili, ma non possono essere trasferite in altri Comparti Edificatori.

Ferme restando le Quote Edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il **PUC**, i **PUA** e gli **Atti di Programmazione degli Interventi** definiscono, altresì, le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 28.2.1 _ Area di Concentrazione dell'Edificato

L'**Area di Concentrazione dell'Edificato** è l'area normativa all'interno del Comparto edificatorio, nelle Zone di Trasformazione individuate dal PUC, su cui realizzare le utilizzazioni edificatorie.

Art. 28.3 _ Rapporto di Copertura

Il **Rapporto di Copertura** viene definito come la percentuale di superficie coperta valutata in relazione alla superficie fondiaria o per le zone di trasformazione, valutata in relazione all'Area di Concentrazione dell'edificato.

Art. 28.4 _ Allineamento Vincolato

L'**Allineamento Vincolato** rappresenta il limite della fascia edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.

Art. 28.5 _ Filo Edilizio o Filo di Edificazione Continua

Proiezione di un piano verticale al quale devono aderire i volumi edilizi.

Non sono consentiti volumi in sporgenza.

Sono consentiti arretramenti per esigenze compositive, distributive e funzionali.

Art. 28.6 _ Area di Pertinenza degli Edifici

Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.

In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del **PUC**, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree.

Art. 28.7 _ Verde Privato

Area di pertinenza degli edifici sistemata a verde anche su soletta purché ricoperta da uno strato di terreno vegetale non inferiore a 60 cm., anche attrezzata per il gioco, lo sport e lo svago ad esclusivo uso privato.

Art. 28.8 _ Parcheggio Privato

Spazi a parcheggio di pertinenza delle costruzioni private.

Art. 29 _ Contributo di Costruzione

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale sono sottoposte al pagamento di un Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione, nonché al Costo di Costruzione, nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

Il Contributo di Costruzione è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo edilizio abilitante, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della denuncia di inizio attività.

Art. 29.1. _ Modulistica

Alla domanda di Permesso di Costruire ed alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica predisposta dall'Ufficio.

Art. 29.1.1 _ Varianti al Permesso di Costruire o alla SCIA

Le varianti al Permesso di Costruire o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività che incidono sul calcolo del Contributo, ne determinano l'adeguamento.

Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del Permesso di costruire in variante, ovvero a quella del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di attività in variante.

Art. 29.2 _ Aliquota del Contributo afferente agli Oneri di Urbanizzazione

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale, sono soggetti al pagamento afferente agli oneri di urbanizzazione secondo le aliquote monetarie che saranno approvate con delibera di Giunta Comunale con cadenza quinquennale o secondo diverse disposizioni Regionali.

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, anche se non connessi alla esecuzione di opere edilizie, è comunque dovuta la quota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione, calcolata per differenza tra le aliquote relative alle destinazioni d'uso preesistente e di progetto.

Art. 29.3 _ Aliquota del Contributo afferente al Costo di Costruzione

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale, sono soggetti al pagamento della aliquota di contributo di costruzione afferente al costo di costruzione secondo le aliquote monetarie saranno approvate con delibera della Giunta Comunale da aggiornare con cadenza annuale.

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso con esecuzione di opere edilizie, è dovuta anche la quota di contributo commisurata al costo di costruzione, da determinarsi in percentuale sull'importo dei lavori a farsi, attestato con computo metrico estimativo; la percentuale da applicare varia in funzione della destinazione d'uso di progetto e comunque compresa tra il 5% ed il 20% del costo di costruzione.

Art. 29.4 _ Esenzioni del Contributo

Sono esentati dal versamento del contributo di costruzione, oltre agli interventi di cui all'art. 17 del DPR 380/2001, gli interventi edilizi definiti all'**art. 3** lettere a,b e c.

Per interventi mirati al contenimento dei consumi energetici che comportino un incremento della volumetria derivante dall'utilizzo di materiali appositamente certificati, per uno spessore massimo di cm 25 oltre i primi 30 cm, è previsto l'esonero dal calcolo dell'aliquota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione della relativa volumetria. Per le stesse motivazioni il volume relativo ed il costo relativo non concorrono al calcolo dell'aliquota di contributo commisurata al costo di costruzione.

CAPO IV - DEFINIZIONI GENERALI

Art. 30 _ Sagoma Geometrica ed Urbanistica

La sagoma di una costruzione è definita in termini geometrici od urbanistici.

La **sagoma geometrica** di una costruzione è il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme infinito delle sezioni che lo delimitano.

Nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, abbaini, volumi tecnici.

La **sagoma urbanistica** di una costruzione è il solido delimitato dalle dimensioni aventi rilievo urbanistico: Altezza massima, Superficie Coperta, Volume, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

Art. 31 _ Altezza del fabbricato

Altezza massima fra quella delle varie fronti misurata: dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al

piede della fronte) all'intradosso dell'ultimo solaio, per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 40%; dal piano di utilizzo alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura ed inclinazione superiore al 40%.

Art. 32 _ Altezza massima

L'**altezza massima del fabbricato** è valutata verso lo spazio pubblico. In caso di affacci verso spazi pubblici a quote diverse si fa riferimento alla altezza maggiore.

Art. 33 _ Distanza dai confini

La distanza dai confini viene valutata in linea retta secondo la direttrice di estensione minore. Per gli interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti ai confini stessi con un minimo di ml. 5.00. Tale minimo può essere ridotto a ml. 0.00 se trattasi di pareti non finestrate o se é intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine. Le distanze dai confini si misurano dal limite dei balconi e delle scale a giorno con oggetto superiore a ml. 1.00; dal muro dell'edificio per gli edifici esistenti.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PUC la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5.00.

Art. 34 _ Distanze minime tra fabbricati

Nelle zone A le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

È consentita la costruzione in aderenza.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti-finestre o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10.00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti.

Art. 35 _ Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade.

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con la esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente

all'altezza stessa.

Le distanze delle strade e dai confini per un un solo piano sopraelevato possono essere pari a quelle già esistenti dei volumi sottostanti.

Art. 36 _ Numero dei piani

Il **numero massimo dei piani** del fabbricato sono valutati verso lo spazio pubblico.

Non si annoverano come piani:

- gli ammezzati;
- i piani interrati;
- i piani seminterrati che non emergano dalla sistemazione esterna per oltre 1,50 ml.
- i sottotetti quando sono costituiti da una copertura a tetto con pendenza inferiore o pari al 40% ed una altezza dell'estradosso della linea di gronda dal calpestio del sottotetto non superiore a ml. 0,40.

Art. 37 _ Superficie Coperta

L'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici utili dell'edificio.

Art. 38 _ Superficie Occupata

La **Superficie Occupata** rappresenta la superficie coperta del fabbricato aumentata dell'eventuale quota di interrato - compresi gli scannafossi - eccedente la superficie coperta, e della proiezione di porticati, anche se non computati ai fini della superficie coperta.

Solo nel caso di attività commerciali o produttive che non necessitano di costruzioni valutabili in termini volumetrici, o quando queste siano accessorie (temporanee o permanenti) rispetto all'attività principale svolta su aree scoperte, si definisce superficie occupata quella utilizzata dagli impianti e dalle superfici, pavimentate o non, necessari per lo svolgimento dell'attività.

Art. 39 _ Superficie utile

La somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale, cavedi, ecc.).

Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici e privati, le logge rientranti, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, le autorimesse, i locali tecnici e le cantine con relative scale di accesso che non emergono rispetto al piano del terreno più di 150 cm.

Negli edifici esistenti alla data d'adozione del PUC sono pure esclusi dal computo della superficie utile da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate.

Art. 40 _ Volume

Pari alla somma dei prodotti della superficie coperta di ogni piano per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, a eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se piano.

Se quest'ultimo è inclinato va presa l'altezza media all'intradosso.

Non costituiscono **Volume**, al fine della verifica dell'Indice Volumetrico Territoriale o Fondiario:

- a) gli ambienti sottotetto, per la parte al di sopra dell'intradosso della linea di gronda a condizione che la pendenza del tetto sia pari o inferiore al 40%, in tale esclusione sono compresi anche gli abbaini del tetto;
- b) la superficie di cantine, garage e locali di sgombero, questi ultimi posti al primo piano interrato o seminterrato che non fuoriescano di oltre mt. 1,50 dalla quota della sistemazione esterna dell'edificio.
- c) i locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, anche realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza degli edifici, in luogo facilmente accessibile anche a soggetti con mobilità ridotta e di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, di dimensioni massime pari a 0,75 mq per ogni unità abitativa;
- d) i vani scala ed ascensori di uso condominiale o comune;
- e) i porticati di uso comune e/o di uso esclusivo;
- f) le logge ed i loggiati, i balconi, i ballatoi, i terrazzi, i manufatti ed accessori leggeri e tettoie aggettanti.

Sono esclusi altresì dal computo del **Volume** i volumi tecnici come definiti al successivo **art. 41**.

Art. 41 _ Volumi Tecnici

Sono considerati **Volumi Tecnici**, ed esclusi dal computo del Volume, quei volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza degli impianti stessi, derivanti da norme prescrittive, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare volumi tecnici, a titolo esemplificativo, quelli sotto indicati:

- a) extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto, se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare, se condominiale;
- b) extra-corsa ascensore e montacarichi;
- c) serbatoi idrici e relativi impianti;
- d) centrale termica, ove prescritta dalla potenza dell'impianto;
- e) camini, canne fumarie e di ventilazione;
- f) cabine elettriche;
- g) rampe, monta carrozzelle e ascensori per portatori di handicap;
- h) vani tecnologici strettamente necessari a contenere attrezzature per attività produttive, e necessarie alla loro funzionalità;
- i) cappotto termico sugli edifici esistenti (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);
- j) locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, anche realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza degli edifici, in luogo facilmente accessibile anche a soggetti con mobilità ridotta e di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, di dimensioni massime pari a 0,75 mq. per ogni unità abitativa.

Sono comunque da considerarsi volumi tecnici e conseguentemente escluso dal computo dei volumi o delle superfici coperte, quei volumi che non sono direttamente utilizzabili per il fine cui è realizzato il manufatto a cui si riferiscono e che non hanno suscettibilità di destinazione autonoma, in tal senso sono da considerarsi volumi tecnici:

- per le abitazioni ad uso residenziale condominiale, e per le attività produttive nell'ambito delle zone D: le scale, l'atrio di accesso comune alle scale, la lavanderia comune, il torrino scale, locale macchine, il vano corsa ascensore ecc.

La sistemazione dei volumi tecnici, in ogni caso, non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati a tutti gli effetti del Volume, della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml. 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

Fanno eccezione gli impianti suddetti se a servizio di attività produttive e solo nelle zone ad esse destinate dal **PUC**.

Art. 42 _ Loggia

La **Loggia** è lo spazio accessorio, delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili.

Nel caso che il rapporto tra larghezza e profondità della loggia sia inferiore ad uno, va computato nel volume e nella superficie coperta la parte di loggia che eccede la profondità definita dal suddetto rapporto.

Nel caso di logge esistenti ed ai fini di recuperi di **volume** in funzione di interventi di ristrutturazione le logge non sono considerate **volume** esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di **volume**.

Art. 43 _ Loggiato

Il **Loggiato** è lo spazio di uso collettivo o accessorio, delimitato da una parete verticale, da una pilastrata e da due orizzontamenti, il cui volume non viene computato e la cui superficie è computata ai fini del calcolo della superficie occupata.

Nel caso che il rapporto tra larghezza e profondità del loggiato sia inferiore ad uno, va computato il volume della parte di loggiato eccedente.

Nel caso di loggiati esistenti, anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o meno a fini agricoli, ed ai fini di recuperi di **volume** in funzione di interventi di ristrutturazione i loggiati non sono considerati **volume** esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di **volume**.

Art. 44 _ Porticato di uso esclusivo e di uso comune

Si definisce **Porticato di uso esclusivo** lo spazio utile, a piano terra, definito da una o due pareti verticali, una pilastrata, e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, con o senza strutture sovrastanti.

Nel caso di porticati di uso esclusivo esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o meno a fini agricoli, ed ai fini del recupero di **volume** in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati non sono considerati **volume** esistente; la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento

di **volume**.

Si definisce **Porticato di uso comune** e/o condominiale lo spazio al piano terra degli edifici (internamente al corpo di fabbrica) privo di delimitazione muraria o vetrata e in diretta comunicazione con l'esterno e non costituisce volume.

Nel caso di porticati di uso comune e/o condominiale esistenti ed ai fini del recupero di **volume** in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati non sono considerati **volume** esistente; la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di **volume**.

Art. 45 _ Balcone

Si definisce **Balcone** la struttura aggettante di superficie utile, accessibile da vani abitabili, aperta su due o tre lati.

Non sono ammessi balconi a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di agibilità.

Art. 46 _ Ballatoio

Si definisce **Ballatoio** la struttura distributiva orizzontale, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari.

La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi.

Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge.

Non è ammesso il recupero di **volume** di ballatoi esistenti; la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di **volume**.

Art. 47 _ Terrazzo

Si definisce **Terrazzo** una superficie scoperta posta a copertura di ambienti sottostanti, accessibile da vani abitabili o da vani facenti parte di unità collegate e/o pertinenze delle stesse.

CAPO V - NORME IGIENICHE

Art. 48 _ Spazi interni agli edifici

S'intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro. La superficie degli spazi interni deve intendersi quella racchiusa tra le costruzioni e la congiungente gli estremi di essa, sono classificati nei seguenti tipi:

- a) ampio cortile – S'intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a due volte l' altezza della parete antistante con un minimo assoluto di mt. 12;
- b) patio – S'intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all' ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 6 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4;
- c) cortile – Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 8 e la superficie del pavimento superiore a $\frac{1}{5}$ di

quella delle pareti che la circondano;

- d) chiostrina – Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti e con una normale minima davanti a ogni finestra non superiore a mt. 3.

Negli spazi interni definiti come 'ampio cortile', patio e cortile possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; solo nell' ampio cortile però si possono eseguirsi limiti di edificabilità della zona costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici con un' altezza massima di mt. 5 e nel caso di copertura a tetto il suo colmo, non deve essere superiore a mt. 7.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti, l' uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell' autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l' altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti come 'chiostrine' possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze. Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino, tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Quando un cortile confina per un tratto del suo perimetro con spazi di aliena proprietà, edificabili, sebbene ancora in edificati, si considererà il cortile stesso, agli effetti delle misure obbligatorie stabilite dal presente articolo, chiuso lungo quel tratto del perimetro da un muro di facciata dell' altezza massima consentita dalla normativa di zona, sempre che, però, possa prevedersi, in rapporto alle distanze tra i fabbricati, la eventuale possibilità di aliena costruzione su confine lungo il predetto tratto di perimetro; se le distanze non consentano la previsione di detta possibilità, il cortile può considerarsi aperto lungo il detto tratto di perimetro.

Art. 49 _ Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista un'efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno e un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 50 _ Superficie Permeabile

E' 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, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, 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 inghiaciati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

In assenza delle prescrizioni di **PUC** la percentuale minima di superficie permeabile non deve risultare in nessun caso inferiore al 20 % della superficie libera esterna.

In caso di utilizzo di suolo ineditato è obbligatorio garantire il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria. Nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture degli edifici se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

Art. 51 _ Convogliamento acque putride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Art. 52 _ Scale

Tutti gli edifici pluripiano debbono essere dotati di almeno una scala se la superficie lorda del piano da servire è inferiore o uguale a mq. 400 e di scale aggiuntive per ogni ulteriore superficie di mq. 350, o frazioni di superfici lorde del piano, oltre alle eventuali scale di sicurezza esterne.

Il numero minimo di scale richiesto deve essere ricavato all'interno dell'edificio o anche all'esterno, purché, in questo caso la scala non ecceda la superficie coperta e nel rispetto delle distanze previste dalle **NTA del PUC**.

Le rampe e i pianerottoli degli edifici condominiali, degli edifici a destinazione direzionale, commerciale, turistica, artigianale e industriale, devono avere una larghezza utile non inferiore a ml. 1,20.

Le rampe delle scale devono:

1. avere una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite da un solo ascensore di ml. 1,50;
2. non devono comprendere più di 12 pedate di seguito senza un pianerottolo, se l'edificio non è dotato di ascensore ovvero 15 pedate per gli edifici con ascensore.

I pianerottoli di arrivo, qualora servano anche vani ascensore, debbono avere larghezza minima di ml. 1,20, per un tratto ampio almeno ml. 2,00.

Le alzate dei gradini non devono avere altezze superiori a cm. 18 e la larghezza minima di cm. 27 in corrispondenza dell'asse di percorrenza (cm. 32 dall'imposta interna).

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di ml. 0,90.

Per le rampe e i pianerottoli di accesso a singole unità residenziali e interne alle unità per servizio di vani abitati è consentita una larghezza minima di ml. 1,00, riducibile a ml. 0,80 nel caso che la scala sia a giorno (ringhiera esterna).

Nei nuovi edifici sono ammesse scale a chiocciola solo per accedere a vani accessori. Negli edifici esistenti ne è consentito l'utilizzo per l'accesso a vani abitabili purché il gradino abbia larghezza non inferiore a cm. 60, alzata non superiore a cm. 25 e pedata mediana non inferiore a cm. 21.

Art. 53 _ Forni, focolai, camini, condotte di calore, canne fumarie

Gli impianti di riscaldamento, devono altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti. Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al

disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 mt. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani o industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute, e idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico.

Art. 54 _ Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimesse e/o a impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 55 _ Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di mt. 3, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 54.

Art. 56 _ Piani terreni

I piani terreni, adibiti a qualsiasi tipo di destinazione, se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata e avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a mt. 3.00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di mt. 2.30.

Art. 57 _ Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici, se l'altezza media utile è non inferiore a ml 2,70, con un minimo di ml. 2,40 per i vani principali e l'altezza minima non inferiore a mt. 1.40. La valutazione deve essere effettuata rispetto alla media ponderale a cui concorrono anche le altezze derivanti da eventuali abbaini.

Art. 58 _ Norme comuni a tutti i piani abitabili

L'altezza dei vani, ai fini della loro agibilità, è misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura del vano, con i minimi fissati dalla Legge 457/1978 e dal D.M. del 5/7/1975, e comunque non inferiori a mt. 2,70.

Nel caso che il pavimento presenti dislivelli, si fa riferimento alla quota più elevata se questa eccede 1/3 (un terzo) dell'intera superficie del vano e sempre che l'altezza minima non scenda al di sotto di ml. 2,40.

Nel caso che il soffitto presenti abbassamenti, si fa riferimento alla quota di intradosso della parte più bassa se questa eccede 1/3 (un terzo) della intera superficie del vano e sempre che l'altezza minima non scenda al di sotto di ml. 2,40 per i vani principali e di ml. 2,10 per i vani accessori con altezza media complessiva non inferiore a ml. 2,70. Per il raggiungimento delle altezze utili sufficienti alla agibilità di un vano è possibile ridurre la superficie nelle parti più basse creando armadi a muro, ripostigli od intercapedini.

Nel caso di solai con strutture emergenti si fa riferimento alla quota di intradosso del solaio, sempre che la percentuale di superficie proiettata delle strutture non ecceda il 30 % della superficie del vano e purché la struttura non riduca l'altezza al di sotto di ml. 2,40 per i vani principali.

Nel caso di solai con struttura in legno la quota di riferimento deve essere considerata all'intradosso del travicello, e la struttura lignea principale non dovrà ridurre l'altezza del vano al di sotto di ml. 2,40 per i vani principali e di ml. 2,10 per i vani accessori.

Nel caso di coperture a volta, l'altezza del vano è quella corrispondente alla media geometrica delle altezze misurate secondo la sezione minore.

Art. 58.1 _ Salubrità, Illuminazione ed Aerazione degli Alloggi

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Negli alloggi tutti i locali devono avere l'illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso, eccetto quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli. Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 %, e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Deve essere assicurata, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori od esalazioni nei punti di produzione (cucina, gabinetti, etc.) prima che si diffondano.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi già esistenti diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici soddisfacenti.

Art. 58.2 _ Impianti

Gli alloggi, ivi comprese le pertinenze, devono essere dotati di impianto di riscaldamento conforme alle norme vigenti.

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici devono essere conformi alle leggi ed ai regolamenti di esecuzione. Devono essere inoltre rispettati i disposti di cui alla Legge 46/1990 e ss.mm.ii., nonché ai Regolamenti di esecuzione ivi compreso il deposito del o dei progetti se le dimensioni o la potenza degli impianti lo richiedono, prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Le caratteristiche degli edifici medesimi devono essere adeguate alle norme delle leggi suddette e ai rispettivi regolamenti.

Art. 58.3 _ Requisiti Minimi di Isolamento Acustico

I materiali utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli alloggi devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico o da altra fonte esterna, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti dagli alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni. Sono fatti salvi eventuali requisiti acustici passivi standard più restrittivi definiti con apposito DPCM ai sensi dell'art. 3, lettera e), della Legge quadro sull'inquinamento acustico, 26/10/1995 n. 447.

Art. 58.3.1 _ Provvedimenti particolari

Nel caso di spazi abitativi confinanti con spazi destinati a pubblico esercizio, attività artigianali, commerciali, industriali, ricreative, o aree a forte concentrazione di traffico, devono essere previsti a cura del costruttore indici di fonoisolamento maggiori di 10dB rispetto alla tabella di cui al capo precedente.

Se del caso potrà essere disposto in sede di autorizzazione edilizia il confinamento delle sorgenti di rumore in altre parti dell'edificio ovvero dichiarata l'incompatibilità delle stesse con la destinazione con conseguente disattivazione.

Art. 58.3.2 _ Rumorosità degli Impianti

Il livello sonoro del rumore provocato in un alloggio da impianti tecnologici (ascensore, centrale termica, impianti di condizionamento, autoclavi, etc.) installati in altri alloggi o in spazi comuni non deve superare i 25 dB continui e i 30dB di punta.

Gli impianti di distribuzione dell'acqua e gli apparecchi idrosanitari dovranno essere realizzati, mantenuti e condotti in modo da evitare rumori molesti e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici per eliminare ogni possibile disturbo.

Art. 58.3.3 _ Rumore da calpestio

Senza l'effetto di altre fonti di rumore, nell'alloggio non deve rilevarsi un livello sonoro maggiore di 68dB quando al piano superiore venga messa in funzione la macchina normalizzata generatrice di calpestio. E' prescritto in ogni caso uno spessore minimo di cm 25 dei solai e delle murature a confine con altre unita immobiliari o con spazi condominiali; minori spessori possono essere consentiti se vengono utilizzati isolanti acustici di comprovata efficacia.

Art. 58.4 _ Esposizione degli Alloggi

Ogni alloggio nuovo o derivante da frazionamento o cambio di destinazione d'uso deve avere almeno due esposizioni finestrate su pareti tra loro ortogonali o contrapposte poste sullo stesso orizzontamento per fruire delle migliori condizioni di soleggiamento e ventilazione. La prescrizione non è considerata soddisfatta se una delle due esposizioni è posta sulla parete laterale di loggia o sulla parete di cavedio.

Art. 58.5 _ Ventilazione degli Alloggi

Gli alloggi e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire la diffusione delle esalazioni prodotte nei locali di servizio.

Art. 58.6 _ Scarichi da Insediamenti Civili e da Attività Produttive

Tutti gli edifici situati in zone servite da pubblica fognatura debbono essere collegati alla fognatura Comunale. L'allacciamento e l'eventuale impianto di trattamento debbono essere realizzati in conformità alle disposizioni del vigente Regolamento per il Servizio di Pubblica Fognatura e previa autorizzazione dell'ente o società cui è affidata la gestione. Gli scarichi provenienti da insediamenti civili sono di norma accettati in fognatura separata tal quali, e in fognatura mista previa chiarificazione.

Gli scarichi provenienti da insediamenti industriali e/o dalle attività produttive in genere devono essere autorizzati dal Sindaco ai sensi della Decreto Legislativo 152/1999 e successive modificazioni ed avere caratteristiche tali da essere compatibili con quelli depurabili dagli impianti della fognatura Comunale, in caso contrario devono essere trattati con rifiuti speciali.

Gli scarichi provenienti da insediamenti civili o industriali situati in aree non servite dalla pubblica fognatura dovranno essere trattati, anche nelle zone agricole, in relazione alla qualità e quantità dei reflui liquidi ed alla natura del recapito finale, secondo le leggi e le normative vigenti.

Per tali scarichi sono ammissibili trattamenti depurativi attraverso idonei impianti di chiarificazione, di subirrigazione, di subirrigazione drenata o di ossidazione biologica anche in relazione alle caratteristiche pedologiche del terreno.

Il progetto edilizio dovrà essere corredato dagli allegati relativi alle caratteristiche qualitative e quantitative dei reflui, alla soluzione tecnica individuata per il trattamento, al tracciato della fognatura interna e al recapito finale; su tale aspetto verrà richiesto il parere del competente Servizio Tutela Ambiente.(A.S.L.).

Art. 59 _ Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono seguire, inoltre, le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricoveri per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianto di depurazione.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di mt. 10.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza.

Art. 60 _ Migliorie e manutenzione fabbricati esistenti

Ogni edificio deve essere mantenuto in tutte le sue parti in conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura e spese della proprietà.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di ordinare il restauro degli edifici, o parti di questi, ogni qualvolta le loro condizioni siano tali da menomare l'estetica, la sicurezza o da costituire fonte di pericolo per la pubblica incolumità.

Può inoltre ordinare il restauro e la ricoloritura delle facciate danneggiate per vetustà, per cattiva costruzione e per mancanza di manutenzione, e per quelle manomesse per riparazioni, per inserimento di nuovi impianti, per collocamento o sostituzione degli infissi, di supporti, per l'applicazione di insegne e simili. In caso di inerzia della proprietà, scaduti i termini assegnati nell'ordinanza di restauro o riparazione, l'Amministrazione Comunale esegue d'ufficio i lavori a spese della proprietà, fatte salve le sanzioni amministrative accessorie.

Nel rifacimento delle facciate non devono essere eliminate modanature, decori, cornici, balze ed altro e le parti danneggiate devono essere restaurate.

Art. 61 _ Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni e nelle modificazioni di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzati con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche, ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire un'ideale soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloratura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Dirigente responsabile, ordina al proprietario i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti dall'ufficio.

Per il recupero delle spese relative, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 62 _ Manutenzione ordinaria e straordinaria su edificio esistente

Qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria deve essere volto alla conservazione delle caratteristiche originarie dell'organismo edilizio, o al loro ripristino qualora interventi successivi abbiano introdotto elementi incongrui sotto il profilo tipologico, strutturale o architettonico.

In tutti i casi ove ciò sia possibile, l'intervento di manutenzione straordinaria deve prevedere l'eliminazione di aggiunte o modificazioni contrastanti con le caratteristiche originarie o storicamente prevalenti, salvo il caso che le trasformazioni subite siano irreversibili o stratificate storicamente.

Art. 63 _ Coperture

Le coperture, i loro aggetti ed i volumi sporgenti da esse, sono elemento architettonico di conclusione dell'edificio e pertanto di valore estetico, paesaggistico ed ambientale.

Sono ammessi abbaini purché gli stessi siano completamente inseriti nella falda del tetto e la loro altezza non sia superiore a ml 2,40.

Art. 64 _ Interventi di manutenzione straordinaria delle coperture

Negli "interventi di manutenzione straordinaria":

1. sono consentite nuove coperture a tetto o l'ampliamento di quelle esistenti;
2. è consentita la trasformazione di coperture piane in coperture a tetto, a capanna o a padiglione, di pendenza non superiore al 40 %, senza rialzare la quota di gronda. Previsioni progettuali diverse eccedono la manutenzione straordinaria e sono realizzabili solo con il rilascio

di Permesso di Costruire;

Negli ambiti urbani A e B e nelle zone agricole negli interventi di manutenzione straordinaria (fatti salvi gli interventi di riqualificazione urbana):

1. non è consentita la variazione delle caratteristiche strutturali ed architettoniche delle gronde, ivi compresi eventuali cornicioni sottogronda, e l'ampiezza dell'aggetto frontale e laterale, né del tipo del materiale di copertura, quando questi siano di tipo tradizionale o comunque corrispondenti alle caratteristiche originali o storicizzate dell'edificio;
2. sono consentiti solo interventi che non apportino variazioni all'altezza in gronda né all'altezza del colmo dei fabbricati, lasciando inalterata la pendenza e comunque tutte le quote di intradosso della copertura, quale che sia la destinazione dei vani sottostanti. E' ammesso un incremento delle quote di estradosso solo per motivi derivanti dalla sostituzione della struttura portante e/o dall'inserimento di massetti, guaine impermeabili, materiali termoisolanti. Possono essere ammesse soluzioni diverse solo previo rilascio del Permesso di costruire.

Art. 65 _ Facciate

Negli ambiti urbani A, B e nelle zone agricole ed anche nel caso di gruppi di edifici aventi caratteristiche di omogeneità tipologica ed architettonica storicizzata, ancorché soggetti nel recente passato ad interventi di ristrutturazione che ne abbiano alterato le caratteristiche, in tutte le altre zone, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria delle facciate che non alterino le proporzioni tradizionali delle aperture in rapporto alla facciata stessa, né i materiali ed il disegno di eventuali cornici, davanzali, marcapiano quando questi appartengano alla originale o storicizzata definizione del prospetto.

E' consentita la regolarizzazione degli allineamenti quanto questi siano stati alterati provocando disarmonia dei prospetti.

Non è consentita l'esecuzione di rivestimenti delle facciate con materiali estranei alla tradizione locale, salvo nel caso gli stessi siano preesistenti e connaturati alla tipologia dell'edificio. Nel caso di intervento a seguito di Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, le coloriture dovranno essere preventivamente concordate con gli uffici comunali sulla base di idonee campionature.

Gli interventi di manutenzione straordinaria delle facciate devono essere eseguiti in conformità a quanto previsto all' **art.61** per quanto attiene agli Impianti tecnologici.

Art. 66 _ Interventi obbligatori per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili

Su tutto il territorio Comunale è fatto obbligo, sia nella realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, che in quelli di restauro o ristrutturazione, come anche nella realizzazione di nuovi edifici, prevedere la chiusura di tutte le aperture nella muratura, specie dei sottotetti, che possano consentire il riparo e la nidificazione di piccioni. Nel caso le aperture siano necessarie per l'areazione di vani altrimenti chiusi, è fatto obbligo di munirle di idonee grate o retini che diano garanzia di durabilità nel tempo e che siano inseriti armonicamente nel contesto architettonico del prospetto.

E' fatto altresì obbligo, in tutti i casi sopra detti, di installazione di dispositivi meccanici (graticci chiodati etc.) su tutti gli elementi che possano fungere da posatoi (cornicioni, mensole, aggetti di gronda, etc.).

Art. 67 _ Infissi

Negli interventi di manutenzione straordinaria è consentito il recupero o il ripristino o il rifacimento degli infissi esterni esistenti, utilizzando materiali congruenti con le caratteristiche dell'edificio e colorazione idonea non contrastante con la tipologia delle aperture e con la connotazione storica dell'immobile.

Sono ammessi i seguenti interventi:

1. l'installazione di controfinestre o zanzariere anche con struttura metallica, a condizione che siano realizzate con profili sottili, verniciati a corpo o con elettrocoloritura con colori tradizionali e comunque uguali a quelli dell'infisso principale purché non ci sia riduzione apprezzabile della superficie apribile;
2. l'installazione di persiane o avvolgibili, a seconda dei casi, quando l'intervento riguardi un intero edificio o comunque le parti prospicienti spazi pubblici, e la tipologia prescelta non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche e compositive della facciata;
3. la sostituzione di avvolgibili con persiane quando l'intervento, esteso all'intero edificio o comunque alle parti visibili da spazi pubblici costituisca un adeguamento alle caratteristiche architettoniche della facciata oltre che a quelle degli edifici limitrofi e circostanti, oppure per migliorare la tenuta degli infissi dall'acqua e dal vento.

Art. 68 _ Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di mt. 2.20 dal piano del marciapiede e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che aprono all'esterno a un'altezza inferiore a mt. 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiedi, ed a mt. 2.50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche e private sono ammessi solo quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a mt. 6.

L'aggetto, in ogni suo punto non può essere ad altezza inferiore a mt. 3.50 dal piano del marciapiede e non deve essere comunque di ampiezza superiore a esso marciapiede, e a mt. 4.50 dal piano stradale se non esiste marciapiede.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza dal punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi o parti di essi sporgenti su strade o comunque su spazi pubblici aperti al pubblico passaggio non debbono sporgere dal filo del fabbricato più 1/8 della larghezza della strada o spazio pubblico un massimo di mt. 1.50.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi solo nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 10, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi parzialmente chiusi non sono ammessi a una distanza inferiore dal confine più vicino di almeno mt. 4, mentre quelli totalmente chiusi non sono ammessi a una distanza inferiore dal confine più vicino di almeno mt. 5. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze sia dal confine che da spazi pubblici vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Art. 69 _ Abbaini e Lucernari

Su tutto il territorio sono ammessi abbaini in luogo dei lucernari, solo previo rilascio di Permesso di Costruire.

Art. 70 _ Zoccolature

Gli edifici nelle parti confinanti con il suolo pubblico o di uso pubblico, dovranno essere muniti di

uno zoccolo in pietra od in altro materiale duro, di alta resistenza all' usura e di facile lavaggio, per un' altezza non inferiore a mt. 1.20.

Art. 71 _ Chiusura di aree edificabili e non

Le aree libere da costruzioni di proprietà privata, edificabili e non, poste in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico, o comunque facilmente raggiungibili, possono essere opportunamente chiuse.

Le chiusure devono:

1. avere carattere permanente e aspetto decoroso;
2. essere di altezza non inferiore a ml 1,80 e non superiore a ml 3,00.

Le chiusure devono essere costituite da:

1. recinzioni con rete a maglia sciolta, sostenute da paletti di ferro, opportunamente schermate con siepi;
2. muri di cinta, nel materiale più opportuno, con paramento esterno a faccia vista.

Nel caso di aree edificabili di cui sia stato richiesto Permesso di costruire o sia stata presentata Denuncia di inizio attività, la chiusura può essere realizzata tramite assiti tinteggiati nel rispetto della normativa vigente nel campo della sicurezza e della viabilità.

Le recinzioni di lotti non edificati in zona agricola devono essere in rete metallica.

Art. 72 _ Sistemazione delle superfici esterne - indice di piantumazione

L'area di pertinenza delle costruzioni deve essere oggetto di complessive sistemazioni nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli.

La superficie permeabile come definita all'**art. 50** deve essere opportunamente piantumata con specie di alto fusto con indice di piantumazione minima pari ad un albero ogni 60 mq.

L'Autorizzazione all'agibilità degli edifici è subordinata alla verifica dell'avvenuta piantumazione degli alberi.

Aree per il gioco bambini sono obbligatorie nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi che contengono più di 10 (dieci) appartamenti, per una superficie minima di 10 mq ogni 400 mc di volume edificato. Esse debbono essere sistemate e mantenute a verde con le opportune attrezzature per il gioco.

Per quanto riguarda l'ambito urbano A le pavimentazioni esterne consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto o altro materiale che si inserisca nel contesto storico e culturale dei luoghi.

Art. 73 _ Protezione del patrimonio arboreo e norme per gli interventi sulle alberature private

Le piante di alto fusto sono protette su tutto il territorio Comunale.

Per piante di alto fusto si intendono alberi con una circonferenza del tronco di almeno 100 cm misurata a 100 cm dal suolo. Se l'attaccatura della chioma è inferiore a tale altezza, la misura viene effettuata immediatamente sotto la attaccatura della chioma. Nel caso di alberi con più tronchi, si misura la somma delle circonferenze dei singoli tronchi.

Non sono soggetti alle presenti norme gli alberi da frutto, ad eccezione di olivi, noci e castagni o ogni altra specie ritenuta da salvaguardare.

E' fatto obbligo di conservare le piantumazioni esistenti nelle aree urbane e di provvedere alla loro sostituzione, nei casi in cui fosse necessario, con analoghe specie. Ogni abbattimento di piante che non sia compreso in un ciclo di avvicendamento culturale deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

Su tutto il territorio Comunale, anche quello non sottoposto a particolari vincoli di tutela ambientale e/o monumentale da specifiche leggi, l'abbattimento delle piante di alto fusto sono subordinati a specifico nullaosta da parte della Amministrazione Comunale, sentiti gli Uffici competenti.

Gli alberi di alto fusto come sopra definiti sono protetti e su di essi è vietato effettuare interventi di rimozione, di danneggiamento, di modifica strutturale, di disturbo alle radici con pavimentazioni impermeabili, con scavi o ammassi di materiali, con deposito o sversamento di sali, oli, acidi o basi, con posa di condutture ed eventuale fuoriuscita dalle stesse di liquidi, gas o altre sostanze.

Tra gli elaborati richiesti da allegare alle domande di Permesso di Costruire e alle Denunce di Inizio Attività deve essere presentata dal richiedente una planimetria che riporti eventuali alberi, la loro specie e le loro dimensioni (altezza, circonferenza del tronco e della chioma). L'eventuale autorizzazione di abbattimento verrà inserita nell'atto autorizzativo.

L'abbattimento per ragioni di pubblica o privata incolumità è consentito sulla base di specifica richiesta e attestazione rilasciata da un tecnico abilitato della effettiva pericolosità dell'albero;

l'Amministrazione si riserva di far svolgere anche successivamente tutti gli accertamenti del caso e di adottare sanzioni in caso di abuso.

I nuovi impianti nell'ambito delle concessioni edilizie sono regolati dall'art. 892 e seguenti del Codice Civile per quanto riguarda le distanze dai confini.

Art. 74 _ Arredo urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata in tutto il territorio a permesso di costruire e/o Dichiarazione di Inizio Attività.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione e modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine, o di altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati a eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, l'amministrazione potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, le stesse saranno accorpate in un'unica antenna centralizzata.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti o qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti della Soprintendenza ai monumenti.

Particolari criteri di rispetto e adattamento estetico ai caratteri stilistici dell'edificio o dell'ambiente urbano devono essere osservati nell'inserimento di Indicatori di attività private su edifici vincolati ai sensi della Legge n. 1089/39, ovvero inclusi in ambiti di vincolo paesaggistico ex Legge n. 1497/1939 e 431/1985 – ora D.L.vo n. 42/2004 -, nonché nell'intera zona A1 e A2.

Art. 75 _ Tende

L'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico quando non leda al libero transito o non impedisca la visuale in danno dei vicini è soggetta ad autorizzazione dietro pagamento della relativa tassa.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non leda al decoro della località né alla libertà del transito e visuale.

Negli spazi aperti alla circolazione veicolare le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede; il loro oggetto non deve essere superiore a 1,5 ml e deve essere arretrato almeno 50 cm dal bordo esterno del marciapiede.

Le tende devono rispettare i seguenti vincoli:

1. essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo quindi tende fisse rigide o su struttura rigida;
2. rientrare nel riquadro dell'apertura cui si riferiscono, salvo che non ostino motivazioni di natura geometrico-dimensionale o conservativa;
3. in tal caso la sporgenza laterale massima della tenda rispetto all'apertura non dovrà superare i 15 cm;
4. le tende aggettanti da uno stesso edificio devono presentare la stessa tipologia, essere costituite dal medesimo materiale e presentare colori tra loro armonizzati;
5. le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche;
6. sono ammesse scritte pubblicitarie solo se indicanti l'attività esercitata e/o il logo dell'azienda. In tal caso le scritte dovranno essere ospitate dal pendaglio verticale, dell'altezza massima di cm 35;
7. non è ammessa l'installazione di tende che coprano mostre od elementi decorativi di pregio dell'edificio.

L'Amministrazione Comunale si riserva di disporre, con ordinanza sindacale, l'uniformazione delle tende relative ad una intera via ad un modello unificato con colori rientranti in una gamma cromatica coordinata.

Art. 76 _ Edicole - Chioschi

Per la vendita di giornali e riviste l'Amministrazione Comunale può concedere, nelle posizioni individuate nello specifico piano delle localizzazioni, l'installazione, su suolo pubblico o privato, di manufatti chiusi specifici denominati **Edicole**. Detti manufatti possono avere dimensione massima in pianta di 18,00 mq ed altezza massima esterna di ml 3,50.

Con lo stesso piano, o con atto distinto, l'Amministrazione Comunale approva la localizzazione, nelle zone prive di sufficienti dotazioni commerciali, anche di strutture denominate **Chioschi** e destinati alla vendita, oltre che di giornali e di riviste, anche di altre tabelle merceologiche. Tali manufatti possono avere superficie massima in pianta non superiore a 18 mq, altezza massima esterna di ml 3,50.

In luogo del piano sopra detto, ovvero per quanto in esso non disciplinato, può essere concessa la ristrutturazione o la sostituzione dei manufatti esistenti, regolarmente autorizzati ed in possesso di concessione permanente di suolo pubblico, purché essi siano ricondotti alle caratteristiche dimensionali e tipologiche prescritte dalle presenti norme.

In ogni caso:

1. non è consentita l'installazione di chioschi o edicole su sedime stradale e negli spazi di parcheggio pubblico esistenti in tutte le zone.
In ogni caso è prescritto il parere vincolante del Comando della Polizia Municipale di conformità alle Norme del Codice della Strada e dell'ente proprietario del sedime;
2. i chioschi e le edicole possono essere collocati su marciapiede esistente o appositamente creato solo nel caso che sia mantenuto uno spazio di marciapiede per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a ml 2,00 e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di soggetti portatori di handicap;
3. fuori del centro storico essi devono essere collocati a distanza non inferiore a ml 20 da incroci stradali;
4. gli espositori mobili aggiuntivi non possono ingombrare una superficie maggiore del 20 % della superficie coperta dell'edicola/chiosco;
5. i chioschi e le edicole devono essere realizzati esclusivamente utilizzando come materiali: legno, ferro, ghisa, vetro. E' esclusa l'utilizzazione di alluminio anodizzato di qualsiasi colore;
6. non sono consentite forme pubblicitarie dei prodotti venduti, salvo le testate dei quotidiani che potranno essere esposti esclusivamente con pannelli non luminosi né a cassonetto e nei limiti dell'altezza massima del manufatto. Per i chioschi è consentita un'insegna, relativa al genere di attività e priva di indicazioni pubblicitarie, realizzata secondo le norme sulle insegne e posizionata in posizione frontale senza eccedere dall'altezza massima prevista per il manufatto.

Art. 77 _ Chioschi adibiti a Pubblico Esercizio

Ad esclusione delle zona A1 e A2 è consentita l'installazione di chioschi adibiti ad pubblico esercizio o comunque alla somministrazione di cibi e bevande purché su suolo pubblico, non sottratto alla circolazione, alla sosta o al verde pubblico o d'arredo, e purché conformi ai regolamenti igienico sanitari e non in contrasto con prescrizioni urbanistiche o con vincoli ambientali.

La superficie complessiva coperta non può essere superiore a mq 20. Se la somministrazione avviene all'interno il chiosco, le sue pertinenze accessibili al pubblico debbono osservare tutte le prescrizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche, ivi compresa la dotazione di servizi igienici fruibili da portatori di handicap in carrozzella.

Può essere richiesta, alle stesse condizioni e prescrizioni sopra riportate, la collocazione stagionale di chioschi per un periodo non eccedente mesi quattro per ciascun anno. La rimozione deve essere garantita da deposito cauzionale (fissato dall'Ufficio Tributi) da versarsi prima del rilascio del Permesso di costruire ed essere eseguita entro sette giorni dalla scadenza del medesimo. In caso di mancata rimozione entro il termine suddetto l'Amministrazione, ferme restando le sanzioni amministrative ed eventualmente penali, provvede alla rimozione a spese del titolare del Permesso trattenendo il deposito cauzionale anche nel caso esso fosse superiore alle spese sostenute per la rimozione.

In ogni caso il suolo pubblico, sia che si tratti di installazioni stagionali che permanenti, non può essere concesso prima dell'approvazione del progetto edilizio, mentre l'installazione del manufatto è subordinata all'avvenuta stipula del contratto ed al dimostrato versamento dell'eventuale deposito cauzionale.

Per quanto riguarda i materiali è in ogni caso esclusa l'utilizzazione di alluminio anodizzato di qualsiasi colore.

In ogni caso è prescritto il parere vincolante del Comando della Polizia Municipale di conformità alle Norme del Codice della Strada e dell'Ente proprietario del sedime.

Art. 78 _ Arredi esterni complementari a Pubblici Esercizi

Per l'installazione degli arredi in questione è necessario presentare un progetto organico e l'installazione stessa è soggetta a Permesso di Costruire rilasciato dal Dirigente del Servizio competente alla firma. Gli elementi in questione possono essere collocati solo in spazi pedonali pavimentati protetti, senza comportare riduzione delle superfici a verde e senza recare intralcio o limitazione alcuna alla circolazione veicolare, pedonale o ciclabile e nel rispetto delle norme del Codice della Strada, in particolare il comma 3 dell'art. 20, che prescrive che l'occupazione dei marciapiedi può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza dei fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di ml 2, che dovrà essere attestato dal competente ufficio di polizia municipale. L'eventuale concessione del suolo pubblico, sia che si tratti di installazioni stagionali che permanenti, non può essere concesso prima dell'approvazione del progetto edilizio, mentre il rilascio dell'atto autorizzativo di tipo edilizio è subordinato all'avvenuta stipula del contratto ed al dimostrato versamento dell'eventuale deposito cauzionale o polizza fideiussoria.

Art. 79 _ Fioriere

La collocazione di fioriere è ammessa esclusivamente a delimitazione dello spazio pubblico o privato complementare ad un'attività di pubblico esercizio. E' ammessa solo a titolo temporaneo e comunque dietro sottoscrizione di un impegno, garantito da deposito cauzionale, a garanzia sia della loro continuativa manutenzione sia della loro rimozione al termine dell'intervallo temporale autorizzato. Non sono ammessi contenitori in materiali plastici o cementizi.

Art. 80 _ Ombrelloni

Si ammettono solo con struttura in legno e copertura in tela grezza di unica tonalità di colore per ciascun esercizio, priva di qualsiasi scritta o marchio pubblicitario.

Art. 81 _ Pedane

Le pedane devono essere realizzate in legno trattato, in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, da non ostacolare il normale deflusso delle acque piovane e da essere accessibili ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche. Ove le dimensioni lo consentano le pedane devono essere delimitate da fioriere

Art. 82 _ Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi in ambito

E' consentita, per la fruizione stagionale da parte dei clienti e con le limitazioni di seguito riportate, la copertura stagionale di spazi esterni su suolo pubblico o privato ed antistanti o adiacenti a pubblici esercizi quali bar, ristoranti, pizzerie. Non è invece consentita per attività commerciali non configurabili come pubblici esercizi.

Non possono essere autorizzate coperture stagionale di spazi collegati ad esercizi che non siano già accessibili e dotati di servizi igienici idonei anche all'uso da parte di portatori di handicap in carrozzella. Tali coperture devono essere realizzate con elementi corrispondenti alla definizione data per i gazebo (vedi **art.85**) ed hanno durata rigorosamente stagionale, e sono regolamentati da permesso di costruire.

Tali coperture non sono in nessun caso ammesse nel centro storico, tranne in occasione di particolari manifestazioni, in questo caso è necessario il parere dell'Amministrazione Comunale.

Tali manufatti devono essere:

1. ad uso esclusivo del pubblico esercizio cui sono collegati;
2. collocati esclusivamente in zone libere dalla sosta o dal transito di auto e comunque nel rispetto delle norme del Codice della Strada;
3. sostenuti da profilati in legno o metallo verniciato, con esclusione dell'utilizzazione di alluminio anodizzato di qualunque colore;
4. coperti con copertura in tela di colore chiaro naturale e prive di scritte di qualunque natura;
5. privi di qualsiasi forma di chiusura verticale;
6. completamente smontabili;
7. appoggiati al suolo, se pubblico, senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione in modo da consentire la loro rimozione stagionale senza comportare interventi di ripristino del suolo.

Tali manufatti possono:

- a) essere accompagnati da fioriere, cestini, punti luce da indicare nel progetto sottoposto all'Amministrazione;
- b) avere un piano di appoggio e di calpestio autonomo rispetto al suolo solo nel caso che lo stesso sia già pavimentato e purché tale pedana sia realizzata in legno trattato, in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, da non ostacolare il normale deflusso delle acque piovane e da essere accessibile ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche. Tale pedana deve essere delimitata da fioriere. Se posti su suolo pubblico è obbligatorio che l'appoggio del manufatto avvenga su pedana come descritto al comma precedente. Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca del Permesso di costruire e dell'eventuale concessione di suolo pubblico. In presenza di una serie di esercizi commerciali allineati su uno stesso fronte prospettico è obbligatoria la presentazione di un progetto unitario per materiali, illuminazione, colori, altezze e forme.

L'eventuale concessione del suolo pubblico non può essere rilasciata prima dell'approvazione del progetto edilizio, mentre il rilascio dell'atto autorizzativo di tipo edilizio è subordinato all'avvenuta stipula del contratto ed alla dimostrazione dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale o stipula della polizza fideiussoria.

Art. 83 _ Copertura di spazi collegati a pubblici esercizi in ambito

Per i soli pubblici esercizi, che abbiano una superficie di somministrazione non superiore a 100 mq è consentita, previo rilascio di Permesso di costruire, la permanenza continuata dei manufatti descritti all'**art. 82** con la possibilità di chiusura stagionale (massimo 6 mesi) degli stessi nei soli mesi invernali da indicare esplicitamente nella domanda e da riportare come prescrizione dell'atto di Permesso di costruire, con pannelli trasparenti facilmente rimovibili con struttura in legno o metallo verniciato ed esclusione di alluminio anodizzato di qualsiasi colore, e vetro di sicurezza.

Deve essere comunque garantita una superficie apribile non inferiore ad un ottavo della superficie complessiva dell'esercizio, cioè comprensiva degli spazi interni in muratura ed altezza minima di m. 2.70.

Per tali manufatti valgono le prescrizioni di cui all'**art. 82**.

La superficie coperta dell'installazione non può eccedere il 100 % di quella di somministrazione dell'esercizio, con un massimo di mq 100.

Il rilascio del Permesso di Costruire non dà in ogni caso diritto all'occupazione di superficie coperta e all'utilizzazione di volumetria.

Le caratteristiche del manufatto non potranno in nessun caso variare nel tempo rispetto al progetto approvato ed oggetto di Permesso di Costruire, né acquistare caratteristiche strutturali che ne configurino la permanenza a tempo indeterminato e/o la difficile rimozione.

Il rilascio del Permesso di costruire non costituisce perciò alcun titolo riguardo a diritti soggettivi estesi nel tempo; a tale scopo il concessionario deve produrre atto d'obbligo registrato e trascritto con il quale si impegna a rimuovere il manufatto a semplice richiesta dell'Amministrazione e a non renderlo oggetto di trasferimento della proprietà o delle autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività.

Il soggetto concessionario dell'installazione del manufatto con chiusura a carattere stagionale è tenuto a rimuovere la stessa entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di scadenza riportata nel Permesso di Costruire.

A garanzia della rimozione il richiedente prima del ritiro del Permesso di Costruire versa al Comune deposito cauzionale di valore doppio rispetto al valore di quanto installato a carattere stagionale e comunque non inferiore ad euro 2.500,00. In caso di mancata rimozione l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente alla rimozione in danno dell'inadempiente, rivalendosi sul citato deposito e revocando il Permesso di costruire che non potrà essere rilasciato almeno per i successivi tre anni.

Art. 84 _ Manufatti e Accessori Leggeri

Si definiscono **Manufatti e Accessori Leggeri** quei manufatti ai quali, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro, non si riconosce Superficie Coperta o Volume.

Art. 85 _ Gazebo

Si definisce **Gazebo** un manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi, ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro, tegole, completamente aperta su tutti i lati ed avente:

1. altezza all'imposta non superiore a 3,00 ml;
2. superficie coperta non superiore a 15 mq..

Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio giardino e/o spazio non edificato e/o terrazzo di pertinenza.

Art. 86 _ Pergolato

Si definisce **Pergolato** una struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo, atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 (quattro quinti) e non essere impostati a quota superiore a ml 3,00.

E' consentito più di un Pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati.

E' comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione, fin dal progetto, di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione.

Art. 87 _ Pensilina

Si definisce **Pensilina** una struttura composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o altro materiale, con funzione di arredo.

L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente.

Non sono consentite pensiline a protezione di accessi di singole unità immobiliari.

Art. 88 _ Tettoia Aggettante

La definizione di **Tettoia Aggettante** comprende le strutture orizzontali o inclinate aggettanti dal fabbricato, avente:

1. altezza all'imposta non superiore a 3,00 ml;
2. superficie coperta non superiore a 15 mq..

Art. 89 _ Scale Esterne

Le scale esterne e le scale di sicurezza esterne come di seguito individuate non sono computate agli effetti della superficie coperta e del volume permeabile.

Art. 90 _ Scala di Sicurezza

E' definita **Scala di Sicurezza** la struttura di collegamento verticale, interna od esterna al fabbricato, necessaria ed obbligatoria per consentire l'utilizzazione del fabbricato stesso in relazione alle norme prescrittive vigenti.

Sono compresi nella definizione i corpi accessori necessari alla sua qualificazione, quali le canne di aerazione ed i vani filtro provvisti di porte taglia fuoco.

Se esterna al fabbricato, aperta e non necessaria anche ai fini della rispondenza alle prescrizioni del Regolamento, non è valutata agli effetti della superficie coperta e del volume; il suo disegno non deve costituire contrasto con l'ambiente circostante.

Art. 91 _ Vasche

E' definita Vasca qualsiasi struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione.

La Vasca deve essere priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua.

Qualora la superficie occupata, qualunque sia la sua funzione, ecceda mq. 15,00 o la capacità mc. 5,00, la Vasca è soggetta a Permesso di Costruire, fatto salvo quanto previsto dalle vigenti leggi in materia di Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Art. 92 _ Piscina

E' definita **Piscina** la struttura accessoria, sia fuori che entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità.

La Piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque.

E' considerata Piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché abbia potenzialmente la possibilità di essere attrezzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua.

La Piscina deve consentire una profondità minima dell'acqua non inferiore a cm. 50.

Qualora si tratti di impianti natatori aperti al pubblico, sono soggetti alle norme specifiche vigenti in materia.

Art. 93 _ Arredi da giardino

Sono definiti **Arredi da Giardino**, e come tali non computati ai fini della Superficie Coperta, del volume e delle distanze dal confine, gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto.

Sono compresi nella definizione:

a) **piccoli box in legno**, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, etc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente propria area di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq.;

b) **cucce per cani** di volume non superiore a 1,20 mc., anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani posseduti, da realizzare nell'area di pertinenza dell'abitazione principale;

c) **piccole serre**, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente propria area di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq., con struttura metallica o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinate al ricovero di piante da giardino; dimensioni maggiori possono essere autorizzate solo in base alla rilevante dimensione del giardino ed al numero ed alle piante da ricoverare, fino ad un massimo di mq. 15 e con il divieto di qualsiasi altro uso, anche parziale oppure nel caso di serre che si configurano come sistemi energetici alternativi;

d) **barbecue o piccoli forni**, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, etc.) non superiore a mq. 2,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00 nel numero massimo di uno per area di pertinenza.

L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi.

CAPO VII - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 94 _ Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione e ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

L'amministrazione potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 95 _ Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione.

L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, l'amministrazione potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO VIII - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 96 _ Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 97 _ Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso, minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il responsabile del servizio urbanistica/edilizia ingiunge la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizioni.

CAPO IX - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 98 _ Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione che può essere accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando si ritenga che l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

L'amministrazione, potrà anche consentire l'occupazione permanente del suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione d'intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente articolo 24.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per

qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell' esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa e al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

L'amministrazione potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o canalizzazioni idriche, elettriche, ecc.,

Il concessionario in tal caso, oltre il pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto a osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 99 _ Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico- artistico o archeologico il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane. Le persone di cui al primo comma sono tenute a osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che l'amministrazione ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 100 _ Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione del permesso di costruire.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua. E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO X - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 101 _ Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;

- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) Estremi dell'autorizzazione comunale.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione edilizia e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, e avere porte apribili verso l'interno munite di serrature e catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

L'amministrazione potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiatura, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito. Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costruire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 102 _ Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dall'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di un'insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 103 _ Scarico dei materiali - demolizione- nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizi che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le strade. Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 104 _ Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiali, ponti e puntellature.

In caso d'inadempienza si potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

CAPO XI - NORME FINALI

Art. 105 _ Esercizio del potere di deroga (Legge 765/67 art. 16 e Legge Regionale 14/82 art. 6)

I poteri di deroga alle norme e ai regolamenti stessi, possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e delle disposizioni del D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Il relativo provvedimento è rilasciato dal Dirigente competente alla firma previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 106 _ Sanzioni

La Giunta con proprio atto deliberativo determina l'ammontare delle sanzioni, ove già non previste nel testo del presente Regolamento, per le contravvenzioni alle norme, fatte salve quelle che non siano già esplicitamente previste da leggi Nazionali o Regionali in materia.

Art. 107 _ Norme Finali e Transitorie

Le Norme del presente **RUEC** (Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale) prevalgono su quelle precedentemente in vigore. Le norme del presente Regolamento possono non applicarsi ai progetti edilizi presentati, completi di tutta la documentazione prevista dal precedente Regolamento Edilizio e dalle altre norme vigenti, prima del trentesimo giorno successivo all'entrata in vigore del nuovo Regolamento.

Dell'avvenuta adozione del presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale verrà data ampia diffusione.

Art. 108 _ Aggiornamento del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Ogni qual volta l'entrata in vigore di nuove norme di carattere nazionale o regionale, l'approvazione di variazioni dello strumento urbanistico o l'approvazione di Piani di Settore ed altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, rendano superate o contrastanti articoli o parti del presente regolamento, sono automaticamente disapplicati gli articoli o le parti in questione.

Sia in questo caso sia nel caso emergano necessità di interpretazione di particolari punti delle presenti norme, viene predisposto, entro 60 giorni dall'entrata in vigore delle nuove norme di livello superiore o dall'evidenziarsi delle difficoltà interpretative, atto dirigenziale che in un caso evidenzia le norme non più in vigore in quanto sostituite da quelle di livello superiore e nell'altro fornisce interpretazione autentica.