



COMUNE DI BRUSCIANO

PROVINCIA DI NAPOLI



R. U. E. C.

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 28.11.2011 e
successiva Variante delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 11.03.2013

<p>Sindaco Dott. Angelo Antonio Romano</p>	<p>Responsabile ufficio di Piano Arch. Gaetano D'Amore</p>
<p>Assessore All'Urbanistica Arch. Francesco Maione</p>	<p>Tecnico Istruttore Geom. Felice Di Palma</p>



SOMMARIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – NATURA, FINALITA' E CONTENUTI DEL R.U.E.C.

Art. 1 – Natura e oggetto del R.U.E.C.	6
Art. 2 – Finalità del R.U.E.C	6

CAPO II – ORGANI

Art.3– Soggetto competente alla gestione degli atti afferenti alle procedure edilizie	7
Art. 4 – Definizione e compiti della Commissione Edilizia	7
Art. 5 – Composizione e nomina della Commissione Edilizia	7
Art. 6 – Definizione e compiti della Commissione per il Paesaggio	8
Art. 7 – Composizione e nomina della Commissione per il Paesaggio	8
Art. 8 – Funzionamento delle Commissioni	9

CAPO III – SPORTELLO URBANISTICO

Art. 9 – Sportello Urbanistico	10
--------------------------------	----

TITOLO II – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

CAPO I – PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Art. 10 – Generalità	11
Art. 11 – Superficie Territoriale (St)	11
Art. 12 – Superficie Fondiaria (Sf)	11
Art. 13 – Indice di Fabbricabilità Territoriale (It)	11
Art. 14 – Indice di Fabbricabilità Fondiaria (If)	11
Art. 15 – Area di Pertinenza Urbanistica (APU)	12
Art. 16 – Opere di Urbanizzazione Primaria (UP)	12
Art. 17 – Opere di Urbanizzazione Secondaria (US)	12
Art. 18 – Superficie Coperta della Costruzione (Sc)	12
Art. 19 – Superficie Utile Lorda (Sul)	13
Art. 20 – Superficie Utile netta della costruzione (Sun)	13
Art. 21 – Superficie non residenziale (SNR)	13
Art. 22 – Superficie destinata a servizi pubblici (SP)	14
Art. 23 – Rapporto di copertura (Rc)	14
Art. 24 – definizione di lotto	14
Art. 25 – Superficie Minima di Intervento (SMI)	14
Art. 26 – Piano di Campagna	14
Art. 27 – Volume della costruzione (Vt)	15
Art. 28 – Volumi tecnici	15
Art. 29 - Altezza massima del fabbricato	16
Art. 30 – Distanze tra fabbricati	16
Art. 31 – Distanza dai confini	17
Art. 32 – Sopraelevazione	17
Art.33 – Allineamento degli edifici	18

CAPO II – ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'EDIFICIO E DELL'AMBIENTE COSTRUITO

Art. 34 – Tipi Edilizi	18
Art. 35 – Corpo di fabbrica .	18
Art. 36 – Sagoma dell'edificio	18
Art. 37 – Facciata	19



Art. 38 – Piano	19
Art. 39 – Logge e Porticati	19
Art. 40 – Sottotetti e Terrazzi	19
Art. 41 – Soppalco	20
Art. 42 – Spazi interni scoperti	21
Art. 43 – Arredi di spazi esterni	21
Art. 44 – Tettoie e pensiline	22
Art. 45 – Verande e serre	22
Art. 46 – Chiosco	22

TITOLO III – TIPOLOGIE D’INTERVENTO

CAPO I – TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Art. 47 – Classificazione delle tipologie di intervento	23
Art. 48 – Nuova Costruzione	23
Art. 49 – Manutenzione ordinaria	24
Art. 50 – Manutenzione Straordinaria	25
Art. 51 – Restauro e Risanamento Conservativo	26
Art. 52 – Ristrutturazione edilizia	28
Art. 53 – Demolizione senza ricostruzione	28
Art. 54 – Destinazione d’uso	28
Art. 55 – Ristrutturazione urbanistica	29
Art. 56 – Impianti, attrezzature ed opere pubbliche	30
Art. 57 – Sistemazioni esterne	30
Art. 58 – Uso e tutela delle risorse naturali	31

CAPO II – GLI INTERVENTI

Art. 59 – Interventi sulla conformazione delle coperture	31
Art. 60 – Interventi sui manti di copertura	31
Art. 61 – Interventi su finestre a tetto	32
Art. 62 – Interventi su canne fumarie, comignoli e torrini esalatori	32
Art. 63 – Interventi su antenne, parabole, pannelli solari e altri impianti di facciata	32
Art. 64 – Interventi sui serramenti esterni	33
Art. 65 – Interventi sui vani ascensori	33

TITOLO IV – CERTIFICATI, AUTORIZZAZIONI ED ATTI ABILITANTI

CAPO I – GENERALITA’

Art. 66 – Oggetto e tipologia dei titoli abilitanti	33
Art. 67 – Soggetti aventi diritto a richiedere i titoli abilitanti	33
Art. 68 – Documentazione attestante la titolarità	34

CAPO II – CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA

Art. 69 – Oggetto	34
Art. 70 – Modalità della richiesta e del rilascio	34

CAPO III – PERMESSO di COSTRUIRE

Art. 71 – Oggetto	35
Art. 72 – Presupposti per il rilascio del Permesso di costruire	35
Art. 73 – Richiesta e documentazione del permesso di costruire	35
Art. 74 – Elaborati tecnici	36
Art. 75 – Procedure per l'accettazione ed il controllo del Permesso di costruire	36
Art. 76 – Contenuto dell'atto del Permesso di Costruire	37
Art. 77 – Oneri di urbanizzazione del Permesso di Costruire	38
Art. 78 – Contributo di costruzione del Permesso di Costruire	38



Art. 79 – Decadenza e proroga del permesso di costruire	39
Art. 80 – Varianti ai Permessi di Costruire rilasciati	39
Art. 81 – Trasferibilità del Permesso di costruire	40
Art. 82 – Annullamento del Permesso di costruire	40
Art. 83 – Permesso di Costruire in deroga	40
CAPO IV – DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)	
Art. 84 – Oggetto	41
Art. 85 – Documentazione per la denuncia di inizio attività	42
Art. 86 – Procedure per l'accettazione e la verifica delle denunce	43
Art. 87 – Decadenza degli effetti della denuncia	43
Art. 88 – Vizi della denuncia	43
CAPO V – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA	
Art. 89 – Comunicazione Inizio Attività	44
Art.90 - Segnalazione Certificata Inizio Attività	45
CAPO VI - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	
Art. 91 – Piano di lottizzazione convenzionata. Definizione e documenti a corredo	45
Art. 92 - Elaborati tecnici a corredo delle domande di lottizzazione convenzionata	46
Art. 93 - Compilazione di ufficio dei progetti di Piani Urbanistici Attuativi	47
Art. 94 - Piani di recupero di iniziativa privata	47
Art. 95 - Elaborati tecnici a corredo delle domande di Piano di Recupero	48
Art. 96 - Autorizzazione delle attività urbanistiche di iniziativa privata	48
Art. 97 - Proposta di convenzione	49
Art. 98 - Permessi di costruire nelle lottizzazioni e nei Piani di Recupero	49
Art. 99 - Cessione delle aree	49
Art. 100 - Progetto ed autorizzazione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento	50
Art. 101 - Penalità per inadempienza della convenzione	50
TITOLO V – REQUISITI di QUALITA' AMBIENTALE E URBANA	
CAPO I – GLI SPAZI PUBBLICI	
Art. 102 - Fruibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico	51
Art. 103 - I parchi e i giardini	51
Art. 104 - Le strade - Distanze dalle strade	51
Art. 105 - Le strade private, i marciapiedi, i passi carrabili	52
Art. 106 - I parcheggi pertinenziali	53
CAPO II – L'INSERIMENTO DEGLI EDIFICI E LE RELAZIONI TRA ESSI	
Art. 107 - Fasce di rispetto e vincoli particolari	55
Art. 108 - Eliminazione delle barriere architettoniche	55
Art. 109 - Sistemazione delle aree pertinenziali.	56
Art. 110 - Accesso alle aree pertinenziali	57
CAPO III – CARATTERI ESTERNI DEI FABBRICATI	
Art. 111 - Toponomastica e numeri civici	58
Art. 112 - Opere esteriori agli edifici	58
Art. 113 - Vetrine, insegne e tende	59
Art. 114 - Installazione di apparati esterni per telecomunicazioni	60
CAPO IV – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI	
Art. 115 - Requisiti generali	61
Art. 116 - Facciate	61

**CAPO V – REQUISITI DI QUALITÀ ABITATIVA**

Art. 117 - Definizione di complesso immobiliare	64
Art. 118 - Definizione di costruzione/edificio	64
Art. 119 - Definizione di unità immobiliare	64
Art. 120 - Definizione di alloggio	64
Art. 121 - Definizione di locale	65
Art. 122 – Frazionamento	65
Art. 123 - Classificazione dei locali	65
Art. 124 - Caratteristiche dei locali	66
Art.125 - Definizione di locali fuori terra, interrati e seminterrati	67
Art. 126 -Accesso agli edifici	67
Art. 127 - Condizioni minime di qualità abitativa per le case rurali	67
Art.128 – Stalle e concimaie	70

TITOLO VI – ORGANIZZAZIONE E VIGILANZA DEI LAVORI**CAPO I – INTERVENTI URGENTI DI INTERESSE PUBBLICO**

Art.129 - Lavori da eseguirsi con procedura di urgenza	71
--	----

CAPO II – MODALITÀ DI ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 130 - Comunicazione e adempimenti di inizio lavori	71
Art. 131 - Richiesta di punti fissi di allineamento e quote	72
Art. 132 - Prescrizioni per i cantieri	73
Art. 133 - Documenti da conservare presso i cantieri	73
Art. 134 - Cautele varie	74
Art.135 - Prescrizioni in materia di rifiuti	74
Art. 136 - Rinvenimenti e scoperte di reperti	75
Art. 137 - Strutture provvisoriale	75
Art. 138 - Demolizioni e scavi	76
Art. 139 - Occupazione di spazio o suolo pubblico	76
Art. 140 - Interruzione dei lavori	77
Art. 141 - Obbligo di ripristino	77
Art. 142 - Vigilanza sui lavori	77
Art. 143 - Termine dei lavori e comunicazione di ultimazione lavori	78
Art. 144 - Altri adempimenti	78
Art. 145 - Certificato di agibilità	78

TITOLO VII – NORME IN MATERIA DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED ECOLOGICA**CAPO I – L'EDIFICIO**

Art. 146 - Miglioramento efficienza energetica impianti termici	80
Art. 147 - Impianti centralizzati produzione calore	80
Art. 148 - Efficienza impianti elettrici	80
Art. 149 - Acqua calda sanitaria	80
Art. 150 - Energia elettrica	80
Art. 151 - Ventilazione e ricambi d'aria	81
Art. 152 - Isolamento acustico di facciata – isolamento acustico delle partizioni interne	81
Art. 153 - Rifiuti solidi	81
Art. 154 - Antenne centralizzate, impianti di condizionamento	81
Art. 155 - Gestione acque piovane; contenimento rifiuti liquidi e contenimento consumi acqua potabile	81
Art. 156 - Permeabilità delle aree esterne.	82
Art. 157 - Smaltimento delle acque reflue	82
Art.158 - Autorizzazione all'immissione in fogna comunale dei reflui domestici	83
Art.159 - Scarichi da insediamenti produttivi in fogna comunale	83
Art.160 - Scarichi in corpi d'acqua superficiali ed in altri sistemi a tenuta, ad espurgo periodico, per le aree non servite da fognatura pubblica	84



Art.161 – Norma transitoria- Regolarizzazione degli scarichi esistenti	84
Art.162 – Rinvio a leggi particolari	84

TITOLO VIII – ENTRATA IN VIGORE E SANZIONI

CAPO I - Leggi particolari -Sanzioni – Entrata in vigore	
Art.163 - Sanzioni	85
Art.164 - Entrata in vigore	85

Appendice Normativa

Elenco cronologico delle principali disposizioni normative richiamate nel R.U.E.C.	86
--	----



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.

CAPO I - NATURA, FINALITÀ E CONTENUTI DEL R.U.E.C.

Articolo 1 - Natura e contenuti del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

1. Il presente Regolamento è redatto ai sensi dell'art.4 e dell'art.2 del D.P.R. 6 giugno 2001,n.380 che, al comma 4, prescrive che i Comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art.3 del decreto legislativo 18 agosto 2000,n.267,disciplinano l'attività edilizia; dell'art. 28 della Legge regionale 22 dicembre 2004, n.16 e successive modifiche e integrazioni.

2. Oggetto del presente Regolamento è la disciplina delle materie di cui all'art.4 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, delle altre materie demandate al Regolamento Edilizio da disposizioni aventi forza di legge nonché delle ulteriori materie che, seppure a carattere prevalentemente locale, abbiano attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con la tutela dei valori ambientali del territorio comunale.

Articolo 2 - Finalità del R.U.E.C.

1. Il Regolamento disciplina gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale in coerenza a quanto previsto all'art.28 della Legge regionale 22 dicembre 2004,n. 16.

Il Regolamento:

1.1 - individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;

1.2 - disciplina, altresì, gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli spazi verdi e gli arredi urbani;

1.3 -in conformità alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale ed alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi ed urbanistici e disciplina le modalità di corresponsione dei contributi per il rilascio del permesso di costruire.

2. Il Regolamento specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con la deliberazione n.659 del 18 aprile 2007 della Giunta regionale della Campania avente ad oggetto: "Indirizzi in materia energetico-ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.), ai sensi del comma 3,dell'art.28, della Legge regionale 22 dicembre 2004,n.16.

3. Il Regolamento disciplina le attività delegate al Comune in materia paesaggistica.

Spetta all'Autorità comunale, attraverso i propri organi tecnici, amministrativi e consultivi, l'esercizio di tale disciplina, secondo i poteri attribuiti ad essa dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

4. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si richiamano le leggi nazionali e regionali vigenti. Sono fatte salve tutte le altre norme di altri regolamenti del Comune di Brusciano, non in contrasto con quelle del presente Regolamento Urbanistico Edilizio .

5. L'entrata in vigore di nuove norme nazionali o regionali attinenti l'oggetto del presente Regolamento, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del Comune, comporta che esse debbano intendersi introdotte nel presente Regolamento a farne parte integrante ed i riferimenti ed i rinvii contenuti nel presente Regolamento si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva. Parimenti, devono intendersi introdotte nel presente Regolamento, a farne parte integrante, le ulteriori disposizioni, esplicitamente prevalenti sulle norme locali, che venissero emanate dopo la sua approvazione.

6. In ogni parte del presente Regolamento, qualsiasi sia l'argomento trattato, le prescrizioni delle medesime sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.



CAPO II – ORGANI

Articolo 3 - Soggetto competente alla gestione degli atti afferenti alle procedure edilizie.

1. Tutti gli atti afferenti alle procedure edilizie, incluso il rilascio del Permesso di Costruire e gli atti ad esso connessi, la stipula delle convenzioni e gli atti repressivi dell'abusivismo edilizio, competono, ai sensi dell'art.107 del D.Lgsl.vo n.267 del 18 agosto 2000 al Responsabile dell'ufficio competente o, su sua delega, al Funzionario titolare di posizione organizzativa dello stesso ufficio.
2. Al fine di garantire la uniforme ed univoca applicazione della vigente disciplina urbanistica ed edilizia, incluse le norme del presente Regolamento, delle previsioni dello strumento urbanistico e di ogni altra norma che incida comunque sull'attività edilizia, può essere istituita la Commissione Edilizia di cui ai successivi art.4 ed art.5 e va istituita la Commissione per il Paesaggio di cui ai successivi art.6 ed art.7, entrambe con carattere consultivo.

Articolo 4 - Definizione e compiti della Commissione Edilizia.

1. La Commissione Edilizia è organo consultivo dell'Amministrazione comunale e del Responsabile nell'ufficio competente in materia urbanistica ed edilizia.
2. Se istituita, essa esprime parere, obbligatorio e non vincolante, esclusivamente :
 - a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica delle norme del Regolamento Edilizio ed Urbanistico;
 - b) sull'interpretazione degli strumenti urbanistici e relative varianti in relazione alle norme urbanistiche ed edilizie comunali, regionali e statali.
 - c) sui progetti che comportino deroga rispetto alla prescrizioni del presente Regolamento o delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale;
 - d) sull'annullamento dei permessi di costruire già rilasciati;
 - e) sulle opere pubbliche del Comune.
3. In nessun caso il ricorso al parere della Commissione Edilizia dovrà causare appesantimento del procedimento o comportare ritardi rispetto ai termini stabiliti dalla legge per il rilascio dell'atto abilitante richiesto.
4. Il parere della Commissione è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio del Permesso di Costruire, che è riservato esclusivamente al soggetto di cui al precedente art.3, primo comma, il quale può assumere determinazioni difformi, dandone puntuale motivazione.

Articolo 5 - Composizione e nomina della Commissione Edilizia.

1. La Commissione Edilizia è composta da membri di diritto e membri nominati dal Consiglio Comunale.
2. Sono membri di diritto :
 - il Responsabile dell'ufficio competente, o suo delegato, che la presiede;
 - il Responsabile del procedimento, con funzioni di relatore e senza diritto al voto.
3. Sono membri, nominati dal Consiglio comunale, quattro esperti scelti sulla base del proprio curriculum da allegare al provvedimento deliberativo.
4. I membri nominati sono scelti tra:
 - a) architetti, ingegneri, geometri, iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi Ordini professionali;
 - b) professori o ricercatori universitari di ruolo in pianificazione urbanistica o progettazione;
 - c) dipendenti dello Stato e degli Enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a), o in possesso del titolo di studio richiesto per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione pubblica con competenze in materia urbanistica o edilizia;
 - i membri di diritto non possono essere né il Sindaco né alcun suo delegato, in ottemperanza al parere n.2447 del 13 giugno 2003 del Consiglio di Stato e della circolare del Ministero degli Interni datata 27 aprile 2005, prot. n.1599/499/L 142/1BIS/F.
5. I membri di nomina consiliare non possono essere scelti tra i consiglieri comunali o fra i rappresentanti di Enti o Istituzioni, ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.



Non possono essere scelti membri che risultino parenti di primo o secondo grado, coniugi, affini di primo grado, adottanti o adottati di altri componenti della Commissione.

6. I Commissari nominati restano in carica per la durata del mandato del Consiglio comunale. I membri di nomina consiliare che risultino assenti a tre sedute consecutive senza giustificato motivo, decadono dal loro incarico. I sostituti dei componenti decaduti o dimissionari restano in carica fino al termine del periodo per il quale era stato nominato il componente sostituito.

7. Il Presidente della Commissione Edilizia può, quando lo ritiene opportuno, chiamare a far parte della Commissione, a scopo consultivo e senza diritto di voto, persone di particolare esperienza nonché il Comandante provinciale dei Vigili del fuoco, o suo delegato, per specifiche questioni attinenti la sicurezza.

Articolo 6 - Definizione e compiti della Commissione per il Paesaggio.

1. La Commissione per il Paesaggio è organo tecnico-amministrativo di supporto ai soggetti ai quali sono delegate le competenze in materia di Autorizzazione Paesaggistica.

2. La Commissione per il Paesaggio corrisponde alla precedente Commissione Edilizia Integrata per l'esercizio della sub-delega regionale, ai sensi della Legge regionale 1° settembre 1981, n.65 e della Legge regionale 23 febbraio 1982, n.10, in conseguenza del trasferimento delle funzioni dello Stato alle Regioni inerenti la tutela dei beni ambientali a seguito del D.P.R. n.616 del 24 luglio 1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. La Commissione per il Paesaggio deve essere composta da soggetti con particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio e disporre delle competenze tecnico-scientifiche necessarie a differenziare l'attività di tutela paesaggistica dall'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia di cui al D.Lgs.vo n.42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

4. Alla Commissione per il Paesaggio è attribuito il compito di esprimere parere:

- in merito alle materie sub-delegate di cui all'art.82, comma 2, lettere b), d) ed f), del D.P.R. n.616 del 24 luglio 1977 e successive modificazioni ed integrazioni;
- in merito ai progetti degli interventi inerenti immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dal D.Lgs.vo n.42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni ed integrazioni;
- nonché il compito di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare i valori ambientali, paesistici esistenti, in aderenza alle norme di cui al D.Lgs.vo n.42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 7

Composizione e nomina della Commissione per il Paesaggio.

1. La Commissione per il Paesaggio è composta dai membri della Commissione Edilizia, di cui al precedente art.5, se istituita, ovvero dal responsabile dell'ufficio competente, affiancati da cinque membri esperti di "beni ambientali, storia dell'arte, discipline agricolo-forestale, naturalistica, storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione beni culturali" coerentemente con l'annesso A – allegato alla Legge regionale n.10 del 23 febbraio 1982 recante " Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative sub-delegate dalla Regione Campania ai Comuni con Legge 1° settembre 1981, n.65 – Tutela dei beni ambientali", come modificato dall'art. 49 della Legge regionale del 22 dicembre 2004, n.16.

2. I cinque membri esperti di nomina comunale non dovranno essere dipendenti o amministratori del Comune ed ogni consigliere comunale, all'atto del voto, può esprimere un solo nominativo.

3. I membri esperti vanno rinnovati ogni quattro anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

4. La delibera consiliare di nomina di detti esperti, che dovrà essere assunta a seguito dell'approvazione del presente Regolamento, dovrà riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto e dovrà, in copia, essere rimessa, per conoscenza, alla Giunta Regionale della Campania-Assessorato al Governo del Territorio.

5. La Commissione per il Paesaggio si esprime a maggioranza, con parere motivato.

Articolo 8 - Funzionamento delle Commissioni.

1. La Commissione Edilizia, se istituita, e la Commissione per il Paesaggio si riuniscono di norma nella sede municipale in sedute ordinarie e straordinarie.

Le sedute ordinarie si tengono di norma secondo il calendario fissato dal presidente all'inizio di ciascun mandato e comunicato per iscritto a tutti i membri della Commissione, nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute al fine di esaurire l'esame delle domande di permesso di costruire entro un tempo utile, tale da garantire il rispetto dei termini previsti dall'art.4 della Legge 4 dicembre 1993, n.493.

2. Le Commissioni possono essere convocate in seduta straordinaria ogni volta che il presidente lo ritenga necessario o per auto-convocazione.

3. Il presidente deve comunicare, almeno tre giorni prima della data stabilita per la seduta, la convocazione delle sedute straordinarie a mezzo di telefono, fax, telegramma o posta elettronica ai membri della Commissione nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute unitamente all'ordine del giorno contenente l'indicazione delle pratiche sottoposte ad esame.

4. L'ordine del giorno delle sedute è stilato dal presidente della Commissione su richiesta di iscrizione da parte dei tecnici istruttori responsabili dei procedimenti.

5. L'ordine del giorno, unitamente a tutte le pratiche in esso iscritte, comprensive delle istruttorie svolte da tecnici istruttori responsabili dei procedimenti, deve essere a disposizione dei Commissari fin da tutta la giornata antecedente quella in cui si svolge la seduta. I progetti posti all'esame della Commissione devono essere accompagnati da dettagliata relazione redatta dai responsabili del procedimento, contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e la valutazione sulla conformità del progetto alle previsioni e prescrizioni urbanistico-edilizie.

6. Le riunioni delle Commissioni sono valide se è presente il presidente e la metà più uno dei componenti, tra i quali almeno un tecnico.

7. Il numero legale dei componenti deve essere verificato al momento di ogni votazione ed i pareri vengono presi a maggioranza dei voti e devono essere adeguatamente motivati.

8. Il componente della Commissione, che sia autore di un progetto o comunque si trovi in conflitto di interessi, in ragione di rapporti professionali e/o di parentela con l'autore o il committente del progetto stesso, non può presenziare al suo esame e deve allontanarsi dalla seduta al momento della valutazione.

Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.

9. Le deliberazioni della Commissione sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del gruppo di cui fa parte il presidente.

10. Il componente di Commissione avente diritto di voto che abbia partecipato alla votazione su un progetto non potrà avere incarichi successivi relativi al medesimo progetto.

11. Ogni membro della Commissione ha l'obbligo di presenza durante le sedute e di motivarne l'eventuale assenza. Il componente che si assenta, senza giustificato e valido motivo, per tre sedute consecutive deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio comunale nella successiva riunione.

12. Il presidente, sentita la commissione, ha la facoltà di convocare il professionista autore del progetto per avere chiarimenti sullo stesso. Il professionista non può essere presente alla lettura della relazione istruttoria da parte del tecnico istruttore responsabile del procedimento, alla discussione di merito ed al voto. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.

13. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale che riporta il parere espresso su ciascun progetto esaminato, le motivazioni dei voti contrari sul parere e le eventuali dichiarazioni di voto.

14. Il parere espresso dalla Commissione deve essere integralmente riportato, con la sola omissione delle dichiarazioni di voto, dall'Ufficio competente sulla domanda relativa alla pratica esaminata con la dicitura "Esaminato dalla Commissione ... nella seduta del giorno .../.../... con parere ...". Su una copia degli elaborati dovrà essere apposto al momento dell'espressione del parere da parte della Commissione competente, la stessa dicitura di cui sopra con il numero d'ordine del parere.

CAPO III - SPORTELLO URBANISTICO.

Articolo 9 - Sportello Urbanistico

1. Al fine di semplificare i procedimenti di autorizzazione, nello spirito dell'art.20, comma 8, della Legge n.59 del 15 marzo 1997 e del D.P.R. n.447 del 20 ottobre 1998, come modificato dal D.P.R. n.440 del 7 dicembre 2000, in applicazione dell'art.5 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e dell'art.41 della Legge regionale n.16 del 22 dicembre 2004, l'Ufficio Tecnico Comunale è dichiarato Sportello Urbanistico per tutti gli adempimenti relativi ai procedimenti in materia edilizia.

2. Allo Sportello Urbanistico sono affidati i seguenti compiti:

- a) ricezione delle Denunce di Inizio Attività, delle domande per il rilascio di Permessi di Costruire e dei provvedimenti e certificazioni in materia edilizia;
- b) acquisizione di pareri e nulla-osta di competenza di altre Amministrazioni;
- c) rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità e della certificazione in materia edilizia;
- d) adozione dei provvedimenti in materia di accesso ai documenti, ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modificazioni ed integrazioni;
- e) cura dei rapporti tra l'Amministrazione comunale, i privati e le altre amministrazioni coinvolte nei procedimenti preordinati all'adozione degli atti di cui al punto c.

Il rilascio dei titoli abilitativi all'attività edilizia avviene mediante un unico atto comprensivo di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi e di ogni altro provvedimento di consenso, comunque denominato, di competenza comunale

3. Ai sensi del precedente punto 2, lo Sportello Urbanistico cura il procedimento principale ed i sub-procedimenti relativi ad altri titoli comunque da acquisire, al fine dell'approvazione dell'intervento, nonché i rapporti con gli altri uffici e le altre amministrazioni comunque interessate.

4. Esso fornisce agli interessati tutte le informazioni necessarie in relazione ai procedimenti, alle documentazioni e ad ogni altro elemento necessario.

Può anche fornire, su richiesta degli interessati, pareri preventivi sulla conformità di eventuali progetti preliminari alla normativa urbanistica-edilizia vigente.

5. Laddove sia necessario, al fine della assunzione delle determinazioni definitive, l'acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni, da parte di altre Amministrazioni o Enti può essere attivata una Conferenza dei Servizi.

6. Il verbale definitivo della Conferenza dei Servizi ha valore di provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e deve essere immediatamente comunicato al richiedente a cura del responsabile dello Sportello Urbanistico.

7. Lo Sportello Urbanistico è competente, nelle medesime materie trattate, alla adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chi vi abbia interesse ai sensi dell'art.22 e seguenti della Legge n.241 del 7 agosto 1990 e successive modificazioni ed integrazioni.

8. Per quanto non indicato si applicano le disposizioni di cui alle leggi vigenti.

9. Nel caso di istituzione di Sportello Urbanistico Intercomunale il funzionamento dello stesso verrà disciplinato nell'atto che ne determinerà la formazione.



TITOLO II – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI.

CAPO I – PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI.

Articolo 10 - Generalità.

1. Gli indici urbanistico-edilizi regolano i processi di costruzione del territorio comunale e sono stabiliti ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) e delle altre norme che regolano l'attività edilizia. Coerentemente con queste e con le norme nazionali e regionali vigenti in materia, ai fini della loro applicazione, si assumono le definizioni a seguire.

Articolo 11 - Superficie Territoriale (St) .

1. La superficie territoriale è la superficie complessiva di una porzione di territorio a destinazione funzionale omogenea, nella quale lo strumento urbanistico generale si attua mediante intervento preventivo, comunque non inferiore alla prescritta superficie minima di intervento, misurata in metri quadrati [mq], comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali (P.U.C.) ed attuativi (P.U.A.) alle urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte (esistenti e/o previste).

2. La Superficie territoriale è perimetrata nelle planimetrie del Piano Urbanistico Comunale, nelle quali lo stesso P.U.C. si attua mediante Piani Urbanistici Attuativi ,comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nell'ubicazione indicate, caso per caso, nelle planimetrie del P.U.C., e/o nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 12 - Superficie Fondiaria (Sf).

1. La superficie fondiaria è la superficie reale dell'area, espressa in metri quadrati [mq], compresa in zone a destinazione omogenea, asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, nella quale lo strumento urbanistico generale si attua mediante intervento diretto, successivo meno all'intervento preventivo, misurata al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte (Es: strade, spazi destinati al pubblico transito, attrezzature, servizi pubblici e verde).

Si divide in Superficie fondiaria (Sf) utilizzata ed in Superficie Fondiaria (Sf) libera.

Articolo 13 - Indice di Fabbricabilità Territoriale (It.).

L'Indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto tra il Volume massimo edificato e/o edificabile (Vt) e la Superficie territoriale (St); $It = Vt/Sf$: rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale[mc]/[mq].

Articolo 14 - Indice di Fabbricabilità Fondiaria (If).

L'Indice di fabbricabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il Volume massimo edificato e/o edificabile (Vt) e la Superficie fondiaria (Sf); $If = Vt/Sf$: rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria mc.]/[mq.].

Articolo 15 - Area di Pertinenza Urbanistica (A.P.U.).

1. Si definisce Area di Pertinenza di una costruzione la superficie del lotto che viene vincolata per il rispetto dell'Indice di Fabbricabilità Fondiaria, ovvero è l'area contigua o comunque ubicata nelle immediate vicinanze di terreno pertinente al fabbricato, già edificato o da edificare, comprendente la superficie fondiaria e gli altri



suoli non a destinazione edificatoria, ma comunque di pertinenza del fabbricato, (giardino, parcheggio, ecc.). La residua capacità edificatoria di un'area parzialmente utilizzata viene determinata tenendo conto della consistenza originaria dell'Area di Pertinenza.

2. L'Area di Pertinenza si definisce saturata quando ne sia stata interamente utilizzata la edificabilità che le compete in base ai parametri urbanistici ed edilizi vigenti per la zona funzionale in essa ricade.

Articolo 16 - Opere di Urbanizzazione Primaria (U.P.).

1. La Superficie per opere di Urbanizzazione Primaria (U.P.) indica la superficie pubblica minima destinata - a norma dell'art. 16, comma 7, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 ad opere di urbanizzazione primaria.

2. Le opere di urbanizzazione primaria, definite dalla Legge n. 847 del 29/09/64 e successive integrazioni e modificazioni, vengono qui di seguito elencate con lo scopo di chiarire ed integrare le definizioni contenute in tale disciplina. Esse sono:

- strade, slarghi, percorsi veicolari e pedonali e ciclabili d'uso pubblico a servizio degli insediamenti;
- aree di sosta e di parcheggio;
- piazze e spazi scoperti d'uso pubblico, verdi e pavimentati, attrezzati e non;
- reti e impianti idrici e di drenaggio, di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono; impianti per la produzione di energia termica ed elettrica (cogeneratori, impianti fotovoltaici, ecc.) e per la distribuzione del calore teleriscaldamento);
- rete ed impianti di pubblica illuminazione.

Articolo 17 - Opere di Urbanizzazione Secondaria (U.S.).

1. La Superficie per opere di Urbanizzazione Secondaria (S.S.) indica la superficie pubblica minima destinata alla realizzazione delle opere di servizio delle zone omogenee ai sensi dell'art. 16, comma 8, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Le opere di urbanizzazione secondaria, definite dalla Legge n. 847 del 29/09/64 e successive integrazioni e modificazioni, vengono qui di seguito elencate con lo scopo di chiarire ed integrare le definizioni contenute in tale disciplina. Esse sono:

- servizi di assistenza sociale e sanitaria;
- servizi per l'istruzione di base (asili, scuole dell'infanzia, scuole elementari e scuole medie inferiori);
- servizi sociali, religiosi, culturali e ricreativi;
- servizi sportivi, spazi per il verde pubblico attrezzato sportivo ed impianti relativi e per il verde pubblico attrezzato naturale (esclusi gli spazi per il verde primario).

Articolo 18 - Superficie Coperta della costruzione (Sc) e Superficie permeabile (Sp).

1. La Superficie Coperta è l'area, misurata in metri quadrati [mq], della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione emergente dal terreno, delimitata dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, o in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, compresi tutti i vani, i volumi e gli spazi praticabili o agibili, quali bow-window e sporti continui, logge e loggiati, tettoie, compresi i vani chiusi o semiaperti ed ascensori, dei porticati e di eventuali locali tecnologici ed altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- gli elementi decorativi o funzionali (cornici, cornicioni, pensiline e balconi aperti a sbalzo ed altre analoghe opere) aggettanti per non più di ml. 1,20 dal filo di fabbricazione, nonché le opere su edifici esistenti dirette al superamento delle barriere architettoniche e le scale aperte e coperte, fermo restando l'oggetto massimo di ml. 1,20 di tutti gli elementi costituenti la scala stessa.

In ogni caso, in assenza di indici, la Superficie Coperta non può eccedere i 2/3 della superficie del lotto, comprese le strutture provvisorie o temporanee.

3. La Superficie permeabile è la porzione di terreno vegetale che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere e non può essere interessata da alcuna pavimentazione impermeabile o da manufatti che, in superficie o in profondità, impediscano tale permeabilità. In ogni caso, in assenza di indici, la Superficie Permeabile nelle nuove costruzioni non può essere inferiore a un 1/4 della superficie del lotto.



Articolo 19 - Superficie Utile Lorda (Sul).

1. La Superficie Utile Lorda, misurata in mq, è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile compreso - misurata al lordo della muratura, ivi compreso le superfici dei bow-window e delle verande.
2. Sono escluse dal computo:
 - le aree asservite ad uso pubblico o ad uso comune, le guardiole, le tettoie, i balconi, le terrazze scoperte, le pensiline con sporgenze fino a mt. 4,00, le logge e i porticati anche ad uso privato;
 - i torrioni scala, i vani ascensori e relativi extracorsa e sala macchine se contenuti nel sottotetto, delle superfici destinate ad impianti di trattamento dell'aria e dell'acqua (es. centrale termica, centrale di condizionamento, cavedi, ecc.) od attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse generale cedute od asservite alle rispettive società di gestione (es. gas, luce, telefono, ecc.), i locali adibiti a deposito dei rifiuti solidi urbani;
 - le parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso se aperti almeno su due lati, passerelle e ballatoi aperti, ascensori, ecc. (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono S.u.I., quando interni a singole unità immobiliari); in tal caso contabilizzati una sola volta per l'intera superficie di ingombro;
 - i parcheggi pubblici, nonché quelli privati pertinenziali e privati in sottosuolo e/o in soprasuolo se di altezza netta interna, per le nuove costruzioni, pari o inferiore a mt. 2,35 e comunque di superficie netta non superiore a 16 mq;
 - i sottotetti aventi caratteristiche di non abitabilità, e che a tal fine presentano una altezza massima interna netta non superiore a mt. 2,35 ed altezza minima interna netta non superiore a mt. 1,40 e che comunque non devono consentire alcuna possibilità di utilizzo, sia autonomo che correlato ad una unità immobiliare sottostante o limitrofa, fatta eccezione per l'alloggiamento dei volumi tecnici;
 - le strutture installate per la copertura dei campi da gioco, di vasche natatorie e per tuffi ed in generale degli spazi espositivi, dei locali di servizio, di ospitalità e riunione per manifestazioni ed iniziative di ogni genere in campo culturale, commerciale, di pubblico spettacolo (stands, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, ecc) a carattere temporaneo, stagionale e comunque provvisorio;
 - i maggiori spessori dei muri perimetrali degli edifici, in eccedenza del valore di 30 cm., finalizzati all'incremento dell'inerzia termica;
 - le opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche.

Articolo 20 - Superficie Utile Netta della costruzione (Sun).

1. La Superficie Utile Netta, misurata in metri quadrati [mq], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo dalla Superficie utile lorda (Sul), così come definita all'articolo 19, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 mt. e come tali sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Articolo 21 - Superficie non Residenziale (Snr).

1. E' la superficie, misurata in metri quadrati [mq], destinata a servizi ed accessori a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Costituiscono superfici non residenziali:
 - cantinole, depositi e garage;
 - balconi, ballatoi, e androni di ingresso se aperti almeno su due lati;
 - porticati, logge e terrazzi nei limiti definiti dall'art. 39;
 - tettoie e pensiline nei limiti definiti dall'art. 44;
 - locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;



- locali accessori (depositi biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative nel limite del 15% della Sul totale consentita.
- 2. Sono esclusi dal calcolo della superficie non residenziale i portici ad uso pubblico.

Articolo 22 - Superficie destinata a servizi pubblici (Ss).

E' la superficie delle aree da cedere al Comune e destinate alla viabilità, al verde ed in genere ai servizi pubblici. E' di norma indicata per le aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica e, ove prevista, risulta dalle tabelle e schede che fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

Articolo 23 - Rapporto di Copertura (Rc).

Rapporto di copertura e' il rapporto Sc/Sf fra la Superficie coperta (Sc) e la Superficie fondiaria (Sf) espresso in percentuale.

Articolo 24 - Definizione di lotto.

Il lotto è una unità edilizia formata da un mappale o da un insieme di mappali contigui intestati ad uno stesso proprietario e compresi in una stessa zona omogenea.

Ai fini della ammissibilità dei progetti edilizi si tiene conto delle articolazioni catastali così come risultanti alla data di adozione della proposta del P.U.C. da parte della Giunta comunale.

Articolo 25 - Superficie Minima di Intervento.(S.M.I.)

1. Costituisce la minima unità edificabile idonea alla realizzazione del tipo edilizio consentito nella zona cui appartiene l'area richiesta dalle norme di attuazione per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole del P.U.C. come unità urbanistica per gli interventi preventivi.
2. La superficie minima di intervento deve essere costituita da un unico corpo; nelle zone ove le norme dello strumento urbanistico generale consentano l'accorpamento di lotti non contigui, la superficie minima è riferita al lotto di effettiva edificazione.

Articolo 26 - Piano di Campagna.

1. Si intende, in generale, il profilo del terreno naturale ovvero del terreno sistemato quando tale piano sia più basso del profilo naturale, ovvero sia esplicitamente fissato dal progetto in relazione alle quote delle strade, delle reti fognarie e dei terreni circostanti.
2. In caso di edificazione la quota del terreno sistemato circostante al fabbricato, che verrà assunta a riferimento per il computo della sua altezza, non potrà mai essere superiore a quella originaria del terreno naturale aumentata di non oltre cm.20 per pavimentazioni o marciapiedi perimetrali alla costruzione.
3. In caso di terreno originario posto a quota inferiore a quella della strada, calcolata in corrispondenza dell'accesso, è consentita la sistemazione del terreno circostante all'edificio ad una quota massima pari a quella del marciapiede di riferimento, maggiorata di non oltre il 5% per il dislivello delle acque piovane.

Articolo 27 - Volume della Costruzione (Vt).

1. E' pari alla somma dei prodotti delle superfici utili lorde (Sul) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da intradosso a intradosso del solaio. Per l'ultimo piano, se i solai sono inclinati, l'altezza va misurata come media ponderale delle altezze, per il piano seminterrato l'altezza va computata dal terreno sistemato e/o dal marciapiede di riferimento all'estradosso del solaio di copertura, ove la stessa supera mt. 1,50.



Per il piano più basso (terra e/o rialzato) l'altezza va computata dal pavimento all'intradosso del solaio.

2. Sono esclusi dal calcolo del volume:

- il volume dei piani seminterrati, quando l'estradosso del solaio di copertura è inferiore o eguale a mt. 1,50 rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato;

Nel Caso di sistemazione esterna del progetto approvato non complanare, al fine di determinare l'altezza fuori terra del piano seminterrato, si procederà calcolando il rapporto tra la superficie dei prospetti fuori terra di detto piano seminterrato e la lunghezza dei prospetti stessi.

- il volume dei sottotetti non abitabili;

- i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione quali extra-corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

- i volumi dei collegamenti verticali delle unità immobiliari (vani scale, vani accessori), **se non definiti fisicamente (gabbia scala), si intendono la sola superficie della rampa, comunque non eccedente una larghezza di mt. 1,20;**

Articolo 28 - Volumi tecnici.

1. Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Essi non concorrono alla determinazione dell'edificabilità di un'area.

2. Si qualificano, pertanto, come volumi tecnici:

- gli impianti termici, idrici, per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, di ventilazione, di utilizzazione dell'energia solare e tutti i relativi locali quali caldaie, cabine elettriche, serbatoi idrici, ecc.;

- gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;

- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli, canne fumarie e ciminiera;

- lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel Comune;

- i vani scala al di sopra delle linee di gronda o dalla copertura piana della costruzione, nonché le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;

- tutti gli altri impianti tecnologici e le opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

3. I volumi tecnici a servizio di unità immobiliari residenziali debbono di norma essere compresi entro il 5% della Sul dell'unità servita; maggiori superfici possono essere ammesse in caso di documentate necessità tecniche finalizzate all'uso razionale delle risorse primarie del territorio.

4. I volumi tecnici a servizio di unità immobiliari diverse dalla residenza debbono di norma essere compresi entro il 10% della Sul dell'unità servita; maggiori superfici possono essere ammesse in caso di documentate necessità tecniche finalizzate all'uso razionale delle risorse primarie del territorio.

Articolo 29 -Altezza massima del fabbricato (Hm).

1. L'altezza massima del fabbricato è la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio.

2. Si assume come altezza massima del prospetto la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rilevabile tra il terreno sistemato e l'estradosso della copertura, inteso nel modo che segue:

a) l'estradosso dell'ultimo solaio al rustico, nel caso di copertura piana;

b) per falda con pendenza inferiore o uguale a 30%, la quota all'estradosso della linea di gronda;

c) per falda con pendenza superiore a 30% o che presentano una differenza di quote superiore o uguale a mt 2,40 tra la quota in gronda e la quota in colmo, si assume come altezza del fabbricato l'altezza media aritmetica tra l'altezza in gronda e quella al colmo;

3. Ai fini della misurazione dell'altezza massima del fabbricato sono esclusi dal computo:

- i volumi tecnici che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni scala e dei macchinari degli ascensori, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative;



- i maggiori spessori dei solai, compresi quelli di copertura, fino al valore massimo di 10 cm. per solaio oltre lo spessore ordinario di 30 cm., conseguenti all'adozione di misure di isolamento acustico e/o impiantistico opportunamente documentate in sede di presentazione dei progetti;
 - eventuali quinte perimetrali per isolamento acustico e visivo non possono avere sviluppo in altezza superiore al 15% dell'altezza competente al fabbricato; è in ogni caso consentita una altezza massima di 1,50 mt;
 - i pergolati di altezza non superiore a metri 3,00;
 - i parapetti anche chiusi, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, purché di altezza non superiore a mt 1,10.
4. L'altezza dei nuovi edifici all'interno del centro abitato, prospicienti su strade ad uso pubblico, come definite all'art.104 del presente regolamento, aperte alla circolazione dei veicoli e dei pedoni non può superare la larghezza della strada su cui prospetta.
5. Lo scannafosso, inteso come intercapedine realizzata per isolare i muri perimetrali di un edificio quando questo è posto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante. Tale intercapedine non può avere in ogni caso una profondità (intesa come distanza tra il muro dell'edificio e il muro esterno dell'intercapedine stessa) superiore a cm.120 per tutta la sua estensione.
6. Sono fatte salve in ogni caso le norme dettate dal Codice Civile e dalle leggi vigenti in materia sismica (Legge n.64 del 2 febbraio 1974, Legge regionale 7 gennaio 1983,n.9 e successive modificazioni ed integrazioni).

Articolo 30 - Distanze tra fabbricati.

1. Le distanze si misurano in orizzontale e quelle minime devono essere valutate ortogonalmente da ogni punto dell'edificio. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a mt.1,20; in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente.
 2. Fra le fronti finestrate e non finestrate di edifici diversi, anche se insistenti sullo stesso lotto e fra quelle finestrate e non finestrate di eventuali corpi di fabbrica diversi di uno stesso edificio, è obbligatoria una distanza non inferiore a quella della fronte antistante più alta e, comunque, non inferiore a metri 10.00.
- 2 Bis. non vi è obbligo di distanza tra pareti finestrate e non, qualora trattasi della medesima unità immobiliare;**
3. E' sempre ammessa, nel rispetto della disciplina del Piano Urbanistico Comunale, la costruzione continua fra lotti appartenenti alla stessa zona omogenea.
 4. Negli interventi di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nel centro storico e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
 5. Nelle zone di espansione di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, per le nuove costruzioni tra pareti finestrate e non di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt.12; in ogni caso la distanza non può essere inferiore a mt.10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
 6. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica debbono rispettare le distanze previste per la nuova edificazione, qualora venga modificata la sagoma dell'edificio originario.
 7. Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della strada, ivi compresa la sede dei marciapiedi.
 8. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa (distanza = altezza massima).
 9. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel comma precedente nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni plano-volumetriche, compresi i piani di recupero.
 10. Sono fatte salve in ogni caso le norme dettate dal Codice Civile e dalle leggi vigenti in materia sismica (Legge n.64 del 2 febbraio 1974 e legge regionale 7 gennaio 1983,n.9 e successive modificazioni ed integrazioni).

Articolo 31 - Distanza dai confini.

1. Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato ed il confine di proprietà antistante, intendendo come confine anche il limite di zona omogenea.

Non sono considerati nella distanza dal confine gli sporti ornamentali e decorativi, quelli funzionali a sbalzo che non costituiscono superficie coperta fino ad un aggetto di mt.1,20 dall'edificio (balconi, pensiline, scale aperte, ecc.), **in caso diverso si tiene conto solo della parte eccedente**, i volumi tecnici di modeste dimensioni, **avente superficie non superiore a mq. 4,00**, gli elementi di arredo urbano e le costruzioni interrato.

2. Nelle zone di espansione di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e, comunque, non inferiore a mt.5. È consentita la costruzione a confine, ove ammessa dallo strumento urbanistico.

3. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

4. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine nei seguenti casi:

a) costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art.874 Codice Civile e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 Codice Civile);

b) costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti sostanziali limitazioni alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.

Articolo 32 - Sopraelevazione.

1. La sopraelevazione - per tale intendendosi qualsiasi costruzione che si eleva al di sopra della linea di gronda di un preesistente fabbricato - deve rispettare le distanze legali tra costruzioni stabilite dalla normativa vigente al momento della realizzazione della stessa, poiché comporta sempre un aumento della volumetria preesistente e quindi anche ai fini delle distanze deve valutarsi come "nuova costruzione".

Le sopraelevazioni degli edifici devono sottostare al regime delle norme vigenti al momento della sopraelevazione e non al regime legislativo vigente all'epoca della sottostante originaria costruzione, a nulla rilevando che il fabbricato preesistente sia posto ad una distanza inferiore a quella prescritta, fatto salvo in ogni caso il rispetto della normativa antisismica e strutturale di cui all'art.90 del D.P.R. n.380 del 2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. abrogato con delibera di C.C. n. 4 del 11.03.2013.

3. abrogato con delibera di C.C. n. 4 del 11.03.2013.

Art. 33 - Allineamento degli edifici.

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilite dal R.U.E.C. e dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. e quando gli allineamenti non siano dettati nelle tavole o da specifiche norme dello stesso P.U.C. può essere autorizzata, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore e/o inferiore, al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

2. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti deve riferirsi alla costruzione più arretrata rispetto alla sede stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o di uso pubblico.

CAPO II – ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'EDIFICIO E DELL'AMBIENTE COSTRUITO.

Articolo 34 - Tipi edilizi.

1. Per tipo edilizio si intende lo schema del fabbricato ovvero il numero dei piani, le modalità aggregative ed il sistema distributivo principale, che ne caratterizzano la destinazione.

Si distinguono nello specifico le seguenti tipologie edilizie:

- *Casa isolata*, ovvero singola unità edilizia isolata nel lotto, composta da una o più unità immobiliari con accessi e sistemi distributivi comuni.
- *Casa a schiera*, ovvero edificio composto da tre o più unità edilizie edificate in adiacenza, (con due muri in comune) con accessi e sistemi distributivi indipendenti.
- *Edifici in linea*, ovvero aggregazioni lineari composte da più unità immobiliari con accessi e sistemi distributivi comuni (scale, ascensori, ballatoi).
- *Edifici a corte*, ovvero aggregazioni di più unità immobiliari attorno ad uno spazio aperto e con accessi e sistemi distributivi comuni (scale, ascensori, ballatoi).
- *Edifici a torre*, ovvero aggregazioni di più unità immobiliari su più piani, disposte principalmente in altezza, con accessi e sistemi distributivi comuni (scale, ascensori, ballatoi).

Articolo 35 - Corpo di fabbrica.

Con tale termine si definiscono le parti (una o più) dello stesso edificio che siano architettonicamente riconoscibili, cioè individuabili come entità volumetricamente autonome, indipendentemente dall'eventuale unicità dell'impianto strutturale e dei collegamenti verticali.

Articolo 36 - Sagoma dell'edificio.

1. Si definisce sagoma di un edificio il perimetro dell'immobile inteso sia in senso verticale, sia orizzontale, in quanto concerne il contorno che l'edificio assume, compresa la copertura, che concorre alla definizione della superficie coperta e del volume occupato dall'edificio.

2. Sono esclusi dalla determinazione della sagoma:

- i balconi e gli aggetti ornamentali fino alla lunghezza di mt. 1,20;
- i volumi tecnici sulla copertura;
- il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica;
- le porzioni interrato dell'edificio, qualsiasi siano la destinazione e la consistenza delle medesime;
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati;
- gli incrementi di spessore delle pareti perimetrali esterne finalizzati all'eco-efficienza della costruzione, fermo restando che i medesimi debbono comunque rispettare le distanze minime da edifici e confini;
- la maggiore altezza conseguente agli incrementi di spessore dei solai finalizzati alla eco-efficienza della costruzione, fermo restando il rispetto delle distanze minime da edifici e confini.

Articolo 37 - Facciata.

1. E' la parete esterna di una costruzione delimitata in basso dalla linea della sua intersezione con il terreno e dal colmo, ovvero dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde.

2. La facciata può essere esterna, quando affaccia su strade, spazi aperti pubblici o di uso pubblico; interna quando affaccia su corti, cortili, chiostrine o altri spazi, aperti o chiusi, di uso privato o semi-pubblico.

Articolo 38 - Piano.

È lo spazio, delimitato o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore) che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo ed in particolare:

- piano terra o piano fuori terra: il piano o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota superiore a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione *esistente*;
- piano interrato: il piano di un edificio il cui soffitto, in ogni suo punto perimetrale, abbia quota inferiore a quella del terreno circostante;
- piano seminterrato: il piano di un edificio che non rientri nei precedenti due punti.

Articolo 39 - Logge, Porticati, Terrazzi e Lastrici Solari.

1. Si definisce loggia lo spazio coperto prospettante direttamente all'esterno che sia delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione, fissando la sua estensione non superiore al **35% della S.u.I., dell'unità immobiliare a cui è asservita.**

Non sono qualificabili come logge e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi e quindi S.u.I., gli spazi che non presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:

- almeno due lati sono aperti verso l'esterno, senza interposizioni di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.
- almeno 1/4 del perimetro complessivo della loggia sia direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.

2. Si definisce porticato lo spazio coperto, aperto almeno su due lati e comunque i cui lati chiusi non superano il 50% del proprio perimetro, posto a livello del terreno e/o piano rialzato e che abbia relazione diretta con lo spazio esterno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta, fissando la sua estensione non superiore al 35% della Sul del piano, ovvero superato tale soglia va computata come Sul nel limite del 50% della sua reale estensione.

2 bis. Si precisa che per ogni singola unità immobiliare è consentito la realizzazione in alternativa o della Loggia o del Porticato.

I porticati di uso pubblico non vanno computati ai fini del calcolo della superficie non residenziale complessiva dell'edificio, quelli di pertinenza dell'edificio, di uso privato o condominiale, incidono per il 100% nel computo della superficie coperta e della superficie non residenziale.

3. Sono definiti terrazzi le parti di costruzione con piano di calpestio pubblico o privato, recintate da parapetto e lasciate a cielo aperto, la cui soletta del pavimento costituisce la copertura di una costruzione sottostante o di un portico. I terrazzi sono sempre praticabili e generano superficie non residenziale.

4. Si definisce lastrico solare la superficie terminale dell'edificio, con funzione di copertura e protezione del medesimo, non presenta parapetti, ma permette l'esclusivo uso temporaneo finalizzato alla manutenzione dello stesso e/o impianti tecnici ivi allocati, esso non genera superficie non residenziale.

5. Si definisce come pilotis il piano terreno di un edificio aperto su tutti i lati con interposti pilastri come elementi strutturali, fatto salvo il diritto di costruzione a confine, tale piano non genera superficie non residenziale.

Articolo 40 - Sottotetti abitabili e non abitabili.

1. Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio o di sue parti, compresi nella sagoma dell'edificio.

I sottotetti si distinguono in abitabili e non abitabili e presentano una copertura a falde inclinate.

2. I sottotetti non abitabili sono realizzati ai soli fini termici e devono rispettare i seguenti requisiti: altezza massima interna netta non superiore a mt. 2,35 ed altezza minima non superiore a mt. 1,40 e che comunque non devono consentire alcuna possibilità di utilizzo, sia autonomo che correlato ad una unità immobiliare sottostante o limitrofa, fatta eccezione per l'alloggiamento dei volumi tecnici;

l'ingombro massimo del sottotetto deve rientrare nella sagoma piana della superficie lorda del piano sottostante.

La superficie di aereo-illuminazione deve essere non superiore a 1/10 della superficie netta.

Il sottotetto non abitabile non può in nessun caso essere dotato di balconi e/o aggetti praticabili, fatto salvo la facoltà di prevedere mensole e/o sporti a protezione dei balconi sottostanti.

Al progetto tecnico deve essere allegato il progetto del risparmio energetico ai sensi della normativa vigente ed in tal caso **è dovuto il contributo di costruzione.**

Il sottotetto non abitabile realizzato ai fini termici è da ritenersi volume tecnico e non viene computato ai fini volumetrici e pertanto **non costituisce piano ai sensi dell'articolo 38**, in quanto non presenta Sul, ma superficie non residenziale; rispetta le seguenti distanze: ml.10 dai fabbricati esistenti, ml. 5 dal confine in edificato; in aderenza e/o appoggio; in ogni caso è eseguito nel rispetto della normativa antisismica, **comunque nel rispetto dell'altezza massima di zona.**

Il sottotetto non abitabile realizzato ai sensi del presente R.U.E.C. non può essere alienato disgiuntamente dalla unità immobiliare alla quale è legato pertinentialmente. A tale scopo prima del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere presentato apposito atto unilaterale d'obbligo di asservimento.

3. I sottotetti abitabili o anche mansarde, costituiscono piano ai sensi del presente R.U.E.C. e devono avere una altezza media interna netta pari o superiore a mt. 2,70, solo per le parti destinate ad accessorio (wc, ripostiglio, corridoio ecc.) devono avere una altezza media interna netta pari o superiore a mt. 2,40.

L'illuminazione e la ventilazione dei locali dovrà essere assicurata da aperture o lucernari di superficie sufficiente ad illuminare ed aerare gli ambienti non inferiore a 1/8 della superficie netta.

I volumi dei locali dei sottotetti abitabili sono computati ai fini dell'osservanza degli indici volumetrici, in quanto la loro superficie è da intendersi S.u.I..

4. Per tutte le sopraelevazioni, realizzazioni di sottotetti abitabili e non abitabili, è sempre obbligatorio il rilascio dell'autorizzazione in materia sismica da parte del competente Genio Civile ed in ogni caso l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia di strutture ed antisismica.

5. I sottotetti abitabili e non abitabili possono essere realizzati solo su fabbricati costruiti legittimamente in virtù di regolare titolo abilitativo oppure legittimati a seguito di procedura di sanatoria ai sensi delle vigenti leggi in materia.

Articolo 41 - Soppalco.

1. E' definito soppalco la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti, quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani;

-la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 1/2 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

-la realizzazione del soppalco rientra tra gli interventi definiti dall'art.3 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. La realizzazione di soppalchi, se coerente con i principi del restauro e del risanamento conservativo e se non comporta nuove unità immobiliari autonome, è soggetta a D.I.A., altrimenti a permesso di costruire.

3. La realizzazione di soppalchi, se riguarda immobili tutelati quali beni culturali ai sensi dell'art.10, comma 1, comma 3, lettere a) e b), comma 4, lettere f), g) ed l) del D.Lgs.vo n.42 del 22 gennaio 2004, è subordinata all'Autorizzazione del Soprintendente.

4. La realizzazione dei soppalchi è ammessa negli ambienti interni delle unità edilizie, con destinazione diversa da quella residenziale, aventi altezza media netta non inferiore mt.4,50 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni e simili). In ogni caso non è consentita in edifici a valenza storica e storico -artistica.

5. Previa verifica della compatibilità strutturale degli interventi, da depositare presso i competenti uffici, la realizzazione di soppalchi funzionali è ammessa alle seguenti condizioni:

- la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte interne, dovendo il relativo bordo distare dal filo di esse almeno mt.1,50;

- la dimensione del soppalco non sia superiore ai 1/2 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;

- l'altezza netta dei locali sopra e sotto il soppalco deve essere pari ad almeno metri 2,20;

- l'angolo di cottura dei cibi, o altro apparato produttore di punti di fuoco, può essere collocato al di sotto del soppalco solo a condizione che il soppalco stesso non sia ligneo o sia, ove ligneo, adeguatamente protetto con trattamento ignifugo ed a condizione che presenti illuminazione ed aerazione diretta ed un'altezza pari o maggiore a mt. 2,40 netti.



6. Il soppalco deve avere almeno un lato completamente aperto. La regolarità dell'aerazione e dell'illuminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. Nel caso tale regolarità non fosse verificata, è ammessa l'integrazione con impianto di condizionamento munito delle caratteristiche previste dalle norme igieniche vigenti.

7. In ogni caso la realizzazione di soppalchi non deve compromettere la continuità spaziale e la percezione unitaria di volte, solai a vista, controsoffittature di pregio.

8. I soppalchi per essere utilizzati come aree di servizio devono avere un'altezza pari o superiore a mt. 2,40 diversamente devono essere utilizzati come deposito.

Articolo 42 - Spazi interni scoperti.

1. Si definiscono spazi interni scoperti le aree scoperte circondate da fronti della costruzione ed in particolare:

- *corte aperta*: spazio aperto interno circondato da fronti di una o più costruzioni che da esso hanno accesso e, per la parte restante, solo da recinzioni, porticato o aperto;

- *corte chiusa*: spazio aperto interno circondato per l'intero perimetro da fronti di una o più costruzioni che da esso hanno accesso;

- *patio*: spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani;

- *cortile*: spazio interno di un edificio delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale.

- *chiostrina*: spazio interno di superficie minima superiore a **1/10** di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 12,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt.3,00;

- *cavedio*: spazio interno per la ventilazione di bagni o locali di servizio e per il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq., sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

Articolo 43

Arredi di spazi esterni.

1. Si indicano con questo termine le costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni ad essi strettamente pertinenti ed in particolare:

- *gazebo*: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al suolo (terreno, solaio, etc.. costituita da struttura verticale astiforme in metallo o legno e tegole, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno o ferro, completamente aperta sui lati, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 25 mq. ed altezza non superiore a mt. 3,00;

- *pergolato*: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al suolo (terreno, solaio, etc.), costituita da pilastri e correnti orizzontali in legno o in metallo coperta esclusivamente con piante rampicanti o tendaggi;

- *grillages*: struttura verticale o orizzontale in legno forata per il sostegno di piante rampicanti non delimitante spazi.

- ***tenda: struttura priva di fondazione, ancorata provvisoriamente al suolo (terreno, solaio, ect) costituita da elementi orizzontali e verticali in legno o metallo, coperta esclusivamente con tendaggi in genere, con sistema avvolgibile e/o retrattile.***

2. Tali arredi non comportano il rispetto delle distanze trattandosi di strutture provvisorie e non stabilmente infisse al suolo.

Articolo 44 - Tettoie e Pensiline.

1. Sono le strutture orizzontali, rispettivamente su strutture autonome o a sbalzo, costituenti copertura pertinenziale degli spazi scoperti di una costruzione.

2. le tettoie in ogni caso dovranno rispettare le distanze legali.

3. le tettoie sono realizzabili nella misura massima del 30% della **S.U.L.**, mentre le pensiline sono realizzabili nella misura massima del 15% della **S.U.L.**

Articolo 45 - Verande e Serre.

1. Sono costruzioni, temporanee e non, costituite da pareti e coperture vetrate e da struttura in legno o metallo strettamente limitata alla funzione portante. Esse sono ammesse negli edifici residenziali esistenti, con esclusione di quelli vincolati ai sensi del D.Lgs.vo n.42 del 22 gennaio 2004.

Articolo 46 - Chiosco

È una costruzione, temporanea o non, di superficie coperta non superiore a 15 mq. e di altezza non superiore a 3,00 mt., annessi ad edifici e/o complessi immobiliari destinati ad attività non residenziali (es.: guardiana, ecc.).

TITOLO III – TIPOLOGIE D'INTERVENTO.

CAPO I – TIPOLOGIE DI INTERVENTO.

Articolo 47 - Classificazione delle tipologie di intervento.

1. In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale sono riconducibili alle categorie di seguito disciplinate.

Sono da considerarsi interventi edilizi le seguenti opere:

- a) Nuova Costruzione;
- b) Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente;
- c) Demolizioni;
- d) Destinazione d'Uso dei fabbricati;
- e) Opere di Urbanizzazione primaria;
- e) Opere di Urbanizzazione secondaria.

Articolo 48 - Nuova Costruzione.

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione, ai sensi dell'art.3 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni ed integrazioni, quelli rivolti alla realizzazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altri materiali, nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità agibile per lo svolgimento di una qualunque attività.

Gli interventi di nuova costruzione consistono in particolare:

- costruzioni di manufatti edilizi fuori terra o interrati;
- ristrutturazione edilizia qualora l'intervento ecceda la volumetria esistente ossia che comporti la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio esistente;
- interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

- installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, che siano utilizzati come ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
2. Agli interventi di cui al presente articolo si applicano inderogabilmente le norme di cui all'art.18 della Legge 6 agosto 1967,n.765, come modificato dall'art.2 della Legge 24 marzo 1989,n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali e dall'art.12,comma 9, della Legge 246/2005 che sostituiscono nel complesso l'art.41 sexties della Legge Urbanistica 17 agosto 1942,n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Agli interventi di cui al presente articolo si applica la disposizione di cui al comma 1/bis dell'art.4 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni ed integrazioni.
4. L'intervento di nuova costruzione è soggetto a Permesso di Costruire e se ricade in aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs.vo n.42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni ed integrazioni, a preventiva Autorizzazione Paesaggistica.

Articolo 49 -Manutenzione ordinaria.

1. Costituiscono interventi edilizi di manutenzione ordinaria, così come definiti dall'art.3, lettera a) del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni ed integrazioni, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovo e/o sostituzione degli elementi di finitura (superfici parietali, elementi decorativi, pavimenti ed infissi) degli edifici; degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini, ecc); interventi per il mantenimento in efficienza e per integrare gli impianti tecnici esistenti (idraulico, igienico-sanitario, elettrico, fognario, termico, di ventilazione), dei sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilizzazione, ecc.. sempre che non comportino alterazione delle preesistenti caratteristiche degli edifici o degli altri oggetti dell'intervento, con particolare riferimento agli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni.
2. Rientrano nella manutenzione ordinaria, ai fini edilizi, la sostituzione degli elementi impiantistici quali caldaie, autoclavi, ecc... che non comportino la realizzazione di nuovi locali.
3. Gli interventi di manutenzione ordinaria possono comportare la modifica delle caratteristiche esistenti relativamente ai materiali ed alle modalità di esecuzione.
4. Per gli edifici si distinguono:
- a) *opere interne:*
- pulitura e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni;
 - tinteggiatura delle pareti e degli infissi interni;
 - bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla eliminazione di infiltrazioni d'acqua ed umidità;
 - riparazione e opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti (idraulico, elettrico, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di riscaldamento, di ventilazione, di distribuzione del gas, di sollevamento) a condizione che riguardino le singole unità immobiliari o le sole parti comuni dell'edificio e non comportino la creazione di nuovi locali o manufatti o che non modifichino elementi o parti significative dell'edificio;
- b) *opere esterne:*
- pulitura, ripristino e sostituzione degli intonaci e riparazione dei paramenti esterni, compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc), eseguita senza modificare preesistenti aggetti, decorazioni e partizioni architettoniche, anche con materiali e colori diversi, purché siano rispettati gli elementi tecnico-morfologici caratterizzanti. Le opere in oggetto devono riguardare l'intera facciata dell'edificio;
 - tinteggiatura, sostituzione di parti o rifacimento degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, senza alterazione della forma, della sagoma, delle partiture e dei materiali;
 - sostituzione di tegole lesionate o mancanti, riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane e di materiali per l'isolamento termico, acustico e di impermeabilizzazione;



- riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, anche con materiali diversi da quelli esistenti purché siano rispettati gli elementi tecnico morfologici caratterizzanti, senza modificarne la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti.

5. Per gli edifici industriali, oltre a quelli che incidono sull'edificio e sugli spazi aperti attraverso l'esecuzione delle opere indicate in precedenza, sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione ed in particolare:

- realizzazione di strutture porta-tubi e passerelle in metallo o conglomerato armato e per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- basamenti, incastellature di sostegno ed apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti; attrezzature per la movimentazione di merci e materie prime, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc;
- le opere interne ed esterne necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio.

6. Per gli spazi aperti sono opere di manutenzione ordinaria:

- riparazione e opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario) senza che ciò comporti la creazione di nuovi manufatti o modifiche di elementi o parti significative dello spazio aperto;
- riparazione e sostituzione di accessori elettrici, degli apparecchi di illuminazione senza che ne venga modificato l'aspetto e di manufatti ed attrezzature quali pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi, cartelloni e contenitori di rifiuti;
- tinteggiatura, riparazione e opere necessarie a mantenere in efficienza recinzioni, parapetti e muretti senza modificarne, forma, posizione, dimensione ed aperture;
- riparazione o sostituzione di parti delle pavimentazioni esterne e sistemazione delle superfici di terra senza modificare la modalità di posa, il modellamento e la superficie permeabile;
- pulizia e riparazione delle parti della rete di convogliamento e smaltimento delle acque superficiali, delle opere di sistemazione idraulica in alveo nonché di opere di consolidamento delle scarpate e dei terreni in pendio, senza modificare la forma, i materiali ed il funzionamento dello spazio aperto;
- taglio dei tappeti erbosi, potatura e reintegrazione delle specie arboree ed arbustive, rimozione di singoli esemplari morti con sostituzione di soggetti della stessa specie, senza modificazione della forma e del funzionamento dello spazio aperto;
- riparazione o rinnovo delle coperture degli impianti di serra esistenti.

7. Gli interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art.6, comma 1, lett.a) del D.P.R. 380/2001 modificato dall'art.5 del D.L. 25 marzo 2010, n.40 convertito nella Legge n.73 del 22 maggio 2010 non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo o Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) e sono eseguiti nel rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché all'eventuale Autorizzazione Paesaggistica se sono interventi da eseguire su immobili o in aree di interesse paesaggistico, tutelati dal D.Lgs.vo n.42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni ed integrazioni, fermo restando che qualora gli interventi di cui sopra vanno ad incidere e/o modificare condizioni e requisiti richiesti per l'ottenimento del certificato di agibilità, questo va obbligatoriamente rinnovato nei modi e termini stabiliti dagli art. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Articolo 50 - Manutenzione straordinaria.

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, così come definiti all'art.3 comma 1 lett. B) del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni ed integrazioni, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali degli edifici, nonché le opere necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle attuali destinazioni d'uso.

2. Per gli edifici si distinguono:

a) *opere interne:*

- rinnovamento e sostituzione di tramezzature interne anche con materiali diversi (diversa disposizione interna);
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- integrazione ed ampliamento dei servizi tecnici ed igienico-sanitari senza modifiche dell'edificio;
- realizzazione dei servizi igienici all'interno della singola unità funzionale;



- demolizione con ricostruzione di parti deteriorate delle fondazioni o dei muri portanti senza modifica dei materiali;
- consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti deteriorate di solai, volte e scale, senza modifiche dei materiali strutturali, di quota, planimetria e tipo;
- accorpamento di unità immobiliari con analoga destinazione d'uso;
- per le attività commerciali si rinvia alle specifiche disposizioni della Legge regionale 7 gennaio 2000, n.1 ed al relativo regolamento comunale;

b) *opere esterne:*

- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane, con materiali anche diversi da quelli preesistenti, mantenendo inalterate forma e quote di imposta e di colmo;
- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e dei massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane;
- installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, ove questo sia compatibile con l'ambiente;
- installazione di impianto ascensori o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostrine, quando sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché esso non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate;
- tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici;
- demolizione senza ricostruzione di opere di modesta entità;
- realizzazione di tettoie e pensiline.

3. Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria:

- le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidono sull'edificio attraverso l'esecuzione delle sole opere sopra indicate;
- la realizzazione degli impianti di scarico degli insediamenti produttivi di cui all'art.2 della Legge n.650 del 24 dicembre 1979.

4. Per gli spazi aperti sono interventi di manutenzione straordinaria:

- realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a servizio e di pertinenza delle costruzioni;
- realizzazione o rifacimento di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- realizzazione e modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nonché opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate, senza variare le quote originarie e secondo le norme e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici per le singole zone;
- rifacimento di pavimentazioni esterne su suoli, realizzazione o rifacimento di pavimenti su terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti, ivi compresa la realizzazione di scale o botole interne;
- rifacimento delle pavimentazioni e delle superfici in terra con sostituzione di materiali ed eventuale modifica delle modalità di posa, forma e funzionamento senza alterare l'assetto generale dello spazio;
- installazione e modifica di elementi, attrezzature ed opere di arredo, quali panche, vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane, giochi, cartelloni, apparecchi di illuminazione e loro supporti;
- realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende ed insegne per gli esercizi commerciali, terziari artigianali;
- realizzazione di pergolati, gazebo e grillages;
- realizzazione o modifica di impianti vegetazionali, diradamenti, abbattimenti e grandi trapianti di specie arboree.

- adeguare la pendenza della copertura inclinata solo se giustificata dall'esigenza di inserire un nuovo manto di copertura in coppi ed embrici o portoghesi, ovvero impianti solari termici, se le caratteristiche del fabbricato e di quelli circostanti lo consentono.

5. La destinazione ad autorimessa privata al servizio della residenza di locali preesistenti al piano terreno degli edifici, a norma della Legge n.122 del 24 marzo 1989, purché conseguibile senza incremento alcuno di superficie utile lorda (Sul) o volume del fabbricato, è assimilata ad intervento di manutenzione straordinaria.

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria, conformi agli strumenti urbanistici ed alla disciplina urbanistico-edilizia vigente e così come previsto ed in conformità al vigente art. 6 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni ed integrazioni, sono assimilati ad attività edilizia libera e pertanto non soggetti all'istituto della D.I.A. ma l'interessato deve comunicare l'inizio dei lavori con allegato le



eventuali autorizzazioni obbligatorie ai sensi delle normative di settore, i dati identificativi dell'impresa esecutrice e relativa documentazione, relazione tecnica, provvista di data certa, corredata degli appositi elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo, per le altre opere è prescritto l'istituto della D.I.A.

7. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati ad Autorizzazione Paesaggistica se sono interventi da eseguire su immobili o in aree di interesse paesaggistico, tutelati dal D.Lgs.vo n.42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 51 - Restauro e Risanamento conservativo.

1. Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, così come definiti all'art.3 lettera c) del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni ed integrazioni, sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, assicurandone la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che rispettino i caratteri architettonici dell'edificio, determinati dagli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio), formali (definiti dalla sagoma planovolumetrica, dall'organizzazione dei prospetti e dai singoli elementi costitutivi caratterizzanti), strutturali e costruttivi (individuati nelle tecniche di realizzazione e di posa in opera); consentendone destinazioni d'uso compatibili.

2. Tali interventi comprendono:

- il consolidamento strutturale, il restauro degli aspetti architettonici dell'edificio, il rinnovo o il ripristino di eventuali sue parti alterate (fronti esterne ed interne, ambienti interni), la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale, integrato con gli eventuali successivi ampliamenti e/o rifacimenti organici storici, l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio e/o delle superfetazioni, quali parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici dello stesso, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Tali opere non possono comportare alterazione del posizionamento delle strutture orizzontali, né di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti se non come ripristino di una situazione preesistente documentata come originaria.

3. Si intendono per superfetazioni:

- gli elementi di facciata quali balconi, logge, pensiline, ringhiere, rivestimenti, bancali, stipiti, coperture in materiali plastici o in lamiera ed ogni cosa che risulti incompatibile con le caratteristiche tipologiche del manufatto ed ambientali del contesto;
- le aggiunte ad edifici residenziali non autorizzate o comunque prive di valore architettonico, quali tettoie, depositi per attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso di autorimessa;
- i capannoni ad uso artigianale o industriale o commerciale, nonché depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie o mediante la copertura di cortili;

4. L'intervento di Restauro o Risanamento Conservativo è soggetto a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), sempre che non vi sia modifica della destinazione d'uso dell'immobile o di sue parti. In caso di modifica della destinazione d'uso, anche parziale, è soggetto a Permesso di Costruire.

La suddetta categoria d'intervento si articola specificatamente nelle seguenti sotto-categorie:

a) *restauro*;

4.1 per gli edifici può comportare:

- interventi sulle strutture non resistenti e sulle aperture interne, salvaguardando gli elementi tecnico-morfologici caratterizzanti;
- interventi sulle pareti esterne, salvaguardando gli elementi tecnico-morfologici caratterizzanti;
- modificazione di elementi della struttura resistente nel rispetto del comportamento statico globale;
- eliminazione di elementi e parti che alterino l'edificio compromettendone la stabilità, la fruibilità e la riconoscibilità;
- consolidamento e ricostruzione documentata di parti dell'edificio crollate o demolite.

4.2 per gli spazi aperti può comportare:



- interventi sugli impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), sui sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, nonché sulle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate;
- interventi sui manufatti, sui materiali decorativi ed architettonici, sulle attrezzature, sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, sugli spazi pavimentati o superfici in terra, sugli apparecchi di illuminazione e i loro supporti;
- eliminazione di elementi e parti accessorie, ove incongruenti, con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, verande, baracche, costruzioni precarie);
- interventi sugli impianti vegetazionali.

b) *risanamento conservativo*;

4.3 per gli edifici può comportare:

- consolidamento, rinnovo, ripristino o sostituzione degli elementi costitutivi (fondazioni, solai, volte, scale, coperture, balconi);
- inserimento di elementi accessori (scale interne, soppalchi) senza alterazione del sistema strutturale;
- installazione di impianti idrosanitari, elettrici e termici centralizzati o autonomi e di impianti tecnici che riguardino l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili), senza ridurre la superficie degli spazi aperti e senza sporgere dalla sagoma;
- riordino delle aperture esterne anche con modifiche dell'impianto distributivo interno;
- modifiche distributive interne.

4.4 per gli spazi aperti può comportare:

- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario) e dei sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie;
- consolidamento e recupero dell'efficienza delle opere di sostegno a secco per la stabilità delle scarpate e regimentazione delle acque superficiali;
- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di manufatti (fontane, vasche, chioschi, recinzioni, parapetti, muretti) di attrezzature e di spazi pavimentati o superfici in terra;
- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di impianti di illuminazione (apparecchi e loro supporti);
- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee nel rispetto delle presenze vegetazionali significative preesistenti;
- realizzazione di parcheggi superficiali che non occupino più del 30% della superficie.

5. Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art.18 della Legge n.765 del 6 agosto 1967, come modificato dall'art.2 della Legge n.122 del 24 marzo 1989, relative alle quote minime dei parcheggi pertinenziali.

6. Fatto salvo quanto disposto al comma 4, gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo sono soggetti a Permesso di Costruire ed a:

- Autorizzazione Paesaggistica, se sono interventi da eseguire su immobili ed in aree di interesse paesaggistico, tutelati dal D.Lgs.vo n.42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 52 - Ristrutturazione edilizia.

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.3 lettera d) del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni ed integrazioni, sono quelli volti 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.

2. Tali interventi - oltre a quanto consentito per il risanamento conservativo - comprendono :

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi o impianti, la modifica delle caratteristiche distributive di più unità immobiliari, ivi incluso il trasferimento di parte della superficie utile da una unità ad altra;
- la demolizione e la ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, senza aumento delle unità immobiliari.

3. Sono consentiti interventi, all'interno dell'organismo edilizio, che aumentino il numero e la dimensione delle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia l'altezza massima delle facciate non può superare l'altezza media dell'intorno urbano di riferimento, costituito dagli edifici immediatamente adiacenti e da quelli prospicienti per



il tratto della facciata di riferimento, fatta salva la prescrizione di zona se prevista dallo strumento urbanistico;

4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 2, sono soggetti a D.I.A., quelli di cui al comma 3 sono soggetti a P.d.C., ed entrambi eventualmente a:

- Autorizzazione Paesaggistica, se sono interventi da eseguire su immobili ed in aree di interesse paesaggistico, tutelati dal D.Lgs.vo n.42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 53 - Demolizione senza ricostruzione.

1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti dei essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.

2. Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte del Piano Urbanistico Comunale o di specifica legislazione, ossia beni culturali ai sensi dell'art.10, comma 1, comma 3 lettere a) e b), comma 4 lettere f), g) ed l) del D.Lgs.vo n.42 del 22 gennaio 2004, fatti salvi i casi in cui l'opera di demolizione riguardi superfetazioni, quali parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici dello stesso.

3. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono soggetti a D.I.A. subordinata a:

- Autorizzazione Paesaggistica, se riguardano immobili di interesse paesaggistico o se ricadono in aree di interesse paesaggistico, tutelati dal D.Lgs.vo n.42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 54 – Destinazione d'uso.

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio.

2. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse dal Piano Urbanistico Comunale.

Si considera principale in una costruzione la destinazione d'uso di almeno il 70% del totale della superficie utile netta.

3. Per il patrimonio edilizio esistente, sono individuate le seguenti categorie di destinazioni d'uso:

a) *Residenziale*: consiste nell'uso abitativo, anche saltuario, temporaneo o stagionale dell'immobile;

b) *Produttiva*: consiste nelle attività di tipo produttivo anche con riferimento all'art.27 della Legge n.865 del 22 ottobre 1971 ed all'art.1, comma 1, lettera a) del D.P.R. 7 dicembre 2000, n.440 recante modifiche al D.P.R. n.447 del 20.10.1998;

Si distinguono le utilizzazioni degli immobili a fini:

b1): industriali, artigianali, commerciali e turistici (alberghi, pensioni, motels) e sanitari (case di cura e di riabilitazione);

b2): ricettivi per l'accoglienza sociale (case albergo per anziani, studenti, stranieri, ecc);

-in tale destinazione s'intendono compresi anche gli immobili destinati ad offrire servizi dietro corrispettivo, in genere compresi quelli del settore terziario e del tempo libero, nell'ambito di attività economicamente remunerative. Nell'uso produttivo, salva esplicita previsione, non sono ammesse lavorazioni inquinanti e/o rumorose oltre la soglia di normale tollerabilità consentita all'interno di insediamenti residenziali;

c) *Diversa da quelle residenziali o produttive*: comprende le restanti possibili utilizzazioni di un immobile, quali quelle religiose, amministrative, per attrezzature e servizi pubblici di tipo culturale, ricreativo e divulgativo, comunque senza finalità di lucro.

4. Le categorie di destinazione d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate negli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Urbanistico Comunale.

5. La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal permesso di costruire, concessione, autorizzazione o licenza edilizia. In mancanza degli indicati provvedimenti è quella risultante



dalla classificazione catastale attribuita all'immobile. In assenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

6. L'intervento del cambio di destinazione d'uso consiste nelle modifiche, anche se non comportanti opere edilizie, all'uso o alla funzione attuale dell'immobile o di sue parti, ivi inclusi il piano terreno e/o il piano seminterrato, comunque nel rispetto delle destinazioni ammesse nel Piano Urbanistico Comunale per la zona omogenea o per l'edificio.

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

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, di volumi e di superfici sono realizzabili con denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n.380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni

Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento plano-volumetrico, che risulti compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee è soggetto a permesso di costruire o, in alternativa ai sensi dell'art. 22, comma 3, del D.P.R. n.380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, a denuncia di inizio attività.

Il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole - zona E - è sempre soggetto a permesso di costruire.

8. Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso di edifici abusivi divenuti legittimi a seguito di procedura in sanatoria ai sensi delle Leggi 28.2.1985,n.47; 23.12.1994,n.724 e 24.11.2003,n.326 purché compatibili con le destinazioni della zona territoriale omogenea definita dal Piano Urbanistico Comunale.

9. La destinazione d'uso delle aree scoperte di pertinenza di fabbricati divenuti legittimi a seguito di procedura in sanatoria ai sensi delle Leggi 28.02.1985,n.47; 23.12.1994,n.724 e 24.11.2003,n.326 si intende la medesima del fabbricato principale fino all'ampiezza del dieci per cento della superficie del lotto.

Articolo 55 - Ristrutturazione urbanistica.

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art.3 lettera f) del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni ed integrazioni, sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Sono comprese nella ristrutturazione urbanistica la demolizione degli edifici o di parti di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico ed ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico ed edilizio circostante.

In ogni caso devono essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue (superfettazioni) ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale che determini disordine visivo.

3. Gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche e tipo morfologiche nei materiali di finitura esterna (intonaci, infissi, manti di copertura) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificato storico e dell'ambiente circostante.

4. La ristrutturazione urbanistica può essere effettuata soltanto mediante Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) che disciplinerà le differenti modalità di riconfigurazione degli immobili, con diverse tipologie di intervento riferite alle categorie precedenti, definendo parametri dimensionali e standard urbanistici ed edilizi.

5. Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi ed a essi subordinati.

6. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a Permesso di Costruire, ai sensi dell'art.10, comma 1, punto b) del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, a meno che la Giunta comunale abbia deciso di conferire alla delibera di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nullastata e provvedimenti all'uopo necessari, ai sensi dell'art.26, comma 5, della Legge regionale del 22 dicembre 2004,n.16.

Articolo 56 - Impianti, attrezzature ed opere pubbliche.

1. Comprendono gli interventi volti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali Stato, Regione, Provincia, Comune e loro eventuali Consorzi, Aziende autonome come l'Anas e altri gestori di servizi pubblici come l'Enel, la Telecom, la



Vodafone ecc, e le aziende concessionarie di pubblici servizi (trasporti, gas, acqua ecc), nonché gli interventi volti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi regolarmente approvati, da chiunque vengano eseguiti.

2. Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti a Permesso di Costruire gratuito.

3. Le opere pubbliche o di pubblica utilità possono essere consentite con intervento edilizio diretto, purché nella relativa delibera di approvazione sia documentata la loro compatibilità nel contesto del territorio, sia sotto il profilo ambientale, sia sotto il profilo urbanistico.

4. Per le opere pubbliche o di pubblica utilità di competenza comunale, la delibera di approvazione del progetto esecutivo vale come permesso di costruire, fermo restando la necessità di acquisire le prescritte autorizzazioni a tutela dei vincoli esistenti.

5. Le opere pubbliche o di pubblica utilità sono previste nelle specifiche aree per standard individuate sulle planimetrie del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi del D.M. n.1444 del 2 aprile 1968 e della Legge regionale n.16 del 22 dicembre 2004, nonché in altre zone territoriali omogenee, purché non in contrasto con le previsioni di Piani territoriali sovraordinati.

6. Gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo sono soggetti a preventiva autorizzazione Paesaggistica se ricadono nelle aree di interesse paesaggistico .

7. Nell'ipotesi di richiesta di autorizzazione di opere da eseguirsi da parte di amministrazioni statali, l'autorizzazione viene rilasciata in esito ad una Conferenza di Servizi indetta ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo.

Articolo 57 - Sistemazioni esterne.

1. La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi non determinanti superficie utile di piano, né superficie coperta secondo le definizioni del presente Regolamento; essa riguarda anche le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni (lotti fondiari) di cui definisce l'assetto fisico e l'utilizzazione.

2. La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti che non siano computabili come superficie utile lorda o superficie coperta ai sensi del presente Regolamento e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, quali vasche e piscine private scoperte, fontane, manufatti accessori leggeri, arredi da giardino realizzazione di viali pedonali e carrabili, giardini.

3. Ferme restando le vigenti norme legislative e regolamentari, ogni intervento di sistemazione esterna nelle aree vincolate ai sensi del D.Lgs.vo n.42 del 22 gennaio 2004 è soggetto ad Autorizzazione Paesaggistica che deve contenere ogni disposizione e prescrizione atta a garantire la più completa tutela paesaggistica, idrogeologica del territorio comunale.

Articolo 58 - Uso e tutela delle risorse naturali.

1. Include tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso controllato del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche, realizzate da enti pubblici istituzionalmente competenti o da privati per conto o concessione dei suddetti enti.

2. E' fatto esplicito divieto di aprire nel territorio comunale cave di qualunque genere ed entità per il prelievo di materiali di qualsiasi natura, nonché aprire discariche per materiali di rifiuto di qualunque tipo.

3. Le individuazioni di eventuali siti di trasfereza o stoccaggio temporaneo di rifiuti è demandata al Piano Urbanistico Comunale.

4. Gli interventi vanno eseguiti nel rispetto delle indicazioni contenute nella Carta sull'uso agricolo del suolo, allegata al Piano Urbanistico Comunale.

5. Nelle aree di interesse paesaggistico gli interventi sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica fatta eccezione:

- per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro -silvo - pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

CAPO II - GLI INTERVENTI.

Articolo 59 - Interventi sulla conformazione delle coperture.

1. Dovrà conservarsi l'assetto planovolumetrico delle falde di copertura, essendo consentita solo l'eliminazione di parti incongrue di natura superfetativa estranee all'impianto originario ovvero potranno essere ammesse modifiche alle coperture volte unicamente al ripristino della conformazione originaria se adeguatamente documentata.
2. Per gli edifici di matrice industriale e/o artigianale dovrà essere conservato l'apparato strutturale originale, salvo si renda necessario procedere alla sostituzione che dovrà essere specificatamente documentata e motivata e dovrà riproporre la medesima conformazione e geometria della preesistente, con mantenimento del carattere tradizionale. La sostituzione con altre tecnologie dovrà essere motivata ed in ogni caso mantenersi gli elementi strutturali originali, con sostituzioni limitate alle sole parti fatiscenti.
3. Per tutte le categorie di edifici sono vietati i seguenti interventi:
 - inserimento all'interno della muratura di prodotti la cui compatibilità chimica, fisica e meccanica non sia provata;
 - aumento consistente del peso proprio della struttura, con pregiudizio della resistenza di alcune parti;
 - inserimento di elementi orizzontali la cui rigidità risulti eccessiva rispetto a quella delle parti adiacenti.

Articolo 60 - Interventi sui manti di copertura.

1. Il manto di copertura dovrà essere conservato e/o ripristinato nelle forme tradizionali ovvero con riproposizione della tipologia preesistente se corrispondente a quella tradizionale, avendo cura di riutilizzare, ove possibile, i medesimi elementi esistenti, ossia utilizzando materiale di recupero, della stessa selezione cromatica di quello non recuperabile, e, nei casi di impossibilità, inserendo nuovi elementi alternati casualmente a quelli esistenti dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.
2. I manti dei fabbricati la cui tipologia di copertura sia piana, se mantenuti in essere, dovranno intonarsi dal punto di vista cromatico con quelli tradizionali.

Articolo 61 - Interventi su finestre a tetto.

È consentito inserire finestre a tetto piane, sporgenti solo per quanto necessario ad impedire l'ingresso delle acque meteoriche, parallele al manto di copertura; la loro superficie dovrà essere non superiore ad un 1/10 della superficie della falda interessata. Tale dimensionamento dovrà tenere conto delle preesistenze, se mantenute in essere. Sono esclusi da dette limitazioni gli edifici di matrice rurale.

Articolo 62 - Interventi su canne fumarie, comignoli e torrini esalatori.

1. Nei casi di riparazione e sostituzione di canne fumarie e camini dovrà essere salvaguardata la conservazione delle forme utilizzando materiali simili agli originari. Nei casi di nuova realizzazione, ove non sia possibile realizzare il manufatto all'interno dell'edificio, per motivate esigenze di tutela degli elementi costitutivi esistenti, potranno essere ammessi all'esterno, in addossato alle pareti perimetrali tergali o, comunque, su pareti laterali non visibili dalla pubblica via. Essi dovranno essere realizzati o rivestiti in muratura, intonacata e tinteggiata nel medesimo colore della facciata.
2. Per i torrini esalatori valgono le norme di cui al comma precedente. È vietato l'utilizzo di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale non compatibile con la tipologia tradizionale.

Articolo 63 - Interventi su antenne, parabole, pannelli solari ed altri impianti di facciata.

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'impianto architettonico originario ed introdurre nel medesimo la minima alterazione possibile.



2. E' consentita l'installazione di detti impianti su edifici ritenenti copertura piana e/o tetto, nonché laddove siano esistenti terrazze a tasca, ovvero solo su facciate interne, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o su pareti non visibili da spazi pubblici.
3. I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere disposti in modo ordinato ed organico, al fine di non ostacolare la leggibilità dell'impianto architettonico della facciata. Qualora si intervenga sulla facciata nella sua interezza, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri sottoindicati:
- i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno;
 - quando non sia possibile porre i cavi sotto traccia essi devono essere disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata o in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi; in direzione orizzontale devono essere disposti al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo ovvero posizionati secondo una linea orizzontale immediatamente al disotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda;
 - i cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che li nasconde.
4. Dovrà comunque essere salvaguardato il rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico - artistico in genere.
5. Le condutture di acqua, gas e simili devono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno in tutti i casi in cui detta tecnologia di posa risulti compatibile con le specifiche norme vigenti in materia. Nei casi di impossibilità di posa sotto traccia valgono le modalità dei punti precedenti.
6. I contatori devono essere collocati all'interno dell'edificio o comunque in facciate che non prospettino la via pubblica. Nei casi di impossibilità potrà essere consentita la collocazione del contatore in apposita nicchia da ricavarsi nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie, dotata di sportello a filo della facciata che dovrà ritenere selezione cromatica analoga a quella caratterizzante la facciata. Nel caso che l'installazione riguardi più contatori, la collocazione in facciata dovrà essere coordinata e compatibile con l'impianto della medesima.

Articolo 64 - Interventi sui serramenti esterni.

1. Gli infissi esterni dovranno preferibilmente essere in legno verniciato o in legno a vista o comunque con il mantenimento di forme e materiali propri della tipologia originaria dell'unità edilizia nei casi di sostituzione. preferibilmente in legno verniciato o in legno a vista o realizzati con forme e materiali della tipologia tradizionale.

Articolo 65 - Interventi sui vani ascensori.

L'inserimento di vani ascensori è consentito all'interno degli edifici esclusivamente nell'ambito di vani secondari e senza alcuna interferenza con i caratteri strutturali e distributivi dell'impianto originario. Qualora ne sia previsto l'inserimento all'interno di vani scale, dovranno essere realizzati con tipologie leggere che consentano la leggibilità dell'impianto originario. Qualora l'inserimento sia previsto all'esterno dovrà essere compatibile con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

TITOLO IV – CERTIFICATI, AUTORIZZAZIONI ED ATTI ABILITANTI.

CAPO I – GENERALITA'.

Articolo 66 - Oggetto e tipologia dei titoli abilitanti.

1. I titoli abilitanti che consentono la realizzazione degli interventi di cui al Titolo precedente sono:
- il Permesso di Costruire (art.10 del D.P.R. n.380/2001);
 - la Denuncia di Inizio Attività (art.22 del D.P.R. n.380/2001);
 - la Comunicazione di Inizio Attività (art.6 del D.P.R. n.380 del 2001):



- la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art.49, comma 4-bis, della Legge n.122/2010) di cui ai successivi Capi III e IV del presente Titolo.

2. I suddetti titoli sono subordinati alle autorizzazioni ed ai nulla osta degli enti deputati alla tutela degli eventuali vincoli inerenti l'oggetto degli interventi.

Articolo 67 - Soggetti aventi diritto a richiedere i titoli abilitanti.

1. Hanno diritto a richiedere i titoli autorizzativi di cui al precedente art.66 i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi comunque i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario ed il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria ed agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Telecom, Aziende municipalizzate, etc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali.

2. In sostituzione del titolare o quando questo sia costituito da un insieme di soggetti individuali (Società cooperative assegnatarie, condomini, ecc.), possono presentare istanza:

- a) il delegato, procuratore o mandatario;
- b) il curatore fallimentare;
- c) il commissario giudiziale;
- d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Articolo 68 - Documentazione attestante la titolarità.

1. I soggetti di cui al precedente art.67 debbono attestare i propri diritti a mezzo del relativo titolo di proprietà.

2. Nei casi di cui alle lettere g) e h) del precedente art.67 il titolo deve essere attestato dal relativo provvedimento autorizzativo.

CAPO II – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Articolo 69 - Oggetto

1. Il certificato di destinazione urbanistica indica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, gli usi previsti e consentiti dal Piano Urbanistico Comunale, vigente o adottato, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici di zona, i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico e paesaggistico-ambientale a livello comunale o sovracomunale, cui ogni intervento, nell'area o sull'immobile oggetto del certificato, deve essere conforme.

Articolo 70 - Modalità della richiesta e del rilascio.

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica può essere formulata da uno dei soggetti di cui al precedente art.67; essa deve contenere le generalità del richiedente, la sua qualità di avente titolo all'istanza, riportare gli identificativi catastali, aggiornati alla situazione esistente alla data di richiesta, necessari ad individuare l'area interessata e/o l'immobile cui il certificato si riferisce e, qualora sussista, l'individuazione toponomastica.
2. Il Certificato di Destinazione Urbanistica è rilasciato dal Dirigente o dal Responsabile del competente Ufficio Comunale, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda ed ha validità per un anno dalla data di rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici, secondo quanto specificatamente previsto dal comma 3 dell'art.30 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Ai sensi del quarto comma dell'art.30 del D.P.R. n.380/2001 in caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

CAPO III – PERMESSO DI COSTRUIRE

Articolo 71 - Oggetto

1. Sono soggetti al Permesso di Costruire gli interventi specificatamente previsti dall'art.10 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 ed eventuali ulteriori interventi individuati con legge dalla Regione ai sensi del comma 3 dell'art. 10 del suddetto D.P.R. n.380/2001 e specificatamente :
 - a) gli interventi di nuova costruzione;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zona omogenea classificata di tipo A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
2. Hanno gli stessi effetti del permesso di costruire:
 - nel caso di opere ed interventi pubblici che richiedono l'azione coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche, l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del D.Lgs.vo n.267/2000 o dell'art.12 della Legge regionale 22 dicembre 2004,n.16 e successive modificazioni;
 - nel caso di opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale ed opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, l'accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie di cui all'art.47 del D.P.R. n.554 del 21.12.1999 e quanto altro previsto dal D.P.R. 18 aprile 1994,n.383 e successive modificazioni;
 - nel caso di opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, la validazione del progetto, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 21 dicembre 1999,n.554.
3. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, la realizzazione degli interventi è subordinata al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica .
4. Qualora l'intervento interessi beni soggetti ad altre particolari tutele, il rilascio del Permesso di Costruire è vincolato all'acquisizione del preventivo nulla osta da parte dell'ente deputato alla tutela del vincolo.

Articolo 72 - Presupposti per il rilascio del Permesso di Costruire.

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, generali ed attuativi, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Il suo rilascio è 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 di Costruire e comunque sempre fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Articolo 73 - Richiesta e documentazione del Permesso di Costruire.

1. La documentazione da allegare alle istanze di Permesso di Costruire, pena la improcedibilità della stessa, è la seguente:

- copia del documento comprovante la titolarità o auto-certificazione sostitutiva;
- progetto delle opere a farsi, asseverato da un tecnico abilitato e costituito da:
 - a. relazione illustrativa dello stato di fatto e di progetto;
 - b. dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici vigenti o adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché del rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
 - c. dichiarazione sulla legittimità delle opere oggetto dell'intervento;
 - d. elaborati grafici di rilievo e di progetto;
 - e. dichiarazione di compatibilità all'incarico resa dal progettista;
- pareri e/o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali;
- bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;
- atto unilaterale d'obbligo o schema di convenzione nel caso di permesso convenzionato;
- certificazione energetica prescritta a far data dall'01/01/2009, secondo la "Finanziaria 2007" ai sensi dell'art.1, comma 288/289 della Legge 422/2007 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. L'ufficio tecnico può predisporre dei modelli di istanza P.d.C., i quali resi noti anche mediante pubblicazione sul sito web dell'Ente, assumono carattere di unicità per le modalità di presentazione delle istanze P.d.C.

Articolo 74 - Elaborati tecnici.

1. Le opere per le quali viene richiesto il permesso di costruire devono essere chiaramente descritte nelle loro parti, materiali, funzioni e relazioni con il contesto.

2. A questo fine gli elaborati di progetto minimi richiesti sono:

- relazione tecnica che illustri in dettaglio lo stato di fatto e gli interventi proposti e le opere in progetto, con riferimento ai criteri urbanistici, edilizi ed architettonici assunti;
- corografia in scala non superiore a 1:2000 con stralcio dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
- rilievo aereo-fotogrammetrico in scala 1:2000, con l'indicazione dell'area e/o dell'edificio interessato alla costruzione o agli interventi previsti;
- planimetria catastale con identificazioni numeriche, indicante la delimitazione del lotto di fabbrica, della proprietà e dei lotti confinanti;
- planimetria quotata dello stato dei luoghi, in scala non superiore a 1:200, indicante:
 - l'andamento altimetrico con quote e/o curve di livello, la vegetazione, la distanza e l'altezza dei fabbricati esistenti anche sui lotti limitrofi, la larghezza delle strade. In caso di pendenza del suolo maggiore o eguale al 10% è richiesta almeno una sezione del terreno nella stessa scala;
- rilievo fotografico a colori dell'area e/o dell'edificio - quest'ultimo deve essere ripreso da tutti i suoi lati, anche quelli su corti e/o spazi interni, ove esistenti, con relativa planimetria contenente il posizionamento dei coni ottici;
- planimetria e sezioni quotate di progetto in scala non superiore a 1:200 dalle quali risultino: le quote del terreno sistemato, le aree pavimentate, a parcheggio e quelle a verde, con indicazione dei materiali impiegati e della vegetazione prevista, degli alberi d'alto fusto da conservare, abbattere e/o porre a dimora, l'edificio o i manufatti progettati, gli edifici esistenti sui lotti confinanti;
- planimetria del fabbricato in scala adeguata, comunque non superiore a 1:200, con indicazione degli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche, degli impianti di approvvigionamento idrico fino alle reti collettrici o alla destinazione finale;
- piante quotate, in scala non superiore a 1:100 e/o 1:200, di ogni piano, comprese quelle delle coperture e dei volumi tecnici, con indicazione delle destinazioni d'uso di ciascun vano, delle dimensioni delle aperture di porte e finestre;



- almeno due sezioni quotate riferite alle dimensioni principali, di cui almeno una rappresentante la scala;
 - prospetti in scala non superiore a 1:100, disegnati a semplice contorno senza ombre, con indicazione anche di eventuali camini e volumi tecnici e dei materiali costruttivi previsti. Nel caso di edifici inseriti in una cortina continua saranno riportati anche i prospetti degli edifici confinanti;
 - tabelle di verifica in cui i dati quantitativi del progetto sono confrontati con gli indici urbanistici e i parametri edilizi, così come descritti nel presente Regolamento edilizio, prescritti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.
3. Il Responsabile dell'Ufficio competente può comunque richiedere sezioni quotate e/o altri elaborati, qualora ne ravveda la necessità.
4. Le dichiarazioni del professionista incaricato e gli allegati (elaborati progettuali e asseverazioni) sono sottoscritti da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente che, in caso di presentazione cartacea, deve apporre anche il proprio numero di iscrizione all'Ordine o Collegio di appartenenza su tutti gli elaborati; in caso di elaborati rilegati in fascicolo, numero di iscrizione all'Ordine o Collegio di appartenenza e firma dello stesso devono essere apposti su ogni pagina del fascicolo.

Articolo 75 - Procedure per l'accettazione ed il controllo del Permesso di Costruire.

1. Le procedure per l'accettazione, il controllo ed il rilascio (o il diniego) del Permesso di Costruire sono quelle previste dalle leggi vigenti in materia, in particolare quelle di cui all'art. 20 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. e all'art.1 della Legge Regionale n.19 del 28 novembre 2001.

Il provvedimento e/o comunicazioni devono essere trasmessi al richiedente secondo le modalità previste dall'art. 20 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

2. L'emissione del titolo è effettuato dal Responsabile dell'Ufficio competente, previa istruttoria d'ufficio e parere consultivo della Commissione edilizia, nei casi ivi previsti, se istituita.

L'eventuale dissenso del Responsabile dell'Ufficio competente comunale dal parere della Commissione Edilizia, ove istituita e se prescritto, deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di permesso di costruire, nel citato provvedimento dovrà essere integralmente trascritto il parere difforme della Commissione medesima.

Esso è subordinato ai seguenti adempimenti, laddove previsti dalle rispettive norme:

- deposito dei progetti, redatti dai professionisti abilitati, per gli impianti di cui al D.M. 37/08;
- copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. n.203 del 24 maggio 1988 per gli interventi in stabilimenti industriali o altri impianti fissi a uso industriale e gli impianti di imprese artigiane di cui alla Legge n.443 dell'8 agosto 1985;
- pagamento degli oneri di cui all'art.3 della Legge n.10 del 27 gennaio 1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni all'Amministrazione Comunale e sentito il parere della Commissione Edilizia, ove prescritto e se istituita, il Responsabile dell'ufficio competente provvede al rilascio, o meno, del permesso di costruire, il quale va ritirato presso lo Sportello dell'Edilizia oppure, nel caso di attività produttive, presso lo sportello Unico per le attività produttive (SUAP).

L'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene notificato al richiedente, corredato di una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune .

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

Il rilascio del permesso di costruire non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

4. Nel periodo di pubblicazione all'Albo Pretorio chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbali della Commissione Edilizia e ricorrere avverso il rilascio dell'autorizzazione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti .

Articolo 76 - Contenuto dell'atto del Permesso di Costruire.

1. L'atto del Permesso di Costruire deve contenere:
- gli estremi della richiesta e dell'oggetto del permesso;



- la generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso, con gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente;
- la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso con riferimento agli elaborati tecnici di progetto, parte integrante del permesso, e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'area o dell'immobile oggetto dell'intervento;
- l'indicazione della normativa urbanistica che consente l'intervento;
- il termine di inizio dei lavori, che non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire ed il termine di ultimazione dei lavori entro il quale l'opera deve essere abitabile ed agibile, che non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori;
- gli estremi delle necessarie autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune con indicazione delle eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- gli estremi dei pareri, laddove prescritti, della Commissione edilizia e/o della Commissione edilizia integrata;
- l'entità e le modalità di versamento degli oneri relativi al permesso di costruire, ai sensi dell'art.3 della Legge n.10 del 27 gennaio 1977, con riferimento agli atti ufficiali di determinazione dell'entità e della modalità dei pagamenti, ovvero menzione della motivazione e/o del titolo per cui il titolare del permesso di costruire usufruisce di esenzione;
- convenzione o atto di obbligo unilaterale, laddove previsto, redatto e trascritto ai sensi delle normative vigenti.

2. Il permesso di costruire deve, inoltre, contenere i seguenti obblighi per il titolare:

- richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- non iniziare i lavori prima dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione sismica, ai sensi delle Leggi n.1086 del 5 novembre 1971 e n.64 del 2 febbraio 1974 e della Legge regionale 7 gennaio 1983, n.9 e successive modificazioni ed integrazioni;
- comunicare la data di inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori, nonché il responsabile dei lavori, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori quando queste figure sono previste ai sensi del D.M. n. 81/2008;
- depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione di cui all'art.28 della Legge n.10 del 9.01.1991 e ss.mm.ii., relativa al contenimento dei consumi energetici;
- documento unico di regolarità contributiva in corso di validità da parte dell'impresa esecutrice dei lavori;
- apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una tabella, recante gli estremi del permesso di costruire, la generalità del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, ai sensi della circolare Ministero LL.PP. del 1° giugno 1990, n.1729/UL;
- conservare presso il cantiere copia del permesso e degli elaborati allegati;
- procedere alla nomina dei collaudatori, laddove previsti ai sensi di legge;
- richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, l'avvenuta ultimazione firmata anche dal direttore dei lavori.

Articolo 77 - Oneri di urbanizzazione del Permesso di Costruire.

1. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al pagamento di un contributo che è:

- commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione così come stabilito da deliberazione di Consiglio Comunale, in conformità alle relative disposizioni regionali, ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001;

- commisurato al costo di costruzione così come stabilito da deliberazione di Consiglio Comunale, in conformità alle relative disposizioni regionali, ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001;

2. A scomputo parziale o totale del versamento del contributo del permesso di costruire dovuto per gli oneri di urbanizzazione, il titolare del permesso può essere obbligato a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dall'Amministrazione comunale.

3. Il contributo del permesso di costruire è parzialmente dovuto o non è dovuto nei casi dell'art.17 del D.P.R. n.380/2001 (Riduzione o esonero dal contributo di costruzione).

4. Il ritardato o omesso versamento del contributo del permesso di costruire, comporta, previa messa in mora e fino all'entrata in vigore delle relative leggi regionali, l'applicazione delle sanzioni previste agli articoli 31, 34, 42 e 44 del D.P.R. n.380/2001 e successive integrazioni e modificazioni.



Articolo 78 - Contributo di costruzione del Permesso di Costruire

1. Il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato alle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi delle normative vigenti in materia e da versare con le modalità e nei termini ivi previsti. La ricevuta del versamento del contributo, calcolato dal Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere allegata dal richiedente al momento del ritiro del permesso stesso.

2. Il contributo può essere rateizzato in non più di sei rate semestrali, nel qual caso i termini sopra indicati per il deposito della ricevuta si riferiscono alla prima rata.

In caso di rateizzazione, il soggetto obbligato è tenuto a prestare al Comune idonee garanzie fidejussorie. Sulle singole rate sono dovuti gli interessi legali, come pure sulle relative sanzioni per ritardato pagamento.

2. Dalla quota totale di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, vengono scomutate le opere di urbanizzazione in esecuzione diretta.

Articolo 79 - Decadenza e proroga del Permesso di Costruire.

Il Permesso di Costruire decade nei casi seguenti:

- a) mancato ritiro del permesso di costruire entro giorni 90 dalla data della comunicazione della determinazione di approvazione ;
- b) mancato inizio dei lavori nel termine stabilito e comunque non oltre 12 mesi dal suo ritiro;
- c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine concesso;
- d) contrasto con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati, oppure, qualora siano iniziati, non vengano poi completati nel termine di 3 anni dalla data di inizio dei lavori.

2. La decadenza viene dichiarata dal Dirigente dell'ufficio competente e notificata al titolare del Permesso di Costruire.

3. Nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c) e prima delle scadenze relative ai termini per l'inizio o l'ultimazione dei lavori, il titolare del permesso di costruire può richiedere, con istanza motivata, la proroga dei termini e la fissazione di una nuova data.

4. La proroga può essere concessa, per una sola volta e per un periodo massimo di mesi 12, quando il ritardo nell'esecuzione dei lavori derivi da sopraggiunti fatti estranei alla volontà del richiedente, opportunamente documentati.

5. Sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- sequestro penale del cantiere;
- provvedimento di sospensione dei lavori;
- dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
- impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali ed imprevedibili;
- situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del Permesso di Costruire.

Quando ricorra uno dei casi di cui al comma precedente, l'intestatario del titolo abilitativo può presentare apposita istanza di proroga, cui vanno allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del titolare.

6. La proroga, in conseguenza della eccezionalità degli eventi che ne costituiscono il presupposto, viene accordata prescindendo dalla conformità del titolo abilitativo alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della richiesta di presentazione della D.I.A. ovvero del rilascio del Permesso di Costruire.

7. Nel caso in cui siano già decorsi i termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori o il permesso di costruire sia stato dichiarato decaduto, il titolare del permesso di costruire dovrà presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso, per la parte non ultimata.

Articolo 80 - Varianti ai Permessi di Costruire rilasciati.

1. Qualora, prima dell'inizio dei lavori o in corso d'opera, si presenti la necessità di opere che modifichino il progetto approvato, tali modifiche dovranno essere assoggettate alla stessa procedura seguita per il progetto originario relativamente alle parti modificate.

Il titolare del permesso di costruire, prima della realizzazione delle opere in variante, dovrà presentare domanda di permesso di costruire in variante, corredato di tutti gli atti tecnici modificativi di quelli già presentati, essendo considerati validi quelli che non necessitano di modifiche.

2. Le opere in variante possono essere escluse dalla procedura di cui al comma 1 nei casi in cui le modifiche al progetto approvato:

- a) riguardino esclusivamente l'interno degli edifici o dei manufatti;
- b) costituiscano varianti non essenziali.

3. Le opere in variante di cui al comma 2 lettere a) e b) possono essere subordinate a D.I.A., alle condizioni e nei modi stabiliti dal presente Regolamento.

4. La richiesta di permesso o autorizzazione in variante non modifica la validità ed i termini di inizio ed ultimazione dei lavori del permesso di costruire originario.

Le proposte di varianti ai permessi di costruire già rilasciati ed in corso di opera usufruiscono della procedura di precedenza nella istruttoria delle pratiche da parte del responsabile dell'ufficio competente.

Articolo 81 - Trasferibilità del Permesso di Costruire.

1. Il permesso ha validità esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestato.

2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori, all'acquirente o agli aventi causa dell'intestatario, i quali possono richiedere la variazione dell'intestazione del permesso di costruire, contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo.

3. La richiesta della voltura va presentata allegandovi la seguente documentazione:

- copia conforme dell'atto di compravendita, o del regolare titolo di possesso, o altro atto a dimostrazione del titolo di proprietà;
- polizza fidejussoria oppure voltura di quella esistente, necessaria a garantire il pagamento della restante somma dovuta quale contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. n.380/2001 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire), con le stesse clausole obbligatorie;
- attestazione di avvenuto pagamento dei diritti di Segreteria;
- documento unico di regolarità contributiva (D.U.R.C.) dell'impresa esecutrice dei lavori in corso di validità;
- fotocopia firmata del documento di identità del richiedente.

4. Il dirigente dell'Ufficio competente, verificata la legittimità, provvede alla voltura, entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza, che non comporta la modifica dei termini di validità e decadenza previsti per il permesso di costruire originario.

Articolo 82 - Annullamento del Permesso di Costruire.

1. Il permesso di costruire è annullato, con provvedimento espressamente motivato da ragioni di pubblico interesse, nei seguenti casi:

- quando risulti in contrasto con norme, regolamenti e discipline urbanistiche vigenti all'epoca del rilascio;
- quando sussistano vizi nel procedimento amministrativo di formazione ed emissione del permesso medesimo, compreso, ove previsto, il mancato rilascio di autorizzazioni e nulla osta di organi non comunali;
- quando risulti che il permesso sia stato rilasciato in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto od a elaborati e pareri contraffatti.

2. Il provvedimento di annullamento è assunto con la medesima procedura prevista per il rilascio e determina l'illegittimità delle opere eventualmente già realizzate.

Articolo 83 - Permesso di Costruire in deroga.

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti può essere rilasciato, ai sensi e con le modalità prescritte dall'art.14 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni ed integrazioni,



limitatamente a edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs.vo n.42 del 22 gennaio 2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. L'esercizio della deroga, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. n.1444 del 2 aprile 1968.

CAPO IV – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

Articolo 84 - Oggetto

1. Gli interventi che possono essere oggetto di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), sono quelli previsti dall'art. 22, commi da 1 a 4, del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni ed integrazioni e dall'art. 2 della Legge Regionale n.19 del 28 novembre 2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Gli interventi di cui al comma precedente sono in particolare:

- a) le opere di manutenzione ordinaria previste dal precedente art.45 e nei limiti ivi descritti;
- b) le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- c) le opere di ristrutturazione edilizia, ricostruzione comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente e variazione della destinazione d'uso così come definite nei precedenti articoli e nei limiti in essi previsti;
- d) le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, quali rampe o ascensori interni ovvero manufatti senza alterazione della sagoma dell'edificio;
- e) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- f) aree destinate ad attività sportive e ricreative quali campi da tennis, calcetto, piscine ecc., senza creazione di volumetrie;
- g) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di nuovi volumi tecnici, che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- h) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- i) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato nel rispetto dei limiti, vincoli e prescrizioni di cui alla specifica regolamentazione;
- l) gli interventi sottoposti a permesso di costruire, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dalla Giunta comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- m) le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera i) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
- n) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;
- o) la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla Legge regionale del 24 marzo 1995, n.8.
- p) la realizzazione di tende da sole e/o strutture ombreggianti, vetrine espositive.

3. Tutte le opere e gli interventi del presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità.

In particolare, nel caso di immobili assoggettati alle disposizioni di cui:

- al D.Lgs. n.42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni ed integrazioni;
- alla prescrizione sulle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui alla Legge n.183 del 18 maggio 1989, recante norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo e Legge regionale 7 febbraio 1994, n.8 e successive modificazioni ed integrazioni.

4. La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ha la medesima efficacia dell'autorizzazione edilizia ed ha validità non superiore a tre anni dalla data di presentazione al Comune.
5. Resta salva la facoltà dell'interessato di optare per la richiesta di Permesso di Costruire in alternativa alla attivazione dell'istituto della Denuncia di Inizio di Attività.

Articolo 85 - Documentazione per la Denuncia di Inizio Attività.

1. La Denuncia di Inizio Attività è presentata dall'avente titolo di cui al precedente art.67 previa istruttoria del responsabile del procedimento da effettuarsi nel termine massimo di trenta giorni dalla data di presentazione della denuncia. La denuncia di inizio attività è da ritenersi unico documento valido attestante il titolo abilitante all'esecuzione degli interventi denunciati ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni.
2. Alla denuncia devono essere allegati, pena la improcedibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati minimi di seguito indicati:
 - autocertificazione comprovante i titoli di cui al precedente art.67;
 - nomina del tecnico progettista che assevera le opere a farsi, del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intende affidare i lavori con le relative accettazioni ed altre figure tecniche come per legge;
 - asseverazione resa dal progettista, con dichiarazione, sulla legittimità della costruzione o della parte oggetto dell'intervento;
 - progetto delle opere a farsi asseverato da un tecnico abilitato e costituito da:
 - a) relazione ed elaborati grafici di rilievo e di progetto, comprensivi di documentazione fotografica a colori dell'area di pertinenza degli interventi e/o del manufatto su cui si interviene;
 - b) dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi esistenti, nonché del rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
 - c) dichiarazione sulla legittimità delle opere oggetto dell'intervento;
 - pareri e/o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali, laddove richiesti dalle relative norme;
 - bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;
 - atto d'obbligo laddove richiesto.
3. Il denunciante, trascorsi trenta giorni dalla data di presentazione, può dare inizio ai relativi lavori, provvedendo previa presentazione di:
 - acquisizione dell'autorizzazione ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n.1086 e Legge 2 febbraio 1974, n.64 e e della legge regionale 7 gennaio 1983, n.9 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - presentazione del documento unico di regolarità contributiva in corso di validità da parte dell'impresa esecutrice dei lavori;
 - apposizione in cantiere, ben visibile e leggibile, della tabella recante gli estremi della denuncia d'inizio attività, dell'indicazione dei nominativi del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, ai sensi della Circolare Ministero LL.PP. del 1° giugno 1990, n.1729/UL;
 - conservazione, presso il cantiere, di copia della denuncia e dei documenti ed elaborati indicati al precedente comma 2, con gli estremi di presentazione ed accettazione.
4. L'ufficio tecnico può predisporre modelli di istanza D.I.A. i quali resi noti sul sito web del Comune assumono carattere di unicità per le modalità di presentazione di istanze D.I.A.

Articolo 86 - Procedure per l'accettazione e la verifica delle Denunce.

1. Le procedure relative all'accettazione ed alla verifica d'ufficio delle Denunce di Inizio Attività sono quelle previste dalle leggi vigenti in materia ed in particolare dall'art.4 della Legge 4 dicembre 1993, n.493 e successive modificazioni e integrazioni e dall'art.19 della Legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Il Responsabile del procedimento del competente ufficio del Comune, ove entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della Denuncia di Inizio Attività, riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, comunica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'Autorità Giudiziaria ed il Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza.
3. Qualora gli interventi debbano essere eseguiti su immobili (intesi in senso lato sia come edifici che come aree) soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs.vo n.42 del 22 gennaio 2004 nonché ad ogni altro tipo di vincolo



comportante la necessità di nulla osta o di autorizzazioni speciali, i termini fissati l'efficacia della Denuncia di Inizio Attività decorrono soltanto dopo che siano stati acquisiti e siano divenuti pienamente efficaci le autorizzazioni, i nulla osta, prescritti dalle norme di tutela dei singoli vincoli. In caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.

4. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori, allegando un certificato di collaudo finale, redatto dal direttore dei lavori, attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato con la Denuncia di Inizio Attività.

5. Il soggetto che ha presentato la Denuncia di Inizio Attività è tenuto a chiedere il rilascio del certificato di agibilità, secondo le vigenti norme in materia, qualora gli interventi influiscono sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

6. Le opere eseguite con Denuncia di Inizio Attività edilizia comportano la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione, ad eccezione degli interventi per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.

7. Il contributo dovuto nel caso di Denuncia di Inizio Attività, calcolato dal progettista abilitato con l'atto di denuncia, dovrà essere versato con le stesse modalità previste per il permesso di costruire. La ricevuta del versamento dovrà essere consegnata al Comune unitamente alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

Articolo 87 - Decadenza degli effetti della Denuncia Inizio Attività.

1. Gli effetti della Denuncia di Inizio dell'Attività decadono nei seguenti casi:

- mancato inizio o ultimazione dei lavori entro tre anni dalla presentazione;
- ritiro da parte del tecnico progettista dell'asseverazione resa;
- mancata presentazione del documento di regolarità contributiva in corso di validità da parte dell'impresa esecutrice dei lavori;
- non completamento dei lavori entro il termine di tre anni dalla data di presentazione.

2. La realizzazione della parte non ultimata è subordinata a presentazione di nuova D.I.A..

Articolo 88 - Vizi della Denuncia Inizio Attività.

1. Qualora la Denuncia Inizio Attività sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false attestazioni o quando le opere denunciate siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con i regolamenti edilizi vigenti o con la restante vigente normativa inerente lo svolgimento dell'attività edilizia, si applicano le procedure e le sanzioni di cui all'art. 23 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

CAPO V – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Articolo 89 - Comunicazione Inizio Attività.

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., possono essere realizzati senza titolo autorizzativo, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e, comunque, nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ed in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi :

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al precedente art.49;
- 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), del D.P.R. n.380/2001 ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla Comunicazione di Inizio dei Lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla Comunicazione di Inizio dei Lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n.4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n.80.
6. La mancata Comunicazione dell'Inizio dei Lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a euro 258. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
7. *L'ufficio tecnico può predisporre modelli di istanza C.I.A. i quali resi noti sul sito web del Comune assumono carattere di unicità per le modalità di presentazione di istanze C.I.A.*

Articolo 90 -Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

1. Ai sensi dell'art.49, comma 4/bis, del decreto-legge n.78 del 31.5.2010, convertito, con modificazioni, dalla Legge 30.07.2010, n.122, ogni autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi, è sostituito da una Segnalazione dell'interessato, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli imposti dalla normativa comunitaria.
2. La Segnalazione è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all'articolo 38, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n.112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n.133, relative alla sussistenza dei



requisiti e dei presupposti di cui al primo periodo; tali attestazioni ed asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione.

Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della Segnalazione all'Amministrazione competente.

3. L'Amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della Segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'Amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della legge n.241/1990.

In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000,n.445,può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.

4. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma 3, all'Amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

Capo VI - Piani Urbanistici Attuativi.

Articolo 91 - Piano di Lottizzazione Convenzionata. Definizione e documenti a corredo.

1. Costituisce lottizzazione qualsiasi utilizzazione del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o produttivo e conseguentemente comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento.

Costituisce, altresì, lottizzazione l'utilizzazione di una zona di terreno anche per un numero limitato di costruzioni ma tali che comportino l'insediamento di molti abitanti. I piani di lottizzazione convenzionata ed i piani urbanistici attuativi in genere sono redatti sugli ambiti costituenti superficie territoriale minima di intervento individuati nello strumento urbanistico generale vigente.

2. Il proprietario, o chi ne abbia titolo, che intenda lottizzare a scopo edificatorio aree ove la normativa urbanistica lo prevede, deve presentare apposita domanda in carta legale, diretta al Sindaco, nell'osservanza delle disposizioni di cui Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 04.08.2011 pubblicato sul B.U.R.C. n. 53 del 08.08.2011.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

3. La domanda deve contenere:

- le generalità e residenze dei richiedenti;
- le generalità del progettista, che dovrà essere ingegnere o architetto iscritto all'Albo;
- i riferimenti catastali completi dell'area oggetto della domanda;
- l'indicazione della normativa urbanistica vigente per la zona ed i vincoli che eventualmente insistono sull'area di intervento.

4. Alla domanda va allegata, in cinque copie, la seguente documentazione:

- a) estratto autentico di mappa e certificato catastale dei terreni e degli edifici inclusi nel progetto di lottizzazione;
- b) titoli di proprietà delle aree delle quali e' richiesta la lottizzazione;
- c) stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione e dello strumento urbanistico vigente esteso per mt.500 oltre l'area di intervento;



- d) relazione illustrativa del progetto che indichi le caratteristiche tipologiche delle costruzioni da erigere, funzionalità dei servizi e delle opere di urbanizzazione; la stima del costo di intervento per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) tabelle dei dati di progetto nei quali devono essere indicate:
- superficie totale e superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - superficie dei lotti edificabili e, per ogni singolo lotto ed edificio, volume, superficie coperta, altezza e superfici utili lorde per le varie destinazioni d'uso;
- f) normativa d'attuazione della lottizzazione, contenente prescrizioni sui caratteri formali delle opere, i vincoli per le aree inedificate d'uso privato e pubblico, nonché i limiti di eventuali possibilità di modifiche degli schemi plano-volumetrici approvati, da richiedersi al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, fermo restando il limite del volume massimo e delle superfici utili specificate al punto precedente;
- g) documentazione fotografica;
- h) estremi delle denunce ed autorizzazioni prescritte per le aree vincolate;
- i) proposta di convenzione come di seguito specificato;
- l) ogni altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che l'Amministrazione Comunale riterrà utile per completare l'esame del progetto.
- I documenti di cui ai punti c, d, e, f, devono essere firmati dal progettista, che dovrà, altresì, apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale e controfirmati dai richiedenti .

Articolo 92 - Elaborati tecnici a corredo delle domande di lottizzazione convenzionata.

1. Costituiscono corredo della domanda di lottizzazione convenzionata i seguenti elaborati tecnici, anch'essi in cinque copie, firmati e timbrati dal progettista e controfirmati dai richiedenti :
- Grafici di progetto, piegati nel formato cm. 21x31, :
- a) rilievo planimetrico ed altimetrico della zona da lottizzare in scala 1:200, con l'indicazione dei capisaldi plano-altimetrici di riferimento;
- b) planimetria di progetto in scala 1:200, opportunamente quotata, da cui devono risultare:
- la rete viaria pubblica e privata;
 - la delimitazione e la superficie dei singoli lotti pubblici e privati;
 - la destinazione dei lotti pubblici a verde, a parcheggio e ad altre funzioni;
 - la sagoma plano-volumetrica dei singoli edifici, con le quote relative a distanze, altezze ed alle dimensioni di ciascuno;
- c) profili longitudinali e trasversali sulle strade in scala opportuna;
- d) schema planimetrico in scala 1:200 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e, eventualmente del gas per uso domestico, spazi a verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- e) lo schema del piano di lottizzazione riportato sul foglio catastale della località, con l'indicazione delle aree pubbliche e riservate all'uso pubblico e la loro ubicazione .

Articolo 93 - Compilazione d'ufficio dei progetti di Piano Urbanistico Attuativo.

1. La Giunta comunale, se i privati, tenuti alla redazione del Piano Urbanistico Attuativo, a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da questi previsti, con apposita delibera ha la facoltà di invitare i proprietari, nelle aree ove lo strumento urbanistico lo preveda, a presentare entro il termine di 180 giorni dalla richiesta un progetto di Piano Urbanistico Attuativo delle aree stesse, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 04.08.2011 pubblicato sul B.U.R.C. n. 53 del 08.08.2011.
2. Qualora essi non aderiscono, il Responsabile dell'ufficio competente provvede per la compilazione d'ufficio. In tal caso il Comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti.
3. Il progetto di lottizzazione, una volta approvato dalla Giunta Comunale, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 10 del Regolamento di attuazione n. 5/2011, e' notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, prorogabili per altri 30 a richiesta degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo. Ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha facoltà



di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le aree acquisite al patrimonio comunale conservano la destinazione di uso prevista dallo strumento urbanistico vigente e sono concesse in diritto di proprietà o di superficie mediante pubblici incanti ed a mezzo di convenzione da stipulare ai sensi dell'art.35 della Legge 22 ottobre 1971,n.865 e successive modificazioni ed integrazioni.

4. Si provvederà alla compilazione d'ufficio anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto completo degli elaborati previsti dal presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico.

5. I proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone omogenee sottoposte a piani di lottizzazione convenzionata, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il cinquantuno per cento del valore imponibile degli immobili interessati, possono presentare proposte di piano di lottizzazione ai sensi e per gli effetti all'art. 10 del Regolamento di attuazione n. 5/2011. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.

Articolo 94 - Piani di Recupero d'iniziativa dei privati.

1. I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'art.27 della Legge n.457 del 5 agosto 1978 nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

2. I proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno il cinquantuno per cento del valore imponibile degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero ai sensi della Legge n.457 del 5 agosto 1978 e successive modificazioni e nell'osservanza delle procedure e disposizioni di cui all'art. 10 del Regolamento di attuazione n. 5/2011.

3. Qualora il piano di recupero interessi un unico immobile, la documentazione amministrativa e tecnica a corredo della domanda e' la stessa prescritta per le domande di permesso di costruire; inoltre, nella domanda, andrà specificato quali sono i proprietari richiedenti, indicando per ciascuno, i rispettivi imponibili catastali.

4. Domanda con analoga procedura e' ammessa per piani di recupero che interessino complessi di edifici inclusi in un unico isolato, inteso come spazio circondato da pubbliche vie e senza spazi pubblici al suo interno .

5. I proprietari che intendano proporre piani di recupero di complessi di edifici contemplanti interventi di ristrutturazione urbanistica, ovvero comprendano spazi pubblici al loro interno, devono presentare al Sindaco apposita domanda in carta legale.

6. Nella domanda andranno indicate:

- le generalità e residenze dei richiedenti e degli altri proprietari, specificando per ciascuno i rispettivi imponibili catastali;

- le generalità del progettista che dovrà essere ingegnere o architetto iscritto all'Albo;

- le norme urbanistiche vigenti in zona e i vincoli che eventualmente insistano sull'area.

7. Alle domande andrà allegata la seguente documentazione in cinque copie:

a) estratto autentico di mappa e certificato catastale di tutti gli immobili inclusi nel Piano di Recupero;

b) titoli di proprietà dei soli richiedenti il Piano di Recupero;

c) stralcio dello strumento urbanistico vigente esteso per mt.500 oltre l'area interessata al Piano;

d) relazione tecnica descrittiva sulle condizioni dello stato di fatto dell'edilizia esistente, sotto l'aspetto qualitativo, manutentivo e quantitativo, dell'attuale livello di fruizione, illustrata con tavole in scala 1:500. Nella relazione dovranno poi specificarsi i risultati di carattere urbanistico conseguibili attraverso il Piano di Recupero, e la stima del costo degli interventi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

e) una tabella riepilogativa ove sono riportati, per lo stato di fatto e per il progetto, superfici e volumi pubblici, superfici fondiari private e delle unità minime d'intervento. inoltre, per ogni singola unità minima d'intervento, per lo stato di fatto e per il progetto, le superfici utili, i volumi lordi, le destinazioni d'uso di tutte le superfici private;

f) piano particellare, con riferimenti alle singole unità minime d'intervento ed alle superfici pubbliche e di uso pubblico;



- g) normativa di attuazione del piano di recupero, con le prescrizioni delle modalità degli interventi nelle singole unità minime, da ricondursi comunque all'articolo 31 della Legge del 5 agosto 1978, n. 457;
- h) estremi delle denunce ed autorizzazioni prescritte per le aree vincolate;
- i) proposta di convenzione, come specificata al successivo art. 97;
- l) ogni altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che l'Amministrazione Comunale riterrà utile per completare l'esame del progetto.
- I documenti di cui ai punti c, d, e, f, g, devono essere firmati dal progettista, che dovrà altresì apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale e controfirmati dai richiedenti.

Articolo 95 - Elaborati tecnici a corredo delle domande di Piano di Recupero.

1. Costituiscono, inoltre, corredo della domanda di Piano di Recupero i seguenti elaborati tecnici, in cinque copie, firmati e timbrati dal progettista e controfirmati dai richiedenti .
2. Grafici di progetto, piegati nel formato cm 21x31, :
- a) planimetria d'inquadramento in scala 1:2000;
- b) planimetria dello stato di fatto in scala 1:200, con indicate quote altimetriche, infrastrutture e sottoservizi;
- c) planimetria su base catastale, in scala 1:200, con indicazione degli spazi destinati all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle unità minime d'intervento;
- d) progetto planovolumetrico in scala 1:200, opportunamente quotato, da cui devono risultare:
- la rete viaria e gli spazi pubblici e d'uso pubblico;
 - la sagoma planimetrica dei singoli edifici, con quote relative a distanze, altezze, dimensioni di ciascuno;
 - le destinazioni d'uso ai vari livelli dell'edificato;
- e) profili longitudinali e trasversali in scala 1:200;
- f) schema planimetrico delle opere di urbanizzazione primaria, con l'indicazione dei relativi allacciamenti alle reti esistenti.

Articolo 96 - Autorizzazione delle attività urbanistiche d'iniziativa privata.

1. Le domande di approvazione dei progetti di Lottizzazione Convenzionata e di Piano di Recupero d'iniziativa privata, vengono istruite dall'Ufficio Comunale competente in materia urbanistica e/o edilizia che formulerà una relazione sulla ammissibilità delle domande stesse; esse vengono quindi sottoposte all'esame della Commissione Edilizia, qualora istituita e se prescritto, per acquisirne il parere.
2. Il Dirigente responsabile dell'ufficio competente, acquisito il parere della Commissione Edilizia, qualora istituita e se prescritto, qualora la domanda risulti meritevole di autorizzazione, sottopone il progetto e lo schema di convenzione all'approvazione della Giunta Comunale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 del Regolamento di attuazione n. 5/2011.
- Completati gli iter amministrativi prescritti dalle vigenti leggi, relativi rispettivamente ai Piani di Recupero ed alle Lottizzazioni Convenzionate, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva, viene registrata e trascritta a cura dei proprietari.
3. Il Responsabile dell'ufficio competente allora rilascia l'autorizzazione corredata da una copia vistata dei documenti e dei progetti.

Articolo 97 - Proposta di convenzione.

1. L'autorizzazione a lottizzare o ad attuare il Piano di Recupero e' subordinata alla stipula di una convenzione, redatta ai sensi degli artt. 26, comma 6, della Legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 con la quale i proprietari interessati assumono, per sé e per conto dei proprietari che potranno subentrare ed ai quali dovranno imporre preciso obbligo contrattuale, i seguenti impegni:
- a) la cessione gratuita, entro i termini temporali prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde primario attrezzato) e per quelle di urbanizzazione secondaria, al Comune che ne assume la proprietà e gli oneri connessi;



- b) l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e di quelle eventualmente necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici;
- c) i termini non superiori ai dieci anni, entro i quali vanno ultimate le opere di urbanizzazione a carico dei privati;
- d) l'impegno a sottoscrivere, a titolo di cauzione, polizza fidejussoria a favore del Comune, per un valore pari ad una aliquota del costo presunto delle opere di urbanizzazione assunte a carico, riducibile in relazione al pagamento degli oneri o alla esecuzione diretta delle opere stesse;
- e) l'impegno eventuale ad eseguire a propria cura le opere di urbanizzazione primaria e, se richieste dal Comune, quelle di urbanizzazione secondaria, nonché quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

Articolo 98 - Permessi di Costruire nelle lottizzazioni e nei Piani di Recupero.

1. Per la domanda ed il rilascio dei permessi e/o autorizzazioni per intervenire negli ambiti delle lottizzazioni e piani di recupero vigenti, si osservano le norme generali contenute nel presente Regolamento.
2. Il permesso di costruire singolo potrà essere rilasciato nel rispetto della convenzione, a condizione che:
 - a) il richiedente sottoscriva e registri l'impegno a sostenere solidamente gli oneri connessi alla convenzione;
 - b) esistenza delle opere di urbanizzazione primaria necessarie o l'impegno del richiedente a realizzarle in proprio, contestualmente alla costruzione di cui al singolo permesso di costruire.
3. Nel caso di Piano di Recupero interessante un unico immobile, il rilascio della autorizzazione all'esecuzione del Piano da parte del dirigente competente esenta il richiedente dall'obbligo di richiesta di singolo permesso purché la realizzazione del Piano di Recupero avvenga nei termini di tempo di cui ai titoli autorizzativi.

Articolo 99 - Cessione delle aree.

1. I proprietari sono sempre tenuti a cedere integralmente e gratuitamente le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come pure sono tenuti a versare integralmente la somma corrispondente agli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché quota per le opere di urbanizzazione secondaria e necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.
Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, la convenzione può prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzandi corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.
2. La quota degli oneri per urbanizzazione secondaria e per allacciare la zona ai pubblici servizi, da porre a carico dei proprietari e' determinata in sede di convenzione, ripartendo il costo effettivo tra tutti gli utenti potenziali.
La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria viene effettuata sulla base delle Tabelle Parametriche regionali approvate con deliberazione del Consiglio regionale n.119/1 del 28 luglio 1977 ed aggiornate con deliberazione del Consiglio regionale n.208/5 del 26 marzo 1985.
Ai sensi dell'art.11 della Legge 28 gennaio 1977, n.10 a scempe totale o parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione, nel rilascio di permessi di costruire saranno detratte le spese sostenute per le opere eseguite in sede di lottizzazione e/o le somme versate al Comune per la realizzazione delle stesse, nei limiti stabiliti dall'art.3 delle norme di applicazione delle Tabelle Parametriche approvate con deliberazione del Consiglio regionale n.119/1 del 28 luglio 1977 ed aggiornate con deliberazione del Consiglio regionale n.208/5 del 26 marzo 1985.

Articolo 100 - Progetto ed autorizzazione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento.

1. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere oggetto di permesso di costruire e/o autorizzazione da parte del dirigente Responsabile dell'ufficio comunale competente.



2. Per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e per gli allacciamenti da realizzarsi a cura dei privati, i relativi progetti esecutivi devono essere sottoposti all'Amministrazione per l'approvazione e costituire parte integrante della convenzione.

3. Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei detti lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine, il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e dell'ultimazione dei medesimi.

Articolo 101 - Penalità per inadempienza della convenzione.

1. Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura dei privati risultino eseguite in misura complessivamente inferiore all'80% di quelle totali previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione, che verrà pertanto impiegata dal Comune per il completamento delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione a carico del lottizzante, salvo il diritto al recupero delle maggiori spese eventualmente sostenute per tale completamento.

TITOLO V – REQUISITI DI QUALITA' AMBIENTALE E URBANA

CAPO I – GLI SPAZI PUBBLICI

Articolo 102 - Fruibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico.

1. Tutti gli spazi pubblici e gli spazi comunque soggetti ad uso pubblico devono essere adeguatamente pavimentati in maniera tale da garantire condizioni idonee e sicure di transito ai pedoni ed idonea accessibilità e fruizione da parte della collettività.

2. Gli stessi spazi devono essere adeguatamente illuminati.

3. In tutte le zone gli impianti di illuminazione esterni (faretti, fanali, lampade sospese al muro) devono essere posti ad un'altezza di mt.2,75 dove esiste il marciapiede e mt.3,50 ove questo manchi.

4. Le luci dovranno essere rivolte verso il basso e, comunque, non dovranno costituire disturbo per i pedoni e la circolazione veicolare.

Articolo 103 - Parchi e giardini.

1. I giardini dei palazzi, delle masserie rurali e degli impianti ecclesiastici presenti sul territorio comunale possono essere oggetto solo di interventi di restauro indipendentemente dalla normativa di zona dello strumento urbanistico in cui ricadono.

2. I parchi ed i giardini di nuovo impianto dovranno preferibilmente ricorrere alle essenze a clima mediterraneo ed ai materiali della tradizione locale, escludendo l'uso del cemento e della plastica.

3. Ove i parchi siano dedicati ad attività sportive all'aperto, ci si dovrà attenere alle indicazioni di cui al punto precedente ed obiettivo primario dovrà essere quello della piena integrazione tra aree a verde, campi da gioco e strutture e impianti (spogliatoi, uffici, servizi di ristoro, illuminazione ecc.).

4. Le pavimentazioni (accessi, aree di pertinenza, piazzali, eccetera) devono essere progettate in modo da assicurare la regimentazione ed il deflusso delle acque meteoriche.

Articolo 104 - Le Strade - Distanze dalle Strade.

1. Ai sensi del D.M. 05/11/2001 si definisce "strada" l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

2. Per sede stradale si intende la superficie compresa entro i confini stradali. Comprende la carreggiata (parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli) le fasce di pertinenza (striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale) ed il marciapiedi, le banchine ed altre strutture laterali (parapetti, arginelle e simili).

3. Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o delle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
4. Tutte le strade di nuova costruzione devono essere dotate di marciapiedi, nonché di passaggi pedonali, realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
5. Gli interventi sulle strade del centro storico, per quanto possibile, dovranno essere orientati al restauro dell'insieme degli elementi costitutivi con la conservazione dei tracciati, della forma e dei materiali della tradizione locale. Eventuali elementi di innovazione non dovranno essere tali da alterare l'ambiente così come stratificato nel tempo.
6. Le pavimentazioni andranno curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini di una fruizione ottimale; gli arredi, l'illuminazione, le eventuali aiuole e le recinzioni devono concorrere a definire una elevata qualità urbana sulla base di progetti unitari definiti tenendo conto di un'analisi storico-morfologica dei luoghi ed orientati ad un accorto uso dei materiali con particolare riguardo a quelli tradizionali.
7. In generale:
 - per le pavimentazioni nelle aree del centro storico si utilizzeranno prevalentemente materiali quali pietre vulcaniche, cotto campano, arenarie del casertano;
 - è consentito in via subordinata l'uso di altri materiali come blocchetti di calcestruzzo precolorato o porfidi, travertini, basalti, pietra serena, ecc.;
 - i marciapiedi devono essere delimitati da cordolo in pietra, salvo diverse disposizioni;
 - per gli impianti di illuminazione esterna dovrà essere curata l'intensità e la diffusione della luce notturna in modo da assicurare la fruizione degli spazi in funzione delle attività previste nonché la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti;
 - gli interventi di realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, e l'installazione di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga, dovranno rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione;
 - quando lo consenta la dimensione, le strade dovranno essere alberate. La scelta delle essenze arboree dovrà essere effettuata tra quelle tipiche locali e dovrà contribuire alla distinzione della diversa gerarchia stradale.
8. Dovrà essere assicurato in ogni circostanza e per ogni intervento un adeguato smaltimento delle acque di piattaforma, evitando ogni ristagno d'acqua o infiltrazione.
9. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra. Nelle aree esterne al centro storico possono utilizzarsi corsetti di calcestruzzo.
10. La distanza dalle strade è la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il confine della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.
11. Le distanze minime (o fasce di rispetto) a tutela delle strade e della circolazione, già previste dal D.M. 2 aprile 1968, n.1444 sono state modificate ed integrate da quelle contenute negli artt.26, 27 e 28 del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs.vo n.285 del 30 aprile 1992) e relativo Regolamento di Attuazione (D.P.R. n.495 del 16 dicembre 1992 come modificato ed integrato dal D.P.R. n.147 del1993.
12. Le planimetrie di progetto del P.U.C. forniscono indicazioni sui limiti di inedificabilità cui sono soggette le infrastrutture riportate nella Allegato A.
15. Nel caso di una porzione di territorio ricade in una o più fasce di rispetto prevale la norma più restrittiva.

Articolo 105 - Le strade private, i marciapiedi, i passi carrabili.

1. E' ammessa la realizzazione di strade private la cui progettazione ed esecuzione è soggetta al controllo del Responsabile dello Sportello Urbanistico, anche per quanto riguarda i materiali usati, al fine di assicurarne la corrispondenza alle esigenze di fruibilità della popolazione.
2. I proprietari delle strade private ed eventualmente i condomini devono provvedere alla costruzione, pavimentazione e pulizia, apposizione e manutenzione della segnaletica, apposizione e manutenzione di idonea illuminazione, manutenzione in condizioni di efficienza del manto stradale, nonché alla realizzazione e manutenzione delle canalizzazioni delle acque di piattaforma fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali, realizzati su area privata non recintata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio. La servitù è permanente ed il pubblico passaggio deve essere consentito anche se l'area viene successivamente recintata.
4. I proprietari, sulle loro aree, hanno l'obbligo di costruire e mantenere in stato soddisfacente a loro carico i marciapiedi che siano soggetti a pubblico passaggio.

5. I marciapiedi dovranno essere protetti dalla sosta o dalla mobilità veicolare, liberi da depositi di materiali, merci e ingombri che ne riducano la larghezza. Cabine di pubblici servizi, arredi urbani, alberature e pali per la segnaletica potranno essere posti sul marciapiede, garantendo comunque una larghezza libera, in corrispondenza dell'installazione, di almeno mt.1,20.
6. I passi carrabili e gli ingressi veicolari in genere, ove interrompano o attraversino i marciapiedi, devono essere segnalati con pavimentazioni di forma o colori diversi, delimitati in modo da impedire l'accesso dei veicoli sui marciapiedi e posizionati in modo da garantire la sicurezza per ogni componente della mobilità.
7. I passi carrabili, quando non compresi nel titolo abilitante per la realizzazione del fabbricato, sono soggetti ad autonoma S.C.I.A. previo esplicito assenso dell'ente proprietario della strada o dello spazio da cui vi si accede.
8. L'apertura di passi carrabili sulle strade pubbliche deve essere in ogni caso soggetta ad esplicito assenso da parte del Responsabile dell'ufficio competente in materia di viabilità e traffico, che potrà concedere o negare l'autorizzazione valutando le condizioni di sicurezza stradale ed indicando eventualmente gli interventi necessari a mantenere o ripristinare le condizioni di sicurezza per ogni componente della mobilità. Tali interventi dovranno essere realizzati a cura e a spese del soggetto richiedente l'autorizzazione all'apertura del passo carrabile.

Articolo 106 - I parcheggi pertinenziali.

1. Affinché possa essere messa in atto una efficace politica della sosta in coerenza con le caratteristiche del sottosuolo si prescrive che :
 - nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione ai sensi dell'articolo 41 sexies della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dalla Legge n.122 del 24 marzo 1989.
 - deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.
 - ai sensi della Legge n.127 del 15.05.1997 (modifiche alla Legge n.122 del 24 marzo 1989) possono essere realizzati parcheggi ad uso esclusivo dei residenti pure nel sottosuolo di aree pertinenziali, esterne al fabbricato, tenendo conto dell'uso della superficie soprastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici;
 - le dotazioni di cui ai punti precedenti dovranno essere previste anche nelle ristrutturazioni generali che prevedano l'aumento delle unità immobiliari, salvo documentati impedimenti tecnici;
 - nelle zone produttive a carattere industriale o artigianale, le aree da destinare a parcheggio debbono essere almeno pari a 5 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile lorda (S.U.L.);
 - negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui al **punto precedente**, l'area di parcheggio deve essere pari a 40 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile lorda (S.U.L.);
2. Si considerano "parcheggi" tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, quali ne siano tipologia e collocazione, che rispondano alle caratteristiche di cui ai punti seguenti:
 - i posti auto devono essere accessibili singolarmente e devono essere, altresì, corredati di adeguati spazi di manovra.
3. In generale le dimensioni minime di un posto auto sono stabilite in:
 - mt. 2,50×5,00 qualora esso sia scoperto o coperto da tettoia;
 - larghezza ridotta fino a mt. 2,30 potrà essere autorizzata solo in presenza di adeguati spazi di manovra, di ampie corsie di distribuzione o di orientamento "a lisca di pesce".
4. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici, pubblici e privati, non devono avere pendenza superiore al **30** per cento. La superficie calpestabile deve essere realizzata in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e deve essere posto un corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 metri. Il punto di inizio della livelletta inclinata deve essere arretrato rispetto allo spazio pubblico di almeno mt.3,00.
5. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere considerati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio, purché la superficie considerata consenta la realizzazione di almeno un posto auto ogni 25 metri quadrati.
6. Sono escluse dal computo di cui al punto precedente le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.



7. Prima del rilascio del titolo abilitante le aree destinate a parcheggi pubblici, nei casi di intervento edilizio diretto, debbono essere cedute al Comune a spese del cedente.
8. I parcheggi di pertinenza di immobili privati possono anche essere realizzati su aree di proprietà del Comune ovvero altri enti pubblici secondo quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 9 della Legge n.122 del 24 marzo 1989 e ss.mm.ii..
9. Nelle aree di pertinenza di singoli edifici e di condomini, nel sottosuolo o all'aperto, sotto idonei sistemi di copertura protettiva, possono essere realizzati parcheggi per bici e motoveicoli, da destinare a pertinenza degli edifici stessi.
10. **abrogato con delibera di C.C. n. 4 del 11.03.2013.**
11. **abrogato con delibera di C.C. n. 4 del 11.03.2013.**
12. **abrogato con delibera di C.C. n. 4 del 11.03.2013.**
13. Nelle aree adibite a parcheggio non è consentita la realizzazione di costruzioni o volumi ad eccezione di un chiosco in legno per il custode, di dimensioni non superiori a 4,00 mq. e ad eccezione dell'installazione di apparecchiature automatiche per il pagamento di eventuali tariffe di sosta.
14. La progettazione di parcheggi nel sottosuolo va effettuata ai sensi delle vigenti norme e deve comunque essere prestata particolare attenzione agli aspetti connessi alla geologia ed alla tutela dei corpi idrici. Il progetto dovrà, pertanto, essere accompagnato dall'individuazione dei suddetti corpi idrici (pozzi, falde acquifere, vasche di accumulo anche naturali, ecc.) e dovrà prevedere eventualmente interventi di tutela per gli stessi.
15. Il progetto di parcheggi nel sottosuolo dovrà essere accompagnato dalla progettazione di adeguati interventi di raccolta, allontanamento e/o smaltimento delle acque bianche e nere. Queste non dovranno in alcun caso essere immesse in falda.
16. Ove possibile, la copertura di parcheggi, realizzati nel sottosuolo di aree di pertinenza, sarà alberata o pavimentata.
17. Ai sensi dell'art.6, comma 1, della Legge regionale n.19 del 28 novembre 2001, la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenze di unità immobiliari e da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, se conforme agli strumenti urbanistici vigenti, è soggetta a semplice Denuncia di Inizio Attività e/o S.C.I.A..
18. La realizzazione di parcheggi in aree libere, anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici, ovvero nel sottosuolo di fabbricati o al pianterreno di essi, è soggetta ad autorizzazione gratuita, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.
19. Nelle zone sottoposte a vincoli dal D.Lgs.vo n. 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni ed integrazioni, l'inizio delle opere è subordinato al rilascio delle prescritte autorizzazioni da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

CAPO II – L'INSERIMENTO DEGLI EDIFICI E LE RELAZIONI TRA ESSI.

Articolo 107 - Fasce di rispetto e vincoli particolari.

1. Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto del perimetro vigente del Cimitero non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.
2. Sono tuttavia da consentirsi la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi.
3. Nella zona di rispetto cimiteriale è ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione, nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, senza poter richiedere indennizzo alcuno.
4. Le cabine ENEL e Telecom devono essere realizzate preferibilmente all'interno dei nuovi fabbricati ed in ogni caso la realizzazione di tali opere deve essere preventivamente autorizzata dal Comune.



Articolo 108 - Eliminazione delle barriere architettoniche.

1. I progetti riguardanti la costruzione di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere redatti in conformità alle norme della vigente legislazione relativa al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche.

2. I progetti riguardanti la ristrutturazione edilizia o la ristrutturazione urbanistica, di cui alle lettere d) ed e) dell'articolo 31 della Legge n.457 del 5 agosto 1978, sono considerati come progetti di nuove costruzioni ai fini di quanto previsto al comma 1.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo, di cui alle lettere b) e c) del citato articolo 31 della Legge n.457 del 5 agosto 1978, sono soggetti alle norme della vigente legislazione relativa al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche, quando riguardano edifici pubblici o di interesse pubblico.

Sono fatti salvi i casi in cui esiste l'impossibilità che i lavori previsti possano essere eseguiti ottenendo contemporaneamente l'abbattimento anche parziale delle barriere architettoniche.

4. Gli interventi, eseguiti su edifici esistenti ed aventi incidenza sulle barriere architettoniche, dovranno essere finalizzati al massimo abbattimento possibile delle stesse, in vista del raggiungimento degli standard previsti dalla vigente legislazione in merito.

5. Per le finalità di cui al presente articolo, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici, per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico.

Tali norme prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime.

6. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.

7. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata mediante dichiarazione dal progettista nella sua qualità di professionista abilitato.

8. Per gli edifici pubblici e privati vincolati ed aperti al pubblico, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art.24, comma 2, della Legge n.104 del 5 febbraio 1992 e successive modificazioni ed integrazioni) può essere conseguita mediante opere provvisoriale.

9. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

10. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art.1, comma 3, della Legge 9 gennaio 1989, n.13 sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

11. Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dal soggetto preposto al rilascio dell'autorizzazione edilizia.

Articolo 109 - Sistemazione delle aree pertinenziali.

1. Per area di pertinenza si intende la superficie (fondiaria) del lotto, cioè dell'appezzamento in generale continuo o comunque ubicato nelle immediate vicinanze di terreno pertinente al fabbricato, già edificato o da edificare, comprendente la superficie fondiaria e gli altri suoli non a destinazione edificatoria, ma comunque di pertinenza del fabbricato (giardino, parcheggio, ecc.). La residua capacità edificatoria di un'area parzialmente utilizzata viene determinata tenendo conto della consistenza originaria dell'area di pertinenza.

2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dallo strumento urbanistico generale ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria.

3. L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altri permessi di costruire.



4. Il dirigente Responsabile dell'ufficio competente subordina il rilascio del permesso di costruire, qualora lo stesso riguarda più particelle catastali alla fusione in unica particella.
5. Le aree libere dalla costruzione devono essere mantenute in terra nuda o inerbita, eccezionalmente possono essere interessate da pavimentazioni, esclusivamente di tipo permeabile, per una superficie complessiva non superiore al 40%.
Misure maggiori potranno essere prescritte dagli uffici comunali competenti per ragioni di salvaguardia dei valori estetico ambientali e di rispetto del verde.
6. Le aree libere dovranno essere sistemate a verde con adeguate alberature e piantumazioni che le rendano concretamente utilizzabili; non saranno considerate e computate come "aree a verde" quelle che per le esigue dimensioni e la loro frammentazione risulteranno di fatto non fruibili.
7. Le piantumazioni da effettuarsi nel resede di pertinenza degli edifici devono essere costituite preferibilmente da piante autoctone.
8. Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà tenere conto, per allineamento e per caratteristiche tipologiche e costruttive, delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via. In secondo luogo la recinzione dovrà relazionarsi alle caratteristiche tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza.
9. La realizzazione di recinzioni è soggetta ad esplicito assenso da parte del Responsabile dell'ufficio competente in materia di viabilità e traffico affinché siano realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
10. Muri di cinta non potranno avere altezza superiore a mt. 3,00 e **mt 1,50** quelli prospicienti su strade pubbliche e private. Eventuali eccezioni debbono essere adeguatamente motivate e sulle medesime si esprimerà caso per caso l'ufficio competente.
11. Non sono ammesse recinzioni costituite da: blocchi di calcestruzzo lasciati a vista, muri in calcestruzzo a vista *se non rifiniti*, ringhiere metalliche non verniciate salvo specifiche motivazioni e contesti.
12. In ogni caso le recinzioni dovranno essere realizzate in modo da garantire il libero deflusso delle acque meteoriche, evitando l'interruzione di fossi di scolo e canali esistenti. Comunque dovrà essere garantito il rispetto della normativa regionale sul rischio idraulico.
13. È consentito installare nel resede di pertinenza degli edifici esistenti, piccoli manufatti in legno ad uso ripostiglio, deposito per attrezzi da lavoro o ricovero di materiali per la manutenzione del giardino.
14. I manufatti di cui al comma precedente dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo ovvero appoggiati a piccoli plinti in corrispondenza degli angoli e dovranno essere privi di allacciamenti ed impianti di qualsiasi genere. Non potranno essere realizzati con materiali eterogenei di fortuna, ma esclusivamente con tavole regolari di legno impregnato; la copertura dovrà prevedere materiali e colori che permettano di ridurre l'impatto visivo. Non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani.
15. La dimensione massima del manufatto non potrà essere superiore a mq.4 di superficie lorda e mt. 2,30 di altezza. Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza.
16. L'installazione del manufatto, di carattere pertinenziale anche ai fini urbanistico - edilizi, dovrà essere eseguita mediante Denuncia di Inizio Attività e/o S.C.I.A..
17. È consentito installare nel resede di pertinenza degli edifici esistenti pergolati, gazebo o tettoia completamente aperti su tutti i lati. Essi dovranno avere struttura portante costituita da aste di tipo leggero (legno o ferro) sulla quale potranno essere installate coperture mobili come incannucciate o teli o tegole eventualmente schermati da piante rampicanti.
18. I pergolati potranno avere un'altezza non superiore a mt.3,00 e potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza.
19. Nel resede di pertinenza degli edifici sono ammessi volumi tecnici allo scopo di accogliere impianti tecnici a servizio degli edifici stessi. La loro realizzazione dovrà prevedere che gli standard superficiali esistenti (verde piantumato, area permeabile, area a parcheggio) siano mantenuti entro i limiti previsti dalle norme vigenti. Il progetto dovrà essere corredato da una specifica documentazione tecnica dalla quale risultino motivate e giustificate le dimensioni, che dovranno comunque essere quelle strettamente necessarie a contenere l'impianto ed ad assicurare le esigenze di manutenzione ed installazione.
20. Sono considerati opere pertinenziali, ovvero assimilati a queste, i seguenti manufatti:
 - forni e barbecue che potranno essere realizzati solo purché non emettano fumi lungo le facciate degli edifici e siano posti almeno a 3 mt. dal confine di proprietà ed a 6 mt. dalle pareti finestrate di altrui proprietà ed in ogni caso in modo da evitare emissioni moleste di fumi e odori. La superficie massima dovrà essere di mq.5 compresi tutti gli accessori come piani di appoggio e contenitori per legna. L'altezza complessiva non potrà



eccedere quella dei muri di cinta limitrofi esistenti. Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza.

- piccole serre da giardino che dovranno essere di materiale facilmente smontabile, per una superficie pari al 5% della superficie pertinenziale e comunque non superiore a mq.50 complessivi con un'altezza massima al colmo di mt.1,80.

Articolo 110 - Accesso alle aree pertinenziali.

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili la cui realizzazione deve essere autorizzata.
2. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità.
3. Quando il passo carrabile sia collegato con una rampa, questa non dovrà superare la pendenza del **30%**. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza minima di mt. 3,00. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con opere per il deflusso e il recapito delle acque meteoriche.
4. Gli accessi veicolari devono essere tenuti separati dagli accessi pedonali agli edifici.
5. Nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale o con prevalenza residenziale e nelle destinazioni terziarie, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata deve essere non inferiore a mt. 4,00, mentre per le nuove costruzioni a destinazione esclusivamente produttiva o commerciale, tale distanza deve essere non inferiore a mt.6,00.
6. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici o di uso pubblico.

CAPO III – CARATTERI ESTERNI DEI FABBRICATI

Articolo 111 - Toponomastica e numeri civici.

1. In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte di accesso a fabbricati esistenti, il proprietario deve richiedere allo Sportello Urbanistico l'assegnazione del numero civico da applicarsi alle porte.
2. La numerazione sarà realizzata con materiali, forma, dimensioni e colori indicati dallo Sportello Urbanistico e uguali a quelle adottate per la strada in esame. La realizzazione e l'applicazione sarà a carico dei soggetti interessati (proprietari, costruttori, amministratori di condominio, esercenti).
3. In caso di demolizione di fabbricati che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso i proprietari devono notificare allo Sportello Urbanistico i numeri soppressi.
4. Sulle facciate degli edifici è fatto divieto ai privati di apporre tabelle, lapidi ed insegne.
5. E' riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli recanti indicazioni di pubblica utilità.
6. Le targhe viarie, come i numeri civici, sono definite dal Comune nella forma, nei materiali e nei colori, in modo omogeneo per aree urbane, strade o singoli edifici.
7. Le targhe sono apposte a cura e spese del Comune.
8. Le targhe viarie ed i numeri civici vanno applicati ad un'altezza compresa tra i 2 e i 3 metri.
9. Gli indicatori toponomastici di interesse storico, tipologico o artistico vanno restaurati e conservati in sito a cura del Comune.
10. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere cartelli e targhe apposti dal Comune, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Articolo 112 -Opere esteriori agli edifici.

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Capo le opere esteriori agli edifici con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.



2. I balconi devono essere ad un'altezza non minore di mt. 3,50 dal piano del marciapiede o, in assenza di questi, di almeno mt. 4,50 dal piano stradale. La proiezione a terra del loro filo esterno dovrà essere arretrata di almeno mt. 0,20 dal bordo del marciapiede. L'altezza è misurata al disotto delle mensole di sostegno o all'intradosso della soletta in assenza di mensole.
3. Gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non potranno mai occupare il suolo pubblico. Potrà derogarsi alla disposizione solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura e ricadenti nella zona omogenea "A", quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore architettonico.
4. Ferme restando le limitazioni di cui al comma precedente, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici dovranno avere altezza non minore di mt. 0,60 ed essere realizzati in pietra od altro materiale resistente ed impermeabile.
5. Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico.
6. Le tettoie, qualsiasi sia la loro sporgenza, dovranno in ogni caso mantenere una altezza libera non inferiore a mt. 2,50 misurata dal filo del retro-marciapiede al punto più basso della tettoia.
7. Per le tettoie impostate alla minima altezza ammessa, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non dovrà essere superiore a mt. 1,00. Per le tettoie poste ad altezza di almeno mt. 4,00 la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non potrà superare mt. 2,00. Per le tettoie poste a quota intermedia la sporgenza massima ammessa varierà proporzionalmente all'altezza delle medesime dal filo del retro-marciapiede, con riferimento ai valori minimo e massimo indicati.
8. In ogni caso non sono ammesse tettoie a sbalzo di sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede.
9. Dette tettoie dovranno essere munite di appositi sistemi per la raccolta ed il convogliamento alla fognatura delle acque piovane. Le calate dovranno essere incassate nella muratura.
10. Tutte le tettoie, di qualsiasi altezza e sporgenza, dovranno essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.
11. Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.
12. Quando per assicurare il rispetto di normative specifiche le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.
13. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere ed altri simili infissi potranno aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno mt. 2,50 dal filo del retro-marciapiede.
14. Le aperture dei locali sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle facciate, munite di inferriate e di grate e non dovranno presentare sporgenze su spazi pubblici e di uso pubblico, salvo autorizzazione dell'Ente proprietario. Se per documentati motivi tecnici dette aperture debbano essere realizzate in piano esse dovranno essere dotate di griglie adeguatamente dimensionate per sopportare i sovraccarichi previsti, ordinatamente disposte a perfetto livello delle pavimentazioni. Le griglie non dovranno avere una larghezza superiore a mt. 0,60 e, se realizzate ad elementi paralleli gli stessi dovranno essere posti ortogonalmente al senso di marcia. Le griglie dovranno essere fisse e non dovranno contenere botole apribili.

Articolo 113 - Vetrine, insegne e tende.

1. Considerato che il basamento degli edifici e la continuità percettiva degli assi stradali possono considerarsi caratteri di riconoscibilità urbana, quando i fabbricati prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, le vetrine, le insegne, le mostre, le tende e gli altri elementi analoghi degli esercizi commerciali non dovranno alterare, modificare o coprire il basamento né alterare la percezione dell'asse viario anche per ragioni di sicurezza della circolazione stradale. Essi non dovranno generare confusione con le indicazioni toponomastiche e con la segnaletica stradale né ridurre la visibilità.

2. abrogato con delibera di C.C. n. 4 del 11.03.2013

3. Per gli interventi di seguito riportati:

- vetrine sporgenti su suolo pubblico e/o privato sono ammissibili solo su strade e piazze dotate di marciapiede ed a condizione che lo sporto, misurato dal nudo muro, non occupi oltre 1/10 della larghezza del marciapiede antistante, con un limite massimo mt. 0,40.



- le tende mobili e le loro armature sono consentite solo dove vi sono marciapiedi, senza in ogni caso superare la larghezza di questi diminuita di mt.0,30, con la possibilità di essere abbassate fino a mt. 2,10 dal piano del marciapiede stesso;
 - insegne a caratteri indipendenti (retro-illuminate o opache) ai piani diversi dal piano terra sono ammesse solo nel caso di edifici interamente interessati dall'attività oggetto dell'insegna;
 - in nessun altro caso sono ammesse insegne collocate a piani diversi dal piano terra;
 - in generale le insegne frontali devono essere comprese entro i limiti laterali della cornice del vano e non potranno superare i mt. 0,15 di sporgenza se sono poste ad un'altezza inferiore ai mt. 4,10; per altezze superiori la sporgenza non potrà superare i mt.0,25;
 - le insegne a bandiera sono consentite solo ai piani terra ed al di fuori delle zone A; su strade senza marciapiede esse dovranno avere il lato inferiore ad un'altezza dal piano stradale maggiore o eguale di mt. 4,10 con sporgenza massima dalla parete minore o eguale ad 1/5 della larghezza della sede stradale in quel punto, con un limite massimo di mt.1,00 e un'altezza massima di mt.0,60; nel caso di strade con marciapiede di larghezza maggiore o uguale a mt.1,50 le insegne, le iscrizioni e tutte le altre forme pubblicitarie dovranno avere il lato inferiore ad un'altezza non inferiore ai mt.2,10 dal piano del marciapiede e la sporgenza massima dalla parete non potrà superare 1/5 della larghezza della sede stradale misurata dalla parete stessa e comunque mantenendosi entro il limite massimo di mt.1,00 ed un'altezza di mt.0,80;
 - le insegne potranno essere realizzate in ferro, acciaio, ottone, alluminio verniciato, rame, marmo, vetro, legno, policarbonato e polimetilacrilato di metile se coprenti e con colorazioni non fosforescenti o sgargianti;
 - sono esclusi i seguenti materiali: alluminio anodizzato, policarbonati e polimetilacrilato di metile che presentino colorazioni fosforescenti o sgargianti;
4. Il Comune potrà disporre progetti unitari di adeguamento per strade, piazze o larghi di particolare interesse pubblico, sui quali potranno anche essere coinvolte le associazioni di categoria maggiormente rappresentative, e potrà eventualmente prevedere incentivi ed agevolazioni per i soggetti interessati, tempi idonei per l'adeguamento e forme di surroga in caso di inadempienza nei termini prefissati.
 5. Con ordinanze dirigenziali potranno essere intimati interventi di adeguamento alle presenti norme.
 6. Quando non intralciano il libero transito e non impediscano la visuale in danno del vicino, lo Sportello Urbanistico può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.
 7. Tali tende sono di norma da vietarsi nelle strade prive di marciapiede tranne che non siano ad esclusivo uso pedonale.
 8. Nelle strade con marciapiede l'oggetto di tali tende deve essere inferiore di mt.0,50 alla larghezza del marciapiede.
 9. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono trovarsi ad un'altezza inferiore a mt. 2,50 dal piano di calpestio del marciapiede.
 10. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in stato decoroso.
 11. gli interventi del presente articolo sono soggetti a S.C.I.A. e/o D.I.A.

Articolo 114 - Installazione di apparati esterni per telecomunicazioni.

1. Nei nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione generale di quelli esistenti, esclusi quelli a destinazione agricola ed industriale, dovrà essere prevista la realizzazione di antenna e/o parabola collettiva, con la distribuzione del segnale alle singole unità immobiliari.
2. Per attuare quanto previsto al comma precedente dovranno essere previsti cavetti multiservizi o comunque cavidotti di adeguate dimensioni, garantendo agevoli collegamenti alle singole unità immobiliari per la distribuzione del segnale radio televisivo e per la fornitura del servizio da parte degli enti di telecomunicazione.
3. Le antenne e parabole per la ricezione dei segnali radio televisivi dovranno essere collocate in generale sulla copertura degli edifici, con esclusione di balconi e terrazzi che non siano di copertura. E' alternativamente ammessa la possibilità di installazione in cortili, giardini, nicchie o chiostrine che consentano un minor impatto visivo rispetto alla collocazione sulla copertura e non siano visibili dalla via.
4. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.
5. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate se possibile sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su

murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

6. Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto precedentemente, e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima al piano della copertura.

7. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione installate secondo le suddette prescrizioni si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici e, pertanto, per l'installazione delle stesse, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio di alcuna autorizzazione preliminare. La loro installazione è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti.

CAPO IV – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

Articolo 115 - Requisiti generali

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio ed ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture e il decoro. Il Sindaco, con propria ordinanza, potrà ingiungere ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie al mantenimento delle condizioni suddette (rifacimento di intonaci, di tinteggiature, di rivestimenti, di coperture, di infissi, rimozione di scritte, insegne, decorazioni, colorazioni e sovrastrutture in genere, di recinzioni, di pavimentazioni, sistemazione di giardini, pavimentazione dei portici, adeguata illuminazione notturna, ecc.).

2. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendente le superfici pavimentate, le aree a verde, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

3. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori ed i materiali da impiegarsi.

4. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, con motivato provvedimento può essere imposta ai proprietari o all'amministratore del condominio la loro sistemazione. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Articolo 116 - Facciate

1. 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.

2. Tutti gli interventi devono assumere le facciate esterne delle costruzioni come parte dell'ambiente urbano circostante, la cui composizione, aspetto e manutenzione intervengono sul valore e sul carattere urbano complessivo ed assumono, pertanto, un carattere collettivo.

3. In generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione nel carattere e finitura originari dei tradizionali intonaci a base di malta e calce. Sono comunque, sempre da preferire gli intonaci che lasciano traspirare la muratura, con malta di calce o con percentuale di cemento non superiori al 15%, con esclusione di additivi chimici impermeabilizzanti. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado, dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle di intonaco originario da conservare.

4. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.

5. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca

documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere alla eliminazione delle balze e zoccolature che risultino aggiunte in tempi recenti e non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

6. Gli interventi sui serramenti sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, i competenti uffici comunali possono imporre la realizzazione di serramenti con specifici materiali e coloriture;
- negli edifici esistenti non è mai ammessa la sostituzione o l'inserimento di singoli serramenti, diversi per tipologia e forma o colore da quelli rimanenti;
- nel centro storico è fatto obbligo restaurare e conservare gli infissi esistenti, o di sostituirli con infissi analoghi;
- per la realizzazione di portoni e portoncini dovranno essere escluse tecniche e materiali quali l'alluminio anodizzato o i materiali plastici, privilegiando l'uso del legno, naturale o verniciato, o del ferro e vetro;
- in tutti i casi, oltre a quelle del legno naturale, sono ammesse colorazioni compatibili con le caratteristiche prevalenti della zona di intervento. E' sempre esclusa la colorazione in tinte vivaci.

7. Gli interventi su ringhiere e cancelli sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- parapetti e ringhiere devono essere posizionati in qualunque spazio praticabile ove sussista pericolo di caduta indipendentemente dalla destinazione dello spazio. In particolare devono sempre essere previsti a protezione di balconi, logge e terrazzi;
- i parapetti e le ringhiere devono avere un'altezza non inferiore a mt.0,90 e non superiore a mt.1,20; devono presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti normative di sicurezza; non devono essere scalabili né presentare aperture o interspazi di larghezza superiore a mt.0,10;
- per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi tutti i materiali tecnicamente adatti allo scopo di garantire sicurezza, purché compositivamente coerenti all'immagine dell'edificio nel suo contesto ambientale;
- il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti debitamente certificati;
- nel centro storico le ringhiere, i corrimano, i cancelli di ogni tipo, visibili dall'esterno, devono essere realizzati in ferro secondo la tradizione locale;
- i cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni possono presentare altezza non superiore a mt. 1,00 oltre la recinzione; devono aprirsi all'interno della proprietà o della costruzione, a seconda dei casi, o anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi del marciapiede o delle strade.

8. Gli interventi su pluviali, canali di gronda e fecali sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- i canali di gronda e le pluviali, che nel centro storico saranno realizzati in rame, devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni o gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche previa autorizzazione, nei civici canali fognari; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano del marciapiede e del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortile, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti; nei canali di gronda e nelle pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche;
- verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, le pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati sino ad un'altezza minima di mt. 2.50 dal piano del marciapiede o stradale; negli altri casi è consentito installare pluviali totalmente esterni alle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile per almeno mt. 2,00 di altezza;
- i canali di gronda ed i discendenti dovranno generalmente e preferibilmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego delle lamiere zincate solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio.

Le sezioni dei canali di gronda e dei discendenti deve essere a sezione rispettivamente semicircolare e circolare.

Negli edifici delle zone del centro storico, i canali di gronda dovranno essere progettati in relazione con i cornicioni sommitali esistenti; per le facciate principali degli edifici di particolare pregio potranno essere allocate all'interno della stessa cornice lapidea o occultate da velette dello stesso materiale, in forma semplice e dimensioni tali da non interferire con il disegno complessivo della facciata;

- nei casi di riparazione e sostituzione dei canali e pluviali dovrà essere salvaguardata la conservazione delle forme utilizzando materiali simili agli originali;
- il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata coerente con i medesimi. In linea generale i discendenti dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento non sia possibile o risulti insufficiente per lo smaltimento delle

acque piovane potrà essere ammessa la collocazione dei discendenti pluviali in posizione intermedia a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno delle facciate senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi;

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

9. Gli interventi sulle canne fumarie sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- non è consentito installare canne fumarie esterne sulle facciate prospicienti strade e spazi pubblici, salvo il caso in cui non si intervenga con un intervento complessivo di restauro sulle facciate stesse e/o si dimostri che non vi siano altre soluzioni tecniche e/o logistiche. Esse saranno poste all'interno delle murature e dei tombagni esterni o, dove questo non risulti possibile, sulle facciate dei cortili interni, a condizione che rientrino in un disegno organico di tali facciate;

- nei casi di riparazione e sostituzione di canne fumarie e camini dovrà essere salvaguardata la conservazione delle forme utilizzando materiali simili agli originali;

- nei casi di nuova realizzazione, ove non sia possibile realizzare il manufatto all'interno dell'edificio, per motivate esigenze di tutela degli elementi costitutivi esistenti, potranno essere ammesse all'esterno, in addossato alle pareti perimetrali tergali o, comunque, su pareti laterali non visibili dalla pubblica via;

- le canne fumarie ed i camini alimentati a combustibile liquido, solido o gassoso devono essere realizzati (per quanto attiene alle sezioni, altezze e distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui alla Legge n.615 del 13 luglio 1966 nonché alle norme UNI-CGI 7129/92. La distanza del camino dagli edifici confinanti deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini.

A tal fine il cono di deflusso si determina come segue:

a) il verticale è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;

b) in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;

c) in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse;

- i condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione sopra descritti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata dei servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.) dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio.

10. Gli interventi sugli impianti a rete sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno energetico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate;

- le reti di telefonia e trasmissioni dati e quella di energia elettrica devono essere riportate "sotto traccia" alle varie utenze, possibilmente accentrando in un unico locale al piano terra le linee principali, i misuratori di consumo e la gestione delle diramazioni. I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere disposti in modo ordinato ed organico, al fine di non ostacolare la leggibilità dell'impianto architettonico della facciata. I cavi visibili all'esterno dovranno essere dipinti dello stesso colore della facciata, o dell'elemento decorativo che li nasconde. In ogni caso dovrà essere salvaguardato il rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e testimonianze di valore artistico in genere;

- le tubazioni adduttrici del gas e dell'acqua potabile, generalmente devono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno, qualora detta tecnologia di posa risulti compatibile con le norme vigenti in materia;

- nei casi di impossibilità di posa sotto traccia, dette tubazioni devono essere accentrate in pochi punti e disposte in maniera organica con il disegno delle facciate e comunque non devono alterare o tagliare gli elementi costruttivi di dettaglio;

- i contatori devono trovare alloggiamento in un apposito luogo dell'edificio ;

- nei casi di impossibilità potrà essere consentita la collocazione del contatore in apposita nicchia da ricavarsi nella parte esterna, dalle dimensioni strettamente necessarie, dotata di sportello a filo della facciata verniciato come la facciata stessa;

- nel caso che l'installazione riguardi più contatori, la collocazione in facciata dovrà essere coordinata e compatibile con l'impianto della medesima.

11. Gli interventi sugli impianti tecnici sono soggetti alle seguenti prescrizioni:



- ad esclusione degli interventi riguardanti attività produttiva a carattere industriale o commerciale all'ingrosso, gli impianti tecnici, quali condizionatori d'aria, depuratori, ripetitori o impianti di ricezione segnali audiovisivi, dovranno essere prevalentemente disposti sulle coperture delle costruzioni.
 - è fatto divieto di posizionare antenne in facciata o sui balconi o terrazzi non di copertura. Sono vietate anche le discese delle antenne mediante cavi esterni; tali cavi devono essere disposti all'interno degli edifici e, ove non sia possibile, con le modalità già individuate per i cavi elettrici e telefonici;
12. Gli interventi di tinteggiatura e verniciatura sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
- tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti della copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.
 - la tinteggiatura delle facciate sarà realizzata con pitture a calce o ai silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali, con esclusione di pitture plastiche al quarzo, di resine copolimere o di resine acriliche in percentuali superiori al 5%. Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale.

CAPO V – REQUISITI DI QUALITÀ ABITATIVA.

Articolo 117 -Definizione di complesso immobiliare.

Si definisce complesso immobiliare l'insieme di edifici collegati o meno fisicamente tra di loro ma caratterizzati dalla presenza di parti in comune che ne determinano la sostanziale unitarietà.

Articolo 118 -Definizione di costruzione/edificio.

1. Si definisce costruzione qualsiasi opera edilizia, emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altri materiali, nonché qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata e dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile per lo svolgimento di una qualunque attività fuori o entro terra.
2. Si definisce edificio l'unità immobiliare o l'insieme di unità immobiliari collegate fisicamente e funzionalmente tra loro attraverso parti in comune, dotate di autonomia statica e funzionale.

Articolo 119 - Definizione di unità immobiliare.

1. Costituiscono unità immobiliare il locale o l'insieme di locali e vani accessori collegati funzionalmente tra di loro e destinati a soddisfare esigenze sia residenziali sia diverse dalla residenza; ciascuna unità immobiliare deve essere dimensionata in modo da soddisfare le disposizioni legislative che regolano le attività che si intendono insediare.

Articolo 120 -Definizione di alloggio.

1. Si definisce alloggio l'insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro e destinati a soddisfare le esigenze della residenza; ciascun alloggio deve essere dimensionato in modo da soddisfare le prescrizioni minime di cui Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975.

Articolo 121 - Definizione di locale.

1. Si definisce locale la porzione di unità immobiliare destinata ad uno specifico utilizzo e dotata di specifica autonomia funzionale.
2. Per ciascun locale deve essere integralmente assicurato il rispetto del presente Regolamento, indipendentemente dal fatto che lo stesso sia delimitato o meno da pareti; l'identificazione dei vani deve



comunque rispondere a criteri di coerenza tipologica con la funzione prevista e di compatibilità tra funzioni contigue.

3. Tra le varie porzioni di uno stesso locale non devono determinarsi passaggi di larghezza ciascuno inferiore a mt. 1.00.

4. I locali adibiti ai servizi igienici devono sempre essere delimitati da pareti e devono contenere tutti gli apparecchi previsti dalla vigente normativa.

5. Non rientrano nella classificazione di locale i volumi tecnici e gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).

Articolo 122 -Frazionamento

1. La suddivisione di un'unità immobiliare in due o più unità immobiliari di una costruzione esistente costituisce un intervento di frazionamento soggetto a attività permesso a Costruire.

2. Il frazionamento è consentito nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui ai precedenti articoli.

3. Alla dichiarazione di ultimazione dei lavori va obbligatoriamente allegata la certificazione di presentazione al Catasto del frazionamento ai sensi dell'art.26 del D.P.R. n.380/2001 anche nel caso che le opere non abbiano modificato l'abitabilità o l'agibilità preesistente.

4. Non è consentito il frazionamento di unità immobiliari destinate alla residenza di superfici inferiori ai limiti prescritti dal presente Regolamento.

Articolo 123 - Classificazione dei locali.

1. Sono locali abitabili o agibili quelli ove si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari, essi vengono individuati, ai fini del presente Regolamento, nel modo che segue:

2. Funzioni abitative

- U1/1 Abitazioni residenziali
- U1/2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere

3. Funzioni commerciale

- A: vendita di prodotti alimentari;
- EX: vendita di prodotti non alimentari.

Per l'uso U2/1 è sempre consentita la vendita di prodotti alimentari e non alimentari.

4. Funzioni terziarie

- U2/1 Esercizi commerciali di vicinato con Sv fino a 250 mq, A e EX
- U2/2.1 Medio-piccole strutture di vendita e centri commerciali di vicinato con Sv fino a 1.500 mq, A e EX
- U2/2.2 Complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato, A e EX
- U2/2.3 Medio-grandi strutture di vendita e centri commerciali con Sv superiore a 1.500 mq fino a 2.500 mq, A e EX
- U2/3 Pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero
- U2/4 Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona,
- U2/5 Terziario: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria
- U2/5.1 Artigianato di servizio alla famiglia: acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.
- U2/5.2 Artigianato di servizio all'auto, ecc.
- U2/6 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
- U2/7 Banche, sportelli bancari e uffici postali
- U2/8 Commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni
- U2/9.1 Attrezzature socio-sanitarie
- U2/9.2 Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere
- U2/10 Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale



- U2/11 Complessi direzionali: gli edifici interamente destinati ad attività terziario-direzionali
- U2/12.1 Grandi strutture di vendita e centri commerciali di livello inferiore, A e EX
- U2/12.2 Grandi strutture di vendita di livello superiore e centri commerciali di livello superiore, A e EX
- U2/12.3 Area commerciale integrata di livello superiore, A e EX.

5. Funzioni produttive

Manifatturiere

- U3/1 Artigianato produttivo e industria
- U3/2 Depositi e magazzini
- U3/3 Impianti di distribuzione carburanti e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc.

Funzioni agricole

- U4/1 Abitazioni agricole
- U4/2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola
- U4/3 Impianti produttivi agro-alimentari
- U4/4 Impianti zootecnici intensivi

Funzioni alberghiere e congressuali

- U5/1 Alberghi e motel
- U5/2 Centri congressuali

6. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione comunale.

Articolo 124 - Caratteristiche dei locali.

Per tutti i locali destinati a recepire funzioni diverse dall'abitazione, sono fatte salve le disposizioni in materia di sicurezza, igienicità e salubrità, superamento delle barriere architettoniche, della normativa sismica, e ogni altra norma e/o regolamento in materia vigenti, al momento della richiesta.

1. Per i locali avente funzioni U1/1 e U1/2:

gli alloggi debbono avere superfici, volumi e altezze minime conformi alle prescrizioni del D.M. della sanità del 05/07/75. L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi 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 confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

2. Per i locali avente funzioni A e EX:

i locali destinati ad uso commerciale debbono avere una altezza interna netta minima **mt. 2,70**, la superficie finestrata deve essere almeno 1/6 della superficie calpestabile e deve assicurare un sufficiente ricambio d'aria. Ogni unità immobiliare destinata alle funzioni del presente articolo debbono essere dotati almeno di un servizio igienico disimpegnato, composto da wc e lavandino; fatte salve specifiche prescrizioni e/o motivate esigenze da valutarsi da parte dell'A.S.L.



Sono permesse parziali controsoffittature fino al raggiungimento di altezze non inferiori a mt.2,40 che non interferiscano sui minimi requisiti di abitabilità dei locali. Le riduzioni di altezza necessarie alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore ad 1/3 del locale. Fermo restante il rispetto, l'applicazione e autorizzazioni eventuali previste delle vigenti normative di settori.

3. Per i locali destinati a recepire la parte restanti delle funzioni, si rimanda alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Articolo 125 -Locali fuori terra, interrati e seminterrati.

1. I locali degli edifici si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati, in funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante.
 2. Si definiscono fuori terra i locali il cui piano di calpestio risulta in ogni sua parte posto a quota superiore rispetto alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
 3. Si definiscono seminterrati i locali il cui volume risulta parzialmente interrato rispetto alla quota di sistemazione del terreno circostante.
 4. Sono locali interrati quelli il cui volume è totalmente interrato rispetto alla quota di sistemazione del terreno circostante.
 5. Nei locali seminterrati è vietata la destinazione d'uso residenziale e/o commerciale ad eccezione dei locali il cui volume fuoriesce almeno i 2/3 rispetto alla quota di sistemazione del terreno circostante, inoltre sono consentiti la realizzazione di servizi igienici.
- Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

Articolo 126 - Accesso agli edifici.

1. I nuovi edifici devono avere accesso diretto dalla strada pubblica, ovvero da spazi privati ad essi asserviti, che garantiscano l'accessibilità pedonale e veicolare attraverso percorsi fra loro separati dotati di carreggiata e relativo marciapiede, idoneo impianto di illuminazione, apposita segnaletica, nonché delle necessarie opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. In caso di accesso diverso dalla strada pubblica, si applica quanto prescritto ai commi successivi.
2. L'accesso deve soddisfare i requisiti di sicurezza e funzionalità, garantendo un agevole transito ai mezzi di soccorso ed ai veicoli diretti alle aree a parcheggio ai fini sia della sicurezza veicolare e pedonale che della fruibilità dello spazio relativo anche da parte di persone in stato di ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.
3. L'accesso dovrà essere dimensionato in relazione alla specificità dell'intervento. In ogni caso la sezione della carreggiata stradale adibita al transito veicolare non dovrà essere inferiore a mt.4,50 per le attività produttive o esclusivamente commerciali ed a mt.3,50 negli altri casi, oltre ad una striscia di larghezza minima pari a mt.1,50 da destinarsi alla circolazione pedonale.
4. Il percorso pedonale dovrà essere evidenziato a mezzo di apposita segnaletica e dovrà prevedere una pavimentazione calpestabile realizzata con materiali idonei a consentire un'agevole e sicura fruizione da parte dei pedoni.
5. La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari non deve essere inferiore a mt.0,80.
6. Nel caso di edifici muniti di ascensore, esso deve avere le seguenti caratteristiche:
 - cabina con dimensione interna minima di mt. 0,90 per mt.1,30 posta con l'apertura sul lato più corto;
 - porta a battenti a scorrimento laterale, avente larghezza minima di mt. 0,80;
 - meccanismo di auto-livellamento;
 - inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.
7. I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori debbono avere una profondità non inferiore a mt.1,20.
8. Ogni rampa di scale dovrà avere una larghezza utile non inferiore a mt.1,20 per le scale che servono più di una unità abitativa, salvo che norme speciali richiedano dimensioni maggiori.

9. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno. Quando servono edifici con più di due piani fuori terra, le scale possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici.
10. Dalle scale non possono prendere aria e luce i locali di abitazione, le cucine, i gabinetti ed i bagni.

Articolo 127 - Condizioni minime di qualità abitativa per le case rurali.

1. Sono considerate abitazioni rurali esclusivamente quelle connesse alla conduzione del fondo, ai sensi delle leggi vigenti in materia. Sono, pertanto, escluse le abitazioni di campagna (ville, casali, ecc.) dei non imprenditori agricoli a titolo principale ed attrezzature ricettive a rotazione d'uso (alberghi, pensioni e camping ecc.) che si assimilano agli edifici abitativi urbani.

2. Alle abitazioni rurali si applicano tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute negli articoli precedenti, salvo quanto diversamente stabilito nel presente articolo.

4. L'altezza netta interna non deve essere inferiore a mt. 2,70.

5. Le aperture esterne devono avere una superficie pari almeno a 1/10 della superficie della stanza e comunque non inferiore a mq. 1,20.

6. Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di mt. 0,30 almeno rispetto al piano di campagna o a quello di cortile e dotato di vespaio.

Ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra per l'aerazione e l'illuminazione diretta dall'esterno.

Le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono presentare requisiti di sicurezza. E' vietato l'uso di scale estensibili, snodabili a pioli o raccordate al piano superiore mediante botola.

I tetti devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare lo stillicidio interno. In assenza di camera d'aria è obbligatoria la sua costruzione nel caso che l'A.S.L. riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato.

Tutti i locali devono essere intonacati all'interno con intonaco liscio. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri perimetrali permanentemente asciutti.

7. Per l'approvvigionamento e la conservazione delle acque potabili, lo smaltimento delle acque nere e meteoriche, per le concimaie e i locali destinati all'allevamento e al ricovero degli animali si rimanda alle vigenti normative di igiene pubblica.

8. Le attività connesse all'allevamento del bestiame (stalle, ovili, porcilaie, pollai e conigliere, ecc.) sono consentite nei limiti e con le modalità di cui ai regolamenti igienici e di salute pubblica. I locali adibiti a questo scopo devono essere realizzati in conformità alle norme di igiene e di salubrità degli animali e prevedere adeguate opere di raccolta e invio a smaltimento dei liquami.

Articolo 128 - Stalle, concimaie e depositi agricoli.

1. Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie ecc.. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno 10,00 metri. Devono inoltre essere posti ad una distanza non inferiore a 10,00 dall'abitazione rurale di riferimento e non inferiore a 30,00 metri dalle altre abitazioni confinanti.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative ed ai regolamenti statali e regionali vigenti e con dimensioni idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve essere realizzato con materiale impermeabile e munito di scoli. Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle ed avviate alle concimaie con tubi impermeabili o smaltite in superficie a distanza non minore di 10,00 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento o rivestite di materiale impermeabile sino ad una altezza di metri 2,00 dal pavimento.

2. Le concimaie saranno costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamentari, statali e regionali, vigenti e dovranno distare, dai pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 metri.

Il Responsabile dell'Ufficio competente comunale, sentito l'A.S.L., può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di 100 metri da qualunque abitazione e non meno di 50 metri da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.



Essi devono essere realizzati con il fondo e le pareti impermeabili. I letamai devono, inoltre, avere la capacità proporzionata ai capi di bestiame ricoverabili nelle stalle in modo da consentire l'accoglimento delle quantità di letame prodotto in 4 mesi.

3. E' consentito la realizzazione di depositi rurali anche a proprietari non coltivatori diretti e/o imprenditori agricoli, in tal caso il rilascio del P.d.C. è a titolo oneroso.

TITOLO VI – ORGANIZZAZIONE E VIGILANZA DEI LAVORI

CAPO I – INTERVENTI URGENTI DI INTERESSE PUBBLICO

Articolo 129 - Lavori da eseguirsi con procedura di urgenza.

1. Previa comunicazione di cui al successivo comma 2, possono essere iniziate senza alcun ulteriore atto amministrativo preventivo nonché in assenza di permesso di costruire, autorizzazione o D.I.A. e/o S.C.I.A.:

- le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, eseguite su ordinanza del Dirigente emanata per la tutela della pubblica incolumità e/o per l'igiene pubblica;
- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, eseguite su ordinanza del Responsabile dell'ufficio competente emanata per il miglioramento della qualità e del decoro urbano;
- le opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili ad evitare imminenti e documentabili pericoli o danni, anche in mancanza di ordinanza del Dirigente, fermo restando l'obbligo di darne successiva e immediata comunicazione al Dirigente e di presentare sollecitamente la domanda di concessione oppure la domanda di autorizzazione, secondo quanto previsto dal presente Regolamento ed in funzione del tipo di intervento;
- demolizione di opere abusive ordinata dal Responsabile dell'ufficio competente in applicazione della legislazione vigente.

2. All'atto della constatazione, va data immediata comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, al Comando dei Vigili Urbani ed al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco denunciando la situazione di pericolo, l'eventuale urgenza e le opere necessarie. La comunicazione viene inviata dal proprietario, dall'avente titolo o da tecnico abilitato, all'uopo delegato da uno dei soggetti di cui sopra.

3. Le opere soggette a Permesso di Costruire, o subordinate a Denuncia di Inizio Attività ai sensi delle vigenti disposizioni, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio del Permesso di Costruire o prima dei termini previsti per la Denuncia di Inizio Attività, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo, anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo. E' fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive, inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria.

In questo caso dovrà essere presentata, unitamente, una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere stato dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso che le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla Denuncia di Inizio Attività.

4. Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs.vo n.42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni ed integrazioni, il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

CAPO II – MODALITÀ DI ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 130 - Comunicazione e adempimenti di inizio lavori.

1. Il titolare di Permesso di Costruire o il dichiarante in caso di D.I.A. e/o S.C.I.A. deve dare comunicazione scritta all'Ufficio Tecnico competente dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi. Se non già specificato nella richiesta di permesso di costruire od autorizzazione, la comunicazione deve contenere l'indicazione del nominativo del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice. Qualunque successiva



variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata all'Ufficio Tecnico competente.

2. L'inizio dei lavori deve essere comunicato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano all'Ufficio Protocollo dell'Ente.

3. Se non già specificato nella richiesta di permesso di costruire od autorizzazione, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante dei materiali di risulta, presso una discarica regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti.

La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta delle autorità preposte alla vigilanza.

In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.

4. L'inizio dei lavori idoneo a impedire la decadenza del Permesso di Costruire (dopo un anno) sussiste quando le opere intraprese siano tali da manifestare una effettiva e non fittizia volontà da parte del concessionario di realizzare l'opera assentita, e siano tali da comportare una modificazione del preesistente assetto edilizio-urbanistico secondo il progetto approvato e la loro esecuzione sia comunque soggetta a Permesso di Costruire.

5. L'esecuzione dello scavo di sbancamento delle fondazioni costituisce inizio dei lavori allorché lo stesso ha raggiunto il piano di fondazione.

6. La sola comunicazione di inizio lavori non costituisce valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.

7. Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- la data entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori;
- il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori;
- il nominativo del progettista delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

Articolo 131 - Richiesta di punti fissi di allineamento e quote.

1. Prima di iniziare i lavori di costruzione, il titolare del Permesso di Costruire può chiedere ai competenti Uffici Comunali l'assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare, in alternativa il Direttore dei Lavori redige di dette operazioni conservando una copia in cantiere.

2. L'interessato deve apporre appositi picchetti a delimitazione dell'area e del perimetro del fabbricato da costruire. Entro due settimane dalla data di ricevimento della richiesta di assegnazione dei punti fissi devono essere forniti al tecnico Comunale incaricato gli operai e la strumentazione necessaria per la determinazione e la fissazione sul terreno dei picchetti, degli allineamenti e delle quote di livello. Delle risultanze dell'operazione viene redatto apposito verbale, in duplice copia e controfirmato dalle parti. Una copia del verbale deve essere conservata in cantiere ed essere esibita ad ogni eventuale controllo.

3. Dal verbale di allineamento deve risultare anche la quota della fognatura pubblica nel punto di allacciamento relativo.

4. La mancata effettuazione della visita, entro il termine di due settimane dalla data di ricevimento della richiesta, da parte dei tecnici comunali, non esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera se non eseguita in conformità del progetto approvato.

5. All'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere il titolare del Permesso di Costruire deve chiedere agli uffici di competenza i punti d'immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistano tali infrastrutture.

Articolo 132 -Prescrizioni per i cantieri.

1. E' cantiere ogni luogo nel quale vengono eseguite opere edilizie, sia di carattere privato che pubblico. Nei cantieri dove si eseguano lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie devono essere rispettate le norme di legge in materia di sicurezza sul lavoro e prevenzione infortuni, le norme di prevenzione incendi, l'obbligo, a termine di legge, di denuncia di eventuali ritrovamenti. Deve essere, inoltre, adottata ogni cautela varia atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private. Tali norme devono essere osservate da tutti coloro che esercitino le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e competano i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori.
2. Nei cantieri, siano essi relativi ad opere pubbliche o private, deve essere affissa in vista del pubblico una tabella decorosa e chiaramente leggibile, di superficie non inferiore a mq.1, con le indicazioni di cui all'art.130. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle Pubbliche Affissioni.
3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento.
4. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Queste segnalazioni devono essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.
5. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.
6. E' fatto obbligo di rispettare le norme vigenti in materia di inquinamento acustico sia di carattere generale che particolare (in conformità della zonizzazione acustica adottata dal Comune), nonché le prescrizioni nazionali, regionali e locali, più restrittive, emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.
7. Qualora le emissioni sonore provenienti da attività temporanee, inclusa in particolar modo la sabbiatura e la sabbiatura a domicilio, superino i limiti massimi consentiti per le zone residenziali, tali attività devono essere autorizzate dal Sindaco anche in deroga ai limiti massimi fissati dalla normativa vigente. In ogni modo le attività in oggetto dovranno svolgersi nelle seguenti fasce orarie: periodo invernale (dal 1° ottobre al 31 marzo) dalle ore 8.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00; periodo estivo (dal 1° aprile al 30 settembre) dalle ore 8.30 alle ore 12.30 e dalle ore 16.00 alle ore 18.00.
8. Al fine di ridurre i disagi causati dalle emissioni dovranno essere inoltre adottate le seguenti cautele: 1. adozione di aspiratori localizzati; 2. limitazione della fuoriuscita di polveri dal locale ove si sta operando; 3. sistemi per la captazione delle polveri durante la pulizia delle facciate; 4. insonorizzazione delle apparecchiature per la sabbiatura, in particolare del compressore.
9. Il Sindaco potrà richiedere in qualsiasi momento ai competenti servizi della A.S.L. di effettuare verifiche sulle emissioni di polveri e rumore provenienti dalla lavorazione, anche a seguito di esposto presentato dal singolo cittadino che si senta minacciato dall'attività oggetto del presente regolamento.
10. Anche se la ditta che effettua i lavori di sabbiatura ha adottato tutti gli accorgimenti necessari e prescritti nel presente regolamento, ma per particolari condizioni locali della popolazione venisse riscontrato che l'attività reca comunque grave disagio e possibili danni per la salute pubblica, il Sindaco, su proposta della A.S.L., può procedere alla sospensione cautelativa della lavorazione, in attesa di ulteriori verifiche da parte della A.S.L. stessa.
11. Non sono consentiti interventi di sabbiatura su superfici in laterizio pieno.
12. La recinzione di cantiere deve essere stabile e decorosa.
13. Eventuali coperture di aree di cantiere possono essere realizzate con lamiera ondulata a condizione che la stessa sia posta a quota più bassa di almeno mt. 0,30 rispetto alla sommità della recinzione e risulti non visibile dal piano marciapiede.
14. L'inosservanza delle norme sopra citate costituisce motivo per l'applicazione di sanzioni pecuniarie e per la sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione.
15. Si pone il divieto di affissione su tutte le recinzioni di cui al presente Capo.
16. Sono consentiti l'installazione di container di tipo temporanei e mobili per il ricovero di spogliatoi, mense, uffici e wc strettamente necessari al personale di cantiere.

Articolo 133 - Documenti da conservare presso i cantieri.



1. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:

- permesso di costruire vistato dall'Amministrazione Comunale e relativi elaborati di progetto;
- autorizzazione per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
- ovvero dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzate opere in cemento armato;
- giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori come prescritto dalla Legge n.1086 del 5 novembre 1971;
- documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
- progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico in ottemperanza alle leggi vigenti;
- progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

2. Nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del D.Lgs.vo 81/2008, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 dello stesso D.Lgs.vo 81/2008.

Articolo 134 - Cautele varie.

1. Nell'esecuzione di opere edilizie, l'esecutore deve osservare, sotto la propria piena ed esclusiva responsabilità, tutte le prescrizioni tecniche di buona costruzione, in conformità delle norme di legge e regolamenti vigenti, anche in materia di inquinamento atmosferico ed acustico.

2. Quando per l'esecuzione di opere occorra manomettere il suolo o il sottosuolo pubblico o costruire recinzioni o ponteggi che insistano sul suolo stesso, il costruttore deve chiederne l'autorizzazione all'Amministrazione Comunale.

3. E' vietato il deposito di materiali sciolti direttamente sul suolo pubblico; essi devono essere temporaneamente depositati, in attesa della loro utilizzazione, su piattaforme idonee, munite di sponde che ne impediscano la dispersione anche in caso di pioggia, e tali da garantire il sottostante scorrimento delle acque meteoriche.

4. Nel caso di cantieri che contengano, al loro interno o nelle immediate adiacenze, caditoie, bocche di lupo ed ogni altro elemento pertinente la pubblica fognatura, è fatto obbligo di adottare tutte le cautele atte a proteggere la fognatura stessa ed i relativi accessori dall'accidentale recepimento di materiali derivanti dall'attività di cantiere.

5. Al termine dei lavori deve essere verificata l'inesistenza di materiali di deposito all'interno dei pozzetti; la loro eventuale presenza deve essere eliminata a cura e spese dell'esecutore dei lavori prima della restituzione del deposito cauzionale.

6. A tale scopo l'autorizzazione per l'occupazione del suolo è subordinata al versamento di un deposito cauzionale infruttifero, numerario, calcolato in base alla superficie ed alle caratteristiche del suolo occupato, a garanzia dell'osservanza di tutte le condizioni previste nell'atto autorizzativo.

7. Lo stato dell'area di cantiere, prima dell'installazione del cantiere stesso, deve essere documentata fotograficamente, a cura e spese del concessionario. Il nullaosta per l'occupazione del suolo pubblico può essere rilasciato solo previo versamento del deposito cauzionale e deposito della documentazione fotografica.

8. Il deposito viene quantificato secondo le tariffe adottate dall'Ufficio Tributi. Tale deposito viene utilizzato, in tutto o in parte, dall'Amministrazione Comunale per le spese di ripristino dell'area concessa.

9. Gli edifici non devono invadere, neppure con le fondazioni, il suolo pubblico; essi inoltre devono essere progettati e costruiti in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico stesso.

10. L'inosservanza delle norme sopra citate costituisce motivo per l'applicazione di sanzioni pecuniarie e per la sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione.

Articolo 135 - Prescrizioni in materia di rifiuti.

1. I rifiuti inerti da demolizione e/o costruzione sono classificati come rifiuti speciali ai sensi dell'art.2 del D.Lgs.vo n.4 del 16 gennaio 2008, (materiali litoidi, calcinacci, vetri, mattoni, terra, sabbia e macerie). Essi devono essere smaltiti in discariche di II categoria-tipo 2A ai sensi del D.Lgs.vo n.22/1997 e successive modificazioni ed integrazioni e comunque secondo le modalità di cui alle norme vigenti al momento del conferimento.
2. Eventuali rifiuti speciali pericolosi (in particolare contenitori di solventi o altre sostanze tossiche impiegate nelle lavorazioni, identificati con le apposite dizioni in etichetta) devono essere conferiti a smaltitori autorizzati.
3. I rifiuti metallici ferrosi devono essere avviati al riciclo presso impianti autorizzati a tale attività.
4. Nel caso che i lavori abbiano interessato strutture realizzate con cemento-amianto si deve procedere alla caratterizzazione del materiale ed al suo smaltimento, sotto il controllo dell'ente preposto, presso impianti autorizzati per rifiuti tossici ove sia accertata la tossicità del materiale rinvenuto.
5. In tutti i casi di cui ai commi precedenti, in relazione ai siti o impianti di conferimento prescelti si deve dare comunicazione nei modi di cui al comma 3 del precedente art.123.
6. Nel caso di produzione o rinvenimento di rifiuti speciali pericolosi o elementi in cemento-amianto successivamente all'inizio dei lavori deve essere data immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico competente nonché alla A.S.L. competente, che disporranno eventuali sospensioni dei lavori entro il termine di 7 giorni per consentire la messa in sicurezza del cantiere.
7. In mancanza di provvedimenti da parte degli enti menzionati disporrà in tal senso il direttore dei lavori per salvaguardare la salute degli operai e dei cittadini. In tal caso deve essere individuato idoneo sito di conferimento e dovranno essere prodotte dichiarazioni attestanti l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di cui trattasi, il possesso delle autorizzazioni di legge in corso di validità nonché la disponibilità da parte del soggetto gestore ad accogliere detti materiali. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta delle autorità preposte alla vigilanza.

Articolo 136 - Rinvenimenti e scoperte di reperti.

1. In caso di ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico od archeologico, il titolare del Permesso di Costruire o di D.I.A. e/o S.C.I.A., il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono tenuti solidalmente a dare immediato avviso all'Amministrazione Comunale che chiederà l'intervento degli Enti competenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali in materia.
2. Analoga segnalazione va fatta nel caso di rinvenimento di ossa umane.
3. I lavori devono essere sospesi per la parte interessata dai ritrovamenti.
4. Prima dell'inizio dei lavori riguardanti interventi che vanno ad interessare il sottosuolo nelle aree dichiarate di interesse archeologico e comunque in tutte quelle assoggettate al vincolo di cui alla ex Legge n.1089 del 1° giugno 1939 – ora del D.L.vo n.42 del 22 gennaio 2004 - deve essere preventivamente informata la Soprintendenza Archeologica ed i lavori dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni da essa indicate.
5. In tali zone possono essere effettuati sopralluoghi da parte dell'Amministrazione Comunale e/o dalle autorità competenti senza preavviso.

Articolo 137 - Strutture provvisionali.

1. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione atti a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e conformarsi con le disposizioni di legge vigenti in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. Non è ammessa l'installazione di scale aeree, ponti mobili e apparecchi di sollevamento se non muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dalla autorità competenti ed ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili dovrà rispondere alle norme di legge vigenti in materia.
3. E' ammessa l'installazione provvisoria sopra le strutture provvisionali relative ad interventi su edifici esistenti, di richiami relativi alla attività comprese nell'edificio che a causa dei lavori risultano totalmente o difficilmente individuabili dal pubblico. Tali richiami possono essere solo non luminosi e dipinti su supporti rigidi delle dimensioni massime di mq.3 e posti ad altezza non inferiore a mt. 2,00 e non superiore a mt.5,00.

Nel caso che detti richiami siano più di uno la loro posizione deve essere coordinata per livello di posizionamento e tipologia.

Articolo 138 - Demolizioni e scavi.

1. Negli interventi di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, oltre a quanto precedentemente disposto a tutela della sicurezza, è altresì vietato tenere accumulati, in qualsiasi luogo, materiali provenienti dagli stessi, quando da ciò possa derivare pericolo di incendio, accumulare materiali pesanti nei piani portanti dell'edificio, determinare scottamenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini o molestia alle persone.
2. E' vietato l'accumulo su pendio di materiali provenienti da scavi e demolizioni.
3. E' vietato, altresì, calare materiali di demolizione verso la pubblica via. Quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi dovranno venire calati entro recipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza.
4. Deve in ogni caso essere evitato il polverio mediante opportuna irrorazione dei materiali od altri mezzi idonei, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra.
5. Gli scavi devono essere fatti in modo da impedire rovine e franamenti e le pareti di essi dovranno essere sufficientemente puntellate, salvo che non presentino adeguata scarpa; quelli interessanti suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposita recinzione e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne.
6. La stabilità dello scavo deve inoltre essere assicurata in modo da:
 - resistere alla spinta del terreno circostante;
 - non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti preesistenti;
 - consentire la continuità di qualsiasi traffico negli spazi stradali adiacenti.

Articolo 139 - Occupazione di spazio o suolo pubblico.

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
2. Solo nel caso di assoluta necessità l'Amministrazione Comunale, a richiesta, può concedere il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana.
3. Coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo o lo spazio pubblico debbono farne domanda al Comune, indicando la superficie che si intende occupare, e per quanto tempo, e le opere che si vogliono eseguire.
4. L'Amministrazione comunale, fatta salva l'applicazione delle tasse – ove dovute – può concedere l'autorizzazione richiesta, fissando il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa, sempre che l'occupazione non contrasti con il decoro cittadino, con l'ambiente e non sia dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.
5. Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto, comunque, il termine stabilito senza che ne sia stabilito il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio pubblico occupato, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata ed eseguendo le opere di ripristino in modo da garantire la circolazione veicolare e pedonale.
6. La riconsegna dell'area all'Amministrazione comunale avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale.
7. L'eventuale sistemazione dell'area può essere eseguita dall'Amministrazione comunale con spese in danno.
8. Negli spazi pubblici adiacenti a fabbricati privati possono essere create intercapedini e collocate griglie di areazione, utili per fornire aria alle intercapedini, a locali interrati o seminterrati, nonché accesso di lavoro a condutture, canalizzazioni e reti di servizio. Esse tuttavia richiedono permesso di costruire e debbono essere progettate ed installate in maniera tale da non creare alcun ostacolo alla libera fruizione dello spazio pubblico, salvo che nei momenti eccezionali di utilizzazione.
9. Nel relativo atto deve fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente, con le modalità e le prescrizioni da seguire sia durante che dopo la realizzazione delle opere.
10. 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 riparare fogne o per qualsiasi



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

11. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed 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.

12. L'Amministrazione comunale potrà, nel rispetto delle modalità stabilite nell'apposito Regolamento comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporti o con servizi di meccanizzazione di percorsi pedonali, con canalizzazioni idriche, elettriche o telefoniche.

13. In ogni caso il concessionario dovrà provvedere a realizzare tutti i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone o cose, e affinché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

Articolo 140 - Interruzione dei lavori.

1. Nel caso in cui venga interrotta l'esecuzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie nell'interesse del decoro e dell'igiene e quelle dirette a garantire la solidità delle parti costruite nonché la pubblica incolumità.

Articolo 141 Obbligo di ripristino.

1. Ultimati i lavori, il proprietario dell'edificio o la ditta esecutrice dei lavori devono riconsegnare all'Amministrazione l'area pubblica, provvisoriamente occupata per la realizzazione della costruzione, completamente libera a loro cura e spese e nello stato in cui è stata loro assegnata.

2. Qualora l'interessato non provveda ad eseguire, entro il termine massimo di giorni 15 dalla ultimazione dei lavori, le opere di ripristino del suolo pubblico, gli stessi sono eseguiti a cura dell'Amministrazione comunale, a spese dell'interessato medesimo, anche avvalendosi del deposito cauzionale all'uopo previsto.

Articolo 142 - Vigilanza sui lavori.

1. L'esecuzione dei lavori è soggetta a controlli di vigilanza da parte dei funzionari ed agenti di qualunque autorità preposta al controllo sanitario, antinfortunistico, edilizio o ambientale.

2. Il proprietario e l'assuntore dei lavori, prima del rilascio del Permesso di Costruire, sottoscrivono formale impegno a consentire l'ispezione del cantiere da parte del funzionario comunale e degli agenti di ogni Autorità preposta. Il personale preposto a tale controllo è autorizzato ad entrare nel cantiere in qualsiasi momento.

3. Ferme restando le norme di cui all'art.131 presente Regolamento circa la determinazione, da parte dell'Ufficio Comunale competente, dei capisaldi planimetrici ed altimetrici cui devono attenersi le nuove costruzioni, gli interessati devono comunicare per iscritto, al predetto Ufficio, entro quindici giorni dalla avvenuta realizzazione:

- lo stacco delle strutture in elevato, per la verifica delle distanze e dei distacchi;
- la realizzazione del solaio di copertura; per la verifica delle linee e quote e delle strutture;
- l'inizio delle opere di finiture, per l'esame delle campionature e definizione dei particolari;
- l'ultimazione dell'opera; per la verifica delle opere di completamento e finitura, anche in relazione al raccordo agli spazi pubblici contigui; delle risultanze di tali operazioni verranno redatti appositi verbali, in duplice copia controfirmati dalle parti.

4. Qualora sia contestata la mancata rispondenza delle opere realizzate alle norme di legge, a regolamenti, a prescrizioni del P.U.C. ed alle modalità esecutive dell'atto autorizzativo o della Denuncia di Inizio Attività presentata, il Responsabile dell'Ufficio competente ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni e per la rimessa in pristino.

5. Quando un ordine per la demolizione d'ufficio di un'opera non si estende all'intero edificio ma soltanto a una parte di esso può essere necessario che, sia per la corretta esecuzione dell'ordinanza dell'abbattimento sia per motivi di sicurezza e stabilità della restante parte dell'edificio, l'abbattimento debba comprendere anche parti non abusive, senza che sia dovuta indennità alcuna da parte dell'Amministrazione.



Articolo 143 - Termine dei lavori e comunicazione di ultimazione lavori.

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal Permesso di Costruire o dall'atto abilitativo.
2. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere data comunicazione all'Amministrazione comunale entro 15 (quindici) giorni mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo. La comunicazione di fine lavori deve essere debitamente firmata dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.
3. Dopo l'avvenuta comunicazione di fine dei lavori, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal deposito di denuncia di inizio attività o dal rilascio di autorizzazione o permesso di costruire.
4. Quando, per inerzia del titolare del permesso di costruire o di titolo autorizzativo e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità previste dalla legge, con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 29 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii..

Articolo 144 - Altri adempimenti.

1. Nel corso dell'intervento edilizio e comunque prima della presentazione della richiesta del certificato di abitabilità o agibilità, il concessionario deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:
 - richiesta del numero civico all'ufficio toponomastica del comune, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente;
 - richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura (l'allacciamento é obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti produttivi in qualsiasi zona ubicati, pena il diniego della certificazione di abitabilità ed agibilità);
 - domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali (solo per gli insediamenti diversi da quelli di cui al punto precedente);
 - richiesta all'Ufficio del Genio Civile del certificato di conformità alla normativa antisismica, quando le opere siano state oggetto di controllo da parte del Genio Civile stesso.

Articolo 145 - Certificato di agibilità.

1. Nessun edificio, a qualunque uso destinato, sia di nuova costruzione che esistente, può essere integralmente o parzialmente utilizzato prima che il Responsabile dell'Ufficio competente alla firma dei Permessi di Costruire rilasci l'autorizzazione all'agibilità, di cui alle vigenti normative nonché al presente Regolamento.
2. L'autorizzazione all'agibilità viene rilasciata secondo le procedure di legge ed in base alla documentazione di cui al comma successivo, previa dichiarazione del Direttore dei lavori ai sensi dell'art.25, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e ss.mm.ii.
3. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione all'agibilità il titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività deve presentare all'Amministrazione Comunale, entro quindici giorni dalla comunicazione di fine lavori, i seguenti documenti:
 - certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica in conformità all'art. 8 della Legge n.1086 del 5 novembre 1971, oppure dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non sono state realizzate opere in cemento armato;
 - certificato di collaudo dei Vigili del Fuoco, in base alle vigenti disposizioni di legge oppure dichiarazione del direttore dei lavori che attesta l'esenzione dall'obbligo di presentazione del certificato stesso;
 - certificato di prevenzione incendi ai sensi della Legge n.818 del 7 dicembre 1984, oppure dichiarazione del direttore dei lavori che attesta l'esenzione dall'obbligo di presentazione del certificato stesso;
 - dichiarazione del direttore dei lavori in cui certifiichi, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere eseguite, comprensive anche delle sistemazioni esterne se oggetto di intervento, al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
 - copia dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, con l'attestazione della avvenuta presentazione;



- dichiarazione del direttore dei lavori in cui certifichi sotto la propria responsabilità che l'impianto termico dell'edificio è stato eseguito in conformità della Legge n.10 del 9 gennaio 1991 e successive modificazioni;
 - integrazioni del progetto depositato, ove occorrenti;
 - dichiarazione da sottoscrivere da parte del direttore dei lavori in cui attesti sotto la propria responsabilità che l'intervento rispetta le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - estremi dell'autorizzazione per l'allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale e dichiarazione del direttore dei lavori di conformità degli impianti di scarico al regolamento comunale che disciplina la materia;
 - dichiarazione di conformità degli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
 - dichiarazione di conformità degli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
 - dichiarazione di conformità impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
 - documentazione attestante il tipo di rifiuti prodotti nel corso dei lavori ed il loro smaltimento presso impianti autorizzati con relativa documentazione rilasciata da dette ditte autorizzate allo smaltimento, secondo le prescrizioni di legge;
 - Certificazione del costruttore e del direttore dei Lavori relativa al rispetto dei requisiti minimi di isolamento acustico;
 - i verbali dei sopralluoghi di vigilanza sulla condotta dei lavori.
4. L'autorizzazione all'agibilità di edifici o locali di civile abitazione viene concessa anche in pendenza del rilascio del certificato di collaudo dei Vigili del Fuoco a condizione che dall'autorizzazione all'agibilità stessa vengano esclusi l'uso degli impianti e l'utilizzazione dei locali soggetti al rilascio del certificato di cui sopra.
5. L'autorizzazione all'agibilità può essere relativa anche solo a parti di edifici, purché le stesse siano dotate di totale autonomia funzionale sia per quanto riguarda l'aspetto edilizio sia per la presenza di standard edilizi e/o urbanistici commisurata alla parte di cui si chiede l'agibilità, sia per l'ultimazione delle parti esterne di pertinenza.
6. Del soddisfacimento di tali condizioni deve essere data espressa attestazione da parte del tecnico istruttore responsabile del procedimento nel verbale di sopralluogo ed essere riportato nel corpo dell'autorizzazione all'agibilità parziale.
7. Sulla base degli accertamenti e delle risultanze connessi all'istruttoria di agibilità e alla relativa certificazione, l'Ufficio Comunale competente provvede all'eventuale aggiornamento delle trasformazioni urbanistiche.

TITOLO VII - NORME IN MATERIA DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ED ECOLOGICA.

CAPO I - L'EDIFICIO.

Articolo 146 - Miglioramento efficienza energetica impianti termici.

1. Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.
I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. n.660 del 15.11.1996 e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto. È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.
2. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.



Articolo 147 - Impianti centralizzati produzione calore.

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

Articolo 148 - Efficienza impianti elettrici.

1. Al fine di ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di illuminamento adeguati, è necessario scegliere e disporre le sorgenti luminose in modo corretto. È obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, è necessario verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.

Articolo 149 - Acqua calda sanitaria.

1. Per gli edifici di nuova costruzione è preferibile soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.

I collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposte a vincoli. Il locale tecnico deve essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per m² di superficie disponibile per l'impianto solare.

Articolo 150 - Energia elettrica.

1. Ove sussistano le condizioni, è consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

Articolo 151 - Ventilazione e ricambi d'aria.

1. Al fine del mantenimento della qualità dell'aria accettabile all'interno dell'ambiente, con un minimo utilizzo delle risorse energetiche, si devono prevedere soluzioni efficaci come:

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

Articolo 152 - Isolamento acustico di facciata – isolamento acustico delle partizioni interne.

1. Per l'isolamento acustico di facciata occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.); dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni. Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

Articolo 153 - Rifiuti solidi.

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

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

Articolo 154 - Antenne centralizzate, impianti di condizionamento.

1. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di manutenzione straordinaria di edifici con più unità immobiliare, è obbligatorio l'installazione di un'unica antenna centralizzata ed, ove possibile, collocarla sulla falda opposta a quella prospiciente la strada pubblica; sono vietate le discese, non confinate in cavidotti, delle antenne mediante cavi esterni. Sono vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensanti compressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'installazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.

Articolo 155 - Gestione acque piovane; contenimento rifiuti liquidi; contenimento consumi acqua potabile.

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.

2. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

3. La progettazione deve prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio).

4. Si devono osservare le seguenti prescrizioni per la raccolta delle acque meteoriche:

- comparti di nuova edificazione: per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori, i piani attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 l/mq.;

- comparti già edificati: l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.

5. Per le nuove edificazioni e per gli interventi riguardanti gli impianti si devono osservare le seguenti prescrizioni per il contenimento dei consumi di acqua potabile: prevedere l'impiego di sistemi per la riduzione dei consumi, come aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto, ecc..

Articolo 156 - Permeabilità delle aree esterne.

1. Per gli edifici nuovi si rimanda all'art. 18, per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito almeno



fino al 50%. L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestibilità / carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere, e l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

Articolo 157 - Smaltimento delle acque reflue. Prescrizioni generali.

1. In forza del presente Regolamento e salvo diversa normativa regionale, nelle località servite da pubbliche fognature, i titolari degli scarichi di acque reflue, sia domestiche che industriali, devono obbligatoriamente allacciarsi alla pubblica fognatura.
2. E' possibile derogare dall'obbligo di cui al comma precedente, salvo diverse prescrizioni impartite dal Comune o dall'A.T.O. competente, per gli immobili ubicati a distanza dalla rete superiore a mt.100 intendendo per tale la minima distanza misurata tra il perimetro del lotto di pertinenza e l'asse della tubazione fognaria.
In ogni caso, per ragioni di tutela igienico-ambientale e sanitaria, potrà essere imposto l'obbligo di allacciamento con apposita ordinanza del Sindaco.
3. I titolari degli scarichi industriali potranno mantenere un recapito diverso dalla pubblica rete fognaria ove ciò non contrasti con le normative vigenti in materia di igiene e sanità pubblica.
Gli allacciamenti, indipendentemente che ricadono su suolo o sottosuolo pubblico o privato fanno parte della rete fognaria privata per cui sono a totale carico del richiedente l'allaccio le competenze, le responsabilità e le manutenzioni ordinarie (spurgo, disotturazione, pulizia con auto espurgo ecc.) e straordinarie dell'allacciamento e dei relativi manufatti (eccetto il pozzetto di ispezione).
4. Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse e devono essere realizzate evitando sovrapposizioni ed interferenze con altre reti sotterranee (acqua potabile, elettrica gas ecc.).
Inoltre le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazione del suolo e delle falde, nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio ed olfattivo. Le reti di smaltimento delle acque meteoriche dovranno essere realizzate separatamente da quelle delle acque luride, allorquando il recapito finale sia a sistema separato o in zone non provviste di fogna comunale.
Il raccordo tra la rete di smaltimento e la pubblica fognatura deve essere realizzato in modo tale da evitare dispersioni, e deve prevedere un sifone a perfetta chiusura idraulica e di norma deve avvenire in un pozzetto d'ispezione della fogna comunale.
5. Sono concesse deroghe per situazioni impossibili e documentate. Sono comunque evitati gli scarichi in pozzi neri ed i sistemi di trattamento dei liquami all'interno dei fabbricati costituenti ambienti chiusi.
6. Gli scarichi di qualsiasi tipo, pubblici o privati, diretti o indiretti, in tutte le acque superficiali e sotterranee, sia pubbliche che private, nonché in fognatura, su suolo e nel sottosuolo, dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni normative del D.leg.vo n.152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni ed essere autorizzati dall'Ente competente.

Articolo 158 - Autorizzazione all'immissione in fogna comunale dei reflui domestici.

1. Ai fini dell'ottenimento all'immissione in fogna comunale dei reflui domestici e dei reflui ad essi assimilati ai sensi del D.legs.vo n.152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni occorre richiederla all'Ato di competenza e all'Ente di Gestione.
2. L'Ufficio competente cura, con l'effettuazione dei rilievi, degli accertamenti, dei controlli e dei sopralluoghi, la verifica di quanto dichiarato nella domanda, provvedendo a richiedere, ove necessario, la documentazione integrativa ritenuta necessaria all'istruttoria della pratica.
Completata l'istruttoria, l'ufficio competente, rilascerà l'autorizzazione allo scarico o il parere negativo nel termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda da parte del richiedente. Tale termine potrà essere interrotto in caso di richiesta di documentazione integrativa e ricomincerà decorrere nuovamente dalla data di ricevimento della suddetta documentazione.
Nel provvedimento autorizzativo potranno essere indicati i limiti di accettabilità, le norme e le prescrizioni alle quali lo scarico deve essere adeguato.



3. L'attivazione di ogni nuovo scarico si intende autorizzata dal giorno seguente alla data di emissione dell'autorizzazione allo scarico. Il titolare dell'autorizzazione dovrà dare comunicazione dell'inizio dei lavori all'ufficio competente ed al Comando di Polizia Municipale entro il termine di 5 giorni antecedenti l'inizio, previa acquisizione di ogni ulteriore atto di assenso per eventuali occupazioni di suolo pubblico e modifiche alla viabilità e alla circolazione.

Al termine dei lavori occorre presentare comunicazione di ultimazione degli stessi e certificato di collaudo circa la conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato.

Articolo 159 - Scarichi da insediamenti produttivi in fogna comunale.

1. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere autorizzati in conformità al D.lgs.vo n.152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni ed alle prescrizioni impartite dall'A.T.O. di competenza e dall'Ente Gestore.

Le acque di scarico provenienti da utilizzazioni civili all'interno dell'insediamento (bagni, cucine) dovranno essere di norma tenute separate da quelle provenienti dal processo produttivo e dovranno recapitare alla rete pubblica fognaria nel rispetto delle norme previste per gli scarichi d'acque reflue domestiche, con particolare riferimento ai sistemi di trattamento.

2. I limiti di accettabilità per lo scarico in pubblica fognatura non possono in alcun caso essere conseguiti mediante diluizione con acque prelevate esclusivamente a tale scopo. Non è comunque consentito diluire con acque di raffreddamento, di lavaggio o prelevate esclusivamente a tale scopo, gli scarichi parziali contenenti sostanze di cui al comma 4 articolo 10 del D.leg.vo n.152/06 e quelli contenenti le sostanze di cui al D.M. 6 novembre 2003, n.307 prima del trattamento degli scarichi parziali stessi per adeguarli ai limiti previsti dal D.leg.vo n.152/06 o a quelli più restrittivi eventualmente prescritti dall'Ente Gestore.

Articolo 160 - Scarichi in corpi di acqua superficiale ed in altri sistemi a tenuta ad espurgo periodico per le aree non servite da fognatura pubblica.

1. L'autorizzazione degli scarichi civili e produttivi in corpi d'acqua superficiali è rilasciata dall'Amministrazione Comunale ai sensi delle vigenti normative di settore.

2. Nelle zone non provviste di fognatura comunale, lo scarico può avvenire in sistemi chiusi, a tenuta, ad espurgo periodico, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente in materia di rifiuti speciali.

3. Il titolare dello scarico è tenuto a custodire ed esibire al personale di controllo del Comune o dell'ASL territorialmente competente la seguente documentazione:

- grafici e relazione descrittiva della vasca, al fine della esatta determinazione delle caratteristiche dimensionali, contenente una descrizione dettagliata delle motivazioni per le quali non è possibile allacciarsi alla fognatura pubblica.

- contratto stipulato con la ditta autorizzata ai sensi del D.leg.vo n.152/06 per il prelievo dei reflui; certificato di collaudo e di perfetta tenuta stagna della vasca.

4. Il titolare dello scarico è tenuto a denunciare ogni variazione in rapporto alla qualità dello scarico, ovvero ogni variante, difetto o guasto che si verificasse nell'impianto di scarico stesso.

L'allacciamento alla rete pubblica di fognatura è obbligatorio fino alla distanza di 100 metri dal collettore pubblico.

Articolo 161 - Norma transitoria. Regolarizzazione degli scarichi esistenti.

Entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti gli utenti di scarichi provenienti da insediamenti civili o produttivi sono tenuti alla regolarizzazione degli stessi in conformità alle norme del Decreto legislativo n.152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni ed alle ulteriori prescrizioni regolamentari vigenti nel Comune.

Articolo 162 -Rinvio a leggi particolari.

Gli ascensori, i montacarichi con i relativi vani di corsa, gli impianti elettrici e termici, le autorimesse, i depositi di materiali infiammabili ecc.. sono soggetti anche alle norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti, che qui vi si intendono esplicitamente richiamati.

Lo stesso vale per gli edifici speciali come sale di spettacolo in genere, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi ecc. che devono rispettare le speciali regolamentazioni previste dalla legislazione specifica.

TITOLO VIII – ENTRATA IN VIGORE E SANZIONI

Articolo 163 - Sanzioni.

1. Quando le infrazioni al presente Regolamento non siano già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, si applicherà una sanzione amministrativa pecuniaria. Con apposita ordinanza il Sindaco determinerà gli importi relativi alle singole fattispecie con possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità di cui all'art.16 della Legge n. 689 del 24 novembre 1981, nonché gli eventuali casi di esclusione da tale facoltà.

2. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Responsabile dell'ufficio competente/Sportello Urbanistica intima, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà, a seguito di nuovo accertamento, l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria.

3. Il trasgressore o gli altri soggetti previsti dall'art. 6 della Legge n. 689 del 24 novembre 1981, nel termine di 30 giorni dalla contestazione o notificazione qualora non sia stato effettuato il pagamento in misura ridotta, possono proporre ricorso al Sindaco.

4. Per le sanzioni del presente Regolamento il pagamento in misura ridotta deve essere effettuato secondo le modalità indicate nel verbale di contestazione. Non è consentito il pagamento nelle mani dell'agente accertatore.

5. La misura delle sanzioni amministrative pecuniarie è aggiornata ogni due anni sulla base della variazione ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (media nazionale) verificatasi nei due anni precedenti.

Articolo 164 - Entrata in vigore.

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute ed vanno adeguate tutte le situazioni di fatto a questo R.U.E.C. non coerenti. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Regolamento e quelle contenute negli strumenti urbanistici vigenti, prevalgono queste ultime.

2. In caso di leggi statali e regionali che determinino variazioni o integrazioni alle disposizioni del presente Regolamento, esse saranno immediatamente operative e automaticamente adottate salvo che queste non rimandino, in maniera diretta o indiretta, alla discrezionalità degli amministratori.

Le norme del presente Regolamento non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua approvazione.

**APPENDICE NORMATIVA.**

Elenco cronologico delle principali disposizioni normative richiamate nel R.U.E.C.

- 1) Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n.1150.
- 2) Legge 29 settembre 1964, n.847 - Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n.167.
- 3) Legge 13 luglio 1966, n. 615. Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico.
- 4) Legge 6 agosto 1967, n.765 – Modifiche ed integrazioni alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n.1150.
- 5) Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n.1444 - Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della Legge n.765 del 1967.
- 6) Legge 22 ottobre 1971, n.865 - Edilizia Residenziale Pubblica.
- 7) Legge 5 novembre 1971, n.1086 - Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso ed a struttura metallica.
- 8) Legge 2 febbraio 1974, n.64 - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.
- 9) Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione.
- 10) D.P.R. 24 luglio 1977, n.616 - Attuazione della delega di cui all'art.1 della Legge 22 luglio 1975, n.382.
- 11) Legge 27 gennaio 1977, n.10 - Norme in materia di edificabilità dei suoli.
- 12) Legge 5 agosto 1978, n.457 - Norme per l'Edilizia Residenziale.
- 13) Legge 24 dicembre 1979, n. 650. Integrazioni e modifiche delle Leggi 16 aprile 1973, n.171 e 10 maggio 1976, n.319, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.
- 14) Legge 24 novembre 1981, n. 689 - Modifiche al sistema penale.
- 15) Decreto ministeriale 30 novembre 1983. Termini e definizioni generali di prevenzione incendi.
- 16) Legge regionale 23.02.1982, n.10 - Indirizzi programmatici e direttive fondamentali per l' esercizio delle deleghe e sub-deleghe ai sensi dell' art.1 della legge regionale 1° settembre 1981, n.65: " Tutela dei beni ambientali".
- 17) Legge regionale 7 gennaio 1983, n.9 – Norme in difesa del territorio dal rischio sismico.
- 18) Legge 7 dicembre 1984, n. 818 - Nulla-osta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, modifica degli articoli 2 e 3 della legge 4 marzo 1982, n.66 e norme integrative dell'ordinamento del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco.
- 19) Legge 8 agosto 1985, n.443 – Legge - quadro per l'artigianato.
- 20) Legge 28 febbraio 1985, n.47 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie.
- 21) Legge maggio 1988, n.203 - Attuazione delle direttive CEE nn. 80/779, 82/884, 84/360 e 85/203 concernenti norme in materia di qualità dell'aria, relativamente a specifici agenti inquinanti, e di inquinamento prodotto dagli impianti industriali, ai sensi dell'art.15 della legge 16 aprile 1987, n.183.
- 22) Legge 18 maggio 1989, n.183 – Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo.
- 23) Legge 9 gennaio 1989, n.13 -Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
- 24) Legge 24 marzo 1989, n.122 - Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n.393.



- 25) Legge 19 marzo 1990, n.55 - Nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale .
- 26) Legge 5 marzo 1990, n.46 - Norme per la sicurezza degli impianti.
- 27) Legge 7 agosto 1990, n.241 - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi. Modificata ed integrata dalla Legge 11 febbraio 2005 n.15 e dal D.L. 14 marzo 2005, n.35 convertito con modificazioni dalla Legge del 14 maggio 2005, n.80.
- 28) Legge 9 gennaio 1991, n.10 - Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.
- 29) Legge 5 febbraio 1992,n.104 – Legge - quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate.
- 30) Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 - Nuovo Codice della Strada.
- 31) D.P.R. 16.12.1992,n.495 - Regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo Codice della Strada.
- 32) Norme UNI-CGI-7129/1992 – Norma che regola la progettazione installazione e manutenzione di impianti di riscaldamento a gas di potenzialità inferiore ai 35 KW.
- 33) D.P.R. 26 aprile 1993,n.147 – Modifiche al D.P.R. 16.12.1992,n.495 recante Regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo Codice della Strada.
- 34) Legge 4 dicembre 1993, n.493- Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n.398, recante disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia.
- 35) D.P.R.18 aprile1994,n.383 - Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale.
- 36) Legge regionale 7 febbraio 1994,n.8- Norme in difesa del suolo.
- 37) Legge 23 dicembre 1994, n. 724 - Misure di razionalizzazione della finanza pubblica.
- 38) Legge Regionale 24 marzo 1995, n.8. Norme per la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole.
- 39) D.P.R. 15 novembre 1996, n.660 - Regolamento per l'attuazione della direttiva 92/42/CEE concernente i requisiti di rendimento delle nuove caldaie ad acqua calda,alimentate con combustibili liquidi o gassosi.
- 40) Decreto legislativo 14 agosto 1996, n.494 -Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili. (vedi articolo 304 del decreto legislativo n.81 del 2008).
- 41) Decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22 -Attuazione delle direttive 91/56/CEE sui rifiuti, 91/698/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggio. (abrogato dall'articolo 264 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152).
- 42) Legge 15 maggio 1997,n.127 - Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo.
- 43) Legge 15 marzo 1997, n.59 - Delega al Governo per il conferimento di funzioni e compiti alle regioni ed enti locali, per la riforma della Pubblica Amministrazione e per la semplificazione amministrativa.
- 44) Decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37 - Regolamento recante disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59.
- 45) D.P.R. 20/10/1998,n.447 - Regolamento di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti produttivi, per il loro ampliamento, ristrutturazione e riconversione, per l'esecuzione di



opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi di cui all'allegato alla legge 15 marzo 1997, n.59.

46) D.P.R. 21 dicembre 1999, n.554 - Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n.109 e successive modificazioni.

47) Legge regionale 7 gennaio 2000, n.1- Direttive regionali in materia di distribuzione commerciale.

48) Decreto legs.vo 18 agosto 2000, n.267 . Ordinamento degli Enti Locali.

49) Legge regionale 28 novembre 2000, n.15 - Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti.

50) D.P.R. 7 dicembre 2000, n. 440 : Integrazioni al Decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n.447 - Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n.59.

51) D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 -Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa.

52) D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

53) Legge Regionale 28 novembre 2001, n.19 - Procedure per il rilascio dei permessi di costruire e per l'esercizio di interventi sostitutivi - Individuazione degli interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività - Approvazione di piani attuativi dello strumento urbanistico generale nei comuni obbligati alla formazione del Programma Pluriennale di Attuazione - Norme in materia di parcheggi pertinenziali - Modifiche alle Leggi Regionali 28 novembre 2000, n.15 e 24 marzo 1995, n.8.

54) Legge 1° agosto 2002, n.166 .Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti.

55) Legge 24 novembre 2003, n. 326 -"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici".

56) Legge regionale 22 dicembre 2004, n.16 - Norme sul Governo del Territorio.

57) Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42- Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

58) Legge 9 marzo 2006, n. 80 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, recante misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione.

59) Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 – Norme in materia ambientale.

60) Decreto Legislativo 2 febbraio 2007, n.22 - Attuazione della direttiva 2004/22/CE relativa agli strumenti di misura.

61) Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n.4 - Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale. Testo aggiornato al d.l. n. 172/2008, nel testo risultante a seguito della conversione in legge (L. 30 dicembre 2008, n.210).

62) Legge n.73 del 22.05.2010 - Conversione in legge del decreto-legge n.40/2010 che prevede la liberalizzazione di alcuni interventi minori, compresa (a precise condizioni) la manutenzione straordinaria. Il testo di legge è entrato in vigore il 26 maggio 2010 ed ha sostituito l'art. 6 del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n. 380/2001.

63) Legge 30 luglio 2010, n.122 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, n.78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica.



Allegati

Allegato A – Fasce di rispetto dai nastri stradali (ai sensi del D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 modificato dal D.Lgs. n. 360 del 10/09/1993, DPR n. 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 16/09/1996 n. 610).

Per le strade, per le quali non sia stata indicata una fascia di protezione negli strumenti urbanistici generali, si rinvia al D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992, modificato dal D.Lgs. n. 360 del 10/09/1993, DPR n. 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 16/09/1996 n. 610 nonché alla Circolare 29/12/1997 n. 6709/97 (G.U. n. 38 del 16/12/1998).

All'interno delle fasce di rispetto è consentito il ripristino degli edifici esistenti con aumenti di volume non superiore al 10% di quello preesistente. E' consentito, inoltre, la realizzazione degli impianti igienico-tecnologici eventualmente mancanti e gli ampliamenti degli edifici esistenti con le limitazioni di seguito distinte per tipologia di strada.

Si riportano di seguito le distanze da osservarsi per la realizzazione di opere, mediante idonei titoli autorizzativi, fuori del centro abitato.

Canali – alberature – siepi – piantagioni

La distanza dal confine stradale, fuori del centro abitato, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.;

La distanza dal confine stradale, fuori del centro abitato, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m;

La distanza dal confine stradale, fuori del centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori del centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiori ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 5, e per quelli di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti fronteggianti strade, muri di cinta, recinzioni.

Le distanze di rispetto dal confine stradale vanno applicate come indicato nelle tabelle A e B allegate.

E' consentita la recinzione di aree prospicienti spazi e strade pubbliche mediante impiego di inferriata metallica.

Qualora il sottostante supporto murario sia di proprietà pubblica necessita apposito atto di assenso dell'Ente proprietario.

Ricomposizioni planovolumetriche fronteggianti strade

Per i fabbricati aventi forma planimetrica irregolare è sempre consentita la ricomposizione delle cortine fronteggianti le strade, assumendo quale distanza dal confine stradale quella preesistente all'intervento edilizio, misurata dal filo fabbricato nel punto più ravvicinato al confine stradale.

Tabelle A – Distanze fuori del centro abitato

A1) Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti: fasce di rispetto in metri

Ubicazione dei manufatti da realizzare		Tipo A Autostrade	Tipo B Strade extraurbane principali	Tipo C Strade extraurbane secondarie	Tipo D Strade urbane di scorrimento	Tipo E strade urbane di quartiere	Tipo F Strade locali urbane o extraurbane
In rettilineo	a)	60	40	30	-	-	20 per le strade locali 10 per le strade vicinali
	b) all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	30	20	10	-	-	10
In corrispondenza di intersezioni stradali a raso e all'interno degli svincoli	c) Intersezioni stradali	Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
	All'interno degli svincoli	È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
In curva	d) All'interno della curva	Si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b); - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.					
	e) All'esterno della curva	Si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).					



A2) Costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade

Ubicazione dei manufatti da realizzare		Tipo A Autostrade	Tipo B Strade extraurbane principali	Tipo C Strade extraurbane secondarie	Tipo D Strade urbane di scorrimento	Tipo E strade urbane di quartiere	Tipo F Strade locali urbane o extraurbane
In rettilineo	f)	5	5	3	-	-	3
	g) all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	La distanza dal confine stradale, da rispettare per le recinzioni con altezza non superiore ad un metro sul terreno, costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, non può essere inferiore ad un metro (1 m). La distanza dal confine stradale, da rispettare per le recinzioni con altezza superiore ad un metro sul terreno, costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo e per le recinzioni con altezza inferiore ad un metro sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo, non può essere inferiore a tre metri (3 m).					
In corrispondenza di intersezioni stradali a raso e all'interno e all'interno degli svincoli	h) Intersezioni stradali	Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
	All'interno degli svincoli	È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
In curva	i) All'interno della curva	Si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b); - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.					
	l) All'esterno della curva	Si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).					

Tabelle B – Distanze all'interno del centro abitato

B1) Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti: fasce di rispetto in metri

Ubicazione dei manufatti da realizzare		Tipo A Autostrade	Tipo B Strade extraurbane principali	Tipo C Strade extraurbane secondarie	Tipo D Strade urbane di scorrimento	Tipo E strade urbane di quartiere	Tipo F Strade locali urbane o extraurbane
In rettilineo e/o in curva	f) in presenza di strumento urbanistico vigente	30			20	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 10	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 5
	g) in assenza di strumento urbanistico vigente	30			20	20	10
Intersezioni stradali a raso	h)	Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
Intersezioni stradali a livelli sfalsati	i)	È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					



B2) Costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza

Ubicazione dei manufatti da realizzare		Tipo A Autostrade	Tipo B Strade extraurbane principali	Tipo C Strade extraurbane secondarie	Tipo D Strade urbane di scorrimento	Tipo E strade urbane di quartiere	Tipo F Strade locali urbane o extraurbane
In rettilineo e/o in curva	f)	3			2	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 1,00	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 0,50
Intersezioni stradali a raso	g)	Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi					
Intersezioni stradali a livelli sfalsati	i)	È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
Norma comune a tutte le ubicazioni del manufatto (rettilineo, curva, ecc.)		Le recinzioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione					