



CITTA' DI FERENTINO

PROVINCIA DI FROSINONE



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

L'Assessore all'Urbanistica
(Amedeo Mariani)

Il Dirigente Settore V
(Arch. Marco Mastronardi)

Il Sindaco
(Piergianni Fiorletta)

INDICE

CAPO I

NORME PRELIMINARI

- Art. 1 *Contenuto e limiti del regolamento edilizio*
- Art. 2 *Richiamo a disposizioni generali di legge*
- Art. 3 *Validità ed efficacia del regolamento edilizio.*
- Art. 4 *Principi ispiratori.*
- Art. 5 *Entrata in vigore-Revisione.*
- Art. 6 *Conformità al PRG. Lotti interclusi*
- Art. 7 *Diritto di Accesso agli Atti*

CAPO II

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

- Art.8 *Sportello Unico per l'Edilizia*

CAPO III

CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- Art. 9 *Manutenzione Ordinaria*
- Art. 10 *Manutenzione Straordinaria*
- Art. 11 *Restauro Conservativo*
- Art. 12 *Risanamento Igienico e Edilizio*
- Art. 13 *Ristrutturazione Edilizia*
- Art. 14 *Ristrutturazione Urbanistica*
- Art. 15 *Interventi di Nuova Costruzione*
- Art. 16 *Interventi di Demolizione*
- Art. 17 *Interventi sul Verde - Impianti sportivi- Piscine*

CAPO IV

DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE E ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

- Art. 18 *Certificato di Destinazione Urbanistica*
- Art. 19 *Attività Edilizia Libera*
- Art. 20 *Attività Edilizia Libera previa comunicazione*
- Art. 21 *Opere ed Attività Soggette a Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (SCIA)*
- Art. 22 *Documentazione a Corredo della SCIA*
- Art. 23 *Parere Preliminare non vincolante*
- Art. 24 *Opere soggette a Permesso di Costruire*
- Art. 25 *Domanda di Permesso di Costruire*
- Art. 26 *Istruttoria dei progetti soggetti a rilascio di P.d.C.*
- Art. 27 *Rilascio del Permesso di Costruire*
- Art. 28 *Diniego del Permesso di Costruire*
- Art. 29 *Richiesta verbale di linee e quote*
- Art.30 *Comunicazione di inizio e fine dei lavori. Richiesta del Certificato di agibilità*
- Art. 31 *Deroghe*

CAPO V

PARAMETRI E INDICI EDILIZI E URBANISTICI

- Art. 32 *Superficie territoriale: St*
- Art. 33 *Superficie fondiaria: Sf*
- Art. 34 *Indice di utilizzazione territoriale : $Ut = Su/St$.*
- Art. 35 *Indice di fabbricabilità territoriale: $It = Vc/St$.*
- Art. 36 *Indice di utilizzazione fondiaria: $Uf = Su/Sf$.*
- Art. 37 *Indice di fabbricabilità fondiaria: $If = Vc/Sf$*
- Art. 38 *Capacità insediativa: Ci*

- Art. 39 Superficie minima del lotto: Lm
- Art. 40 Superficie per Opere di Urbanizzazione Primaria : Soup
- Art. 41 Superficie per opere di Urbanizzazione Secondaria : Sous
- Art. 42 Rapporto di copertura: Rc
- Art. 43 Dt = Densità territoriale (ab./Ha)
- Art. 44 Superficie coperta di un edificio: Sc
- Art. 45 Superficie utile abitabile: Su
- Art. 46 Superficie non residenziale: Snr
- Art. 47 Superficie complessiva: Sc
- Art. 48 Superficie utile lorda: Sul
- Art. 49 Definizione di serra solare
- Art. 50 Superfici accessorie
- Art. 51 Altezza dei fronti di un edificio: Hf
- Art. 52 Altezza della costruzione: H
- Art. 53 Volume: V
- Art. 54 Volumi interrati o superfici interrate
- Art. 55 Volumi tecnici
- Art. 56 Numero dei piani: N
- Art. 57 Spazi interni agli edifici
- Art. 58 Distanze

CAPO VI

INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

- Art. 59 Salubrità del terreno e della costruzione
- Art. 60 Salvaguardia e formazione del verde
- Art. 61 Requisiti delle costruzioni
- Art. 62 Inserimento ambientale delle costruzioni
- Art. 63 Norme Aggiuntive per l'Esecuzione delle Opere in Centro Storico
- Art. 64 Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private
- Art. 65 Interventi urgenti
- Art. 66 Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione

CAPO VII

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

- Art. 67 Caratteri delle unità immobiliari: altezza interna dei locali
- Art. 68 Caratteri delle unità immobiliari: superfici dei locali
- Art. 69 Caratteri delle unità immobiliari: aerazione ed illuminazione
- Art. 70 Locali nei piani seminterrati e sotterranei
- Art. 71 Locali nel sottotetto
- Art. 72 Scale
- Art. 73 Antenne a servizio degli edifici
- Art. 74 Chioschi, edicole, mezzi pubblicitari e strutture annesse agli esercizi pubblici
- Art. 75 Coperture, abbaini e terrazzini sulle falde dei tetti, canali di gronda e pluviali
- Art. 76 Pannelli solari termici e fotovoltaici, serbatoi di accumulo ed altri impianti tecnologici
- Art. 77 Cortili e cavedi
- Art. 78 Intercapedini e griglie di aerazione
- Art. 79 Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni
- Art. 80 Muri di sostegno e terrazzamenti
- Art. 81 Numeri civici
- Art. 82 Parapetti e ringhiere
- Art. 83 Passaggi pedonali e marciapiedi
- Art. 84 Passi carrabili
- Art. 85 Piste ciclabili e parcheggi per le biciclette
- Art. 86 Portici, percorsi pedonali coperti e "pilotis"
- Art. 87 Prefabbricati

Art. 88 Rampe carrabili e pedonali
Art. 89 Recinzioni e cancelli
Art. 90 Serramenti
Art. 91 Servitù pubbliche
Art. 92 Strade private
Art. 93 Misure per l'eliminazione delle barriere architettoniche

CAPO VIII

ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 94 Prescrizioni generali
Art. 95 Disciplina del cantiere
Art. 96 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie
Art. 97 Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali
Art. 98 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

CAPO IX

ULTERIORI DISPOSIZIONI

Art. 99 Cambio di destinazione d'uso
Art. 100 Deflusso delle Acque meteoriche
Art. 101 Contenimento Energetico

CAPO X

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 102 Sanzioni
Art. 103 Adeguamento al Regolamento delle Costruzioni Preesistenti

ALLEGATI

*Allegato A - REGOLAMENMTO DI ATTUAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI
STRUTTURE PRECARIE A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI*

MOD. SCIA/1

MOD. PDC/1

CAPO I
NORME PRELIMINARI

Art.1 Contenuto e limiti del regolamento edilizio.

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento nonché nelle cartografie e nelle norme tecniche del vigente strumento urbanistico generale, comunque denominato, e successive varianti.

Art.2 Richiamo a disposizioni generali di legge.

- **Art. 871 C.C.** che recita: "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali";
- **Art. n°33 Legge n°1150 del 17 agosto 1942;**
- **Circolare Assessorato Urbanistica e Casa 45/REC.**

Inoltre si è fatto riferimento alle linee guida per la redazione dei REC a cura dall'Amm.ne Provinciale di Frosinone in collaborazione con l'Istituto Nazionale di Bioarchitettura e l'Apef.

Per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento s'intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge nazionali, regionali in materia.

Art.3 Validità ed efficacia del regolamento edilizio.

Il presente Regolamento contiene le norme d'igiene di rilevanza edilizia, di cui all'art. 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Esso:

- classifica gli interventi edilizi;
- definisce l'applicazione delle procedure previste dalle leggi regionali e nazionali, dalle disposizioni per la "promozione dell'edilizia sostenibile" indicate dalla Regione Lazio e dall'Amministrazione provinciale di Frosinone, nonché lo svolgimento dei processi di intervento inerenti le realizzazioni e le trasformazioni dell'ambiente costruito;
- disciplina i metodi di controllo e di verifica dei processi costruttivi;
- classifica i tipi di intervento;
- disciplina il procedimento dei titoli abilitativi;
- definisce i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
- detta indirizzi per la salvaguardia dell'ambiente fisico.

Art.4 Principi ispiratori

Il presente Regolamento anche al fine dell'interpretazione delle proprie norme si ispira ai principi della/o:

- valorizzazione del territorio e riuso del patrimonio edilizio esistente;
- sviluppo sostenibile;
- tutela del centro storico e degli immobili con valenza storico artistica;
- tutela degli ambiti naturali e paesistici;
- principi di prevenzione e precauzione;
- contenimento dell'inquinamento atmosferico, acustico e luminoso;
- bioarchitettura;
- risparmio energetico.

Art. 5 Entrata in vigore- Revisione

Il presente Regolamento entra in vigore dopo la seconda adozione e previa pronuncia motivata sulle eventuali osservazioni della Provincia, ai sensi del 3° comma dell'art. 71 L.R. 22.12.1999 n. 38 e s.m.i.

Il presente Regolamento è soggetto a revisione periodica ed al riguardo è facoltà dell'Amministrazione di avvalersi, con funzione di studio e consulenza, di forme partecipative della cittadinanza istituite in ambito locale.

Art. 6 - Conformità al P.R.G.- Lotti interclusi

Ogni progetto costruttivo, ovvero di trasformazione del territorio comunque denominato, dovrà essere conforme alle previsioni dello strumento urbanistico generale ovvero proporre varianti che potranno essere consentite in presenza delle condizioni di legge.

In attuazione della costante giurisprudenza amministrativa qualora lo strumento urbanistico generale subordini l'edificazione alla previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo e qualora tale strumento non sia vigente, entro il termine di legge è possibile consentire l'edificazione diretta per quei lotti inclusi in aree completamente urbanizzate, cioè in quelle zone completamente urbanizzate e dotate di tutti i servizi necessari, in considerazione del fatto che lo strumento attuativo non avrebbe, di fatto, più alcuna funzione utile da svolgere.

A dimostrazione di tale evenienza, in allegato alla domanda di edificazione, dovrà essere prodotta una perizia tecnica asseverata, redatta da un tecnico abilitato, in cui venga attestata e comprovata l'ascrivibilità della proposta al caso normato dal presente articolo, nonchè la completa presenza delle opere di urbanizzazione nell'ambito della zona di riferimento.

La suddetta indagine è rimessa alla verifica degli uffici comunali competenti che in presenza delle condizioni di legge richiamate, potranno rilasciare il titolo richiesto anche in assenza dello strumento urbanistico esecutivo.

Resta, comunque, fatto obbligo della previsione della dotazione di aree per gli standards nella misura stabilita dalla vigente normativa.

Art. 7 Diritto di Accesso agli Atti

Chiunque, quando portatore di interesse diretto, può prendere visione ed estrarre copia degli atti e degli elaborati grafici abilitanti all'esecuzione di opere edilizie.

Il Comune individua, nei limiti di legge, le categorie di atti sottratti all'accesso nel rispetto dei principi dettati dalla legislazione nazionale in materia.

CAPO II
SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA

Art.8 Sportello Unico per l'Edilizia

Il comune, fatte salve le disposizioni statali e regionali relative allo sportello unico per le attività produttive, provvederà a rendere operativo lo **Sportello Unico per l'Edilizia**, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione comunale e le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta dei titoli abilitativi.

Lo Sportello, in particolare, fornisce le informazioni utili a chiunque vi abbia interesse, riceve le istanze di Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, nonché quelle relative ad ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, compreso il certificato di agibilità.

Lo Sportello acquisisce altresì, anche mediante Conferenza dei Servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento richiesto che non siano allegati all'istanza presentata dal privato e comunica il provvedimento finale adottato dal responsabile dell'ufficio comunale competente.

Tale ufficio provvede, inoltre:

- a) alla ricezione delle istanze e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo n. 42 del 2004;
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art.18 L. 47/85;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni di provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi ed opere di trasformazione edilizia del territorio;
- e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'interventi edilizi ed opere di trasformazione proposti, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico DPR 380/2001 e sm.i.;
- f) al rilascio dell'Attestato e Targa Energetica resa obbligatoria secondo quanto all'art. 13 del Dlgs 115/08 per tutti gli edifici pubblici od ad uso pubblico, la cui metratura di S.U.L. totale supera i 1000 metri quadrati, e per tutti gli edifici ove è obbligatoria la redazione dell'attestato di certificazione energetica per ottenere il certificato

di agibilità. L'Attestato e la Targa Energetica saranno predisposti e consegnati al richiedente, previo rimborso della spesa d'esecuzione, che deve garantirne l'integrità e la durata nel tempo di validità. Nel caso d'edifici pubblici la Targa deve essere obbligatoriamente esposta in un luogo facilmente accessibile al pubblico.

g) al rilascio delle autorizzazioni relative alle funzioni delegate di cui agli articoli 146 e 159 del D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, nei limiti ed in conformità della Legge Regionale n. 59 del 19 dicembre 1995.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, l'ufficio acquisisce:

- il parere di conformità alle norme igienico sanitarie oppure, nei casi previsti dalla normativa, una autocertificazione redatta da tecnico abilitato;
- il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- il Nulla Osta Edilizio rilasciato dal competente Consorzio Sviluppo Industriale quando l'intervento edilizio proposto ricade in zona A.S.I.

L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62 del D.P.R. 380/2001 con le procedure stabilite dalla L.R. n. 4/1985;
- b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
- c) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 20, 21, 22, 29 e 146 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del medesimo decreto;
- d) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici e autorità mineraria per le opere ricadenti nell'ambito dell'area di salvaguardia delle sorgenti termali;
- e) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie;
- f) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette;
- g) il nulla-osta del Consorzio Sviluppo Industriale per gli interventi edilizi ricadenti nell'ambito della zona ASI.

Nelle more della sua costituzione, il Responsabile del competente Ufficio Comunale, rilascia, a richiesta di chi ne abbia titolo, un certificato in cui siano indicate le prescrizioni normative ed i provvedimenti di carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale e comunque rilevanti ai fini dell'intervento riguardante l'area o immobile interessato.

Tale certificato è rilasciato entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento dell'istanza e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modifiche della normativa e/o della disciplina del territorio rientranti tra quelle indicate al comma precedente.

CAPO III
CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art.9. Manutenzione Ordinaria

Sono definiti interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli:

a) relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e ogni altro trattamento superficiale delle pareti interne ed esterne, degli infissi e delle pavimentazioni interne.
- Riparazione o rifacimento degli intonaci interni ed esterni, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti o di controsoffittature non portanti e degli infissi, se con le medesime caratteristiche di quelli esistenti.
- Bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni compresa eventuale impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche degli ambienti.
- Sostituzione di tegole lesionate o mancanti, di canali di gronda e pluviali, rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura.
- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane

b) relativi agli impianti tecnologici quali:

- riparazione, sostituzione o integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento di liquami, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici ecc.
- installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda, nel rispetto della L.R. n. 6 del 27.05.2008.

Qualora le opere e gli interventi di cui sopra interessino parti esterne alle costruzioni, questi non devono comportare modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

Quando trattasi di immobili vincolati o interessati da vincolo paesaggistico, archeologico, storico e monumentale è richiesto di rispettare quanto disposto dal D.lgs.n. 42/2004.

Art.10. Manutenzione Straordinaria

Sono definiti interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

a) le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- rifacimento di intonaci e coloriture esterne
- rifacimento degli infissi esterni
- rifacimento della sistemazione esterna
- rifacimento del manto di copertura.

b) lavori volti al rinnovamento ed alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzatura

e varie quali:

- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale
- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili
- l'apertura, la chiusura, il ripristino di accessi o finestre esterne preesistenti
- 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

c) opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi,
- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale,
- consolidamento delle strutture voltate e degli archi,
- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali,
- ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione,

d) lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari quali:

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti,
 - ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti,
 - realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.
 - realizzazione di volumi tecnici indispensabili all'installazione di impianti per l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili;
- Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni complessive alle strutture orizzontali o a quelle verticali, ne' potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

E' esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle pendenze delle coperture, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

Sono assimilabili agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuare su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relative alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

Art.11 Restauro Conservativo

Sono definiti interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio, e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tale categoria si distingue in:

Restauro : quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo o che risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e al

ripristino del bene nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni emergenti dalle analisi dei beni culturali e ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

Detto intervento comprende:

a) il ripristino delle parti alterate quali:

- il ripristino dei fronti esterni ed interni, in essi non possono essere praticate nuove aperture. Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci,
- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite,
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni.

b) il consolidamento con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne,
- solai e volte,
- scale,
- tetto con ripristino del manto di copertura originale.

c) la eliminazione delle superfetazioni,

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

Risanamento conservativo : quando l'intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico, artistico e documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico attuativo o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi dei beni culturali, anche se svolto in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tale intervento comprende:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici e il ripristino dei valori originari mediante:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, le parziali modifiche degli stessi con aperture, rettifiche di preesistenti finestre e porte finestre, compresa la introduzione di nuove superfici accessorie quali sottotetti, cantine ecc... sempre che non comportino variazioni di volumi preesistenti, sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico,
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.

b) la conservazione od il ripristino:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo - organizzativo originale,

- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie,
- del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni o quanto meno dei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

c) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne,
- solai e volte,
- scale,
- tetto

d) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio ai fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità,

e) l'eliminazione delle superfetazioni,

f) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.

Art.12 Risanamento Igienico e Edilizio

Sono definiti interventi di risanamento igienico le trasformazioni edilizie occorrenti per adeguare gli edifici alle prescrizioni ed alle innovazioni sanitarie in materia di igiene.

Art.13 Ristrutturazione Edilizia

Sono definiti interventi di ristrutturazione edilizia, quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie e rifacimento dell'interno anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e della forma delle strutture verticali, la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture dei fronti purché ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei confronti del contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella "demolizione e ricostruzione" con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e a quella sul risparmio energetico, comunque con modifiche che, senza alterazioni sostanziali, rispondano ai criteri di modernità e di funzionalità.

Ai fini della demolizione e ricostruzione il presente Regolamento richiama il disposto della Circolare del Ministero dei Trasporti e delle Infrastrutture n. 4174/316/26 del 7.08.2003, nonché quanto riportato all'art.5 L.R. 17/03/2003 n.8.

E' consentita tramite P.d.C. la ricostruzione congiunta di più volumi demoliti nel medesimo lotto di proprietà sempre nel rispetto dei parametri predetti. L'attestazione circa la consistenza delle volumetrie esistenti dovrà avvenire tramite asseverazione del professionista incaricato con adeguata ed esaustiva relazione corredata da adeguata documentazione grafica e fotografica.

Art.14 Ristrutturazione Urbanistica

Sono definiti interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio, con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Si specifica che l'intervento non può riguardare singoli immobili, bensì complessi edilizi più vasti, nell'ottica del perseguimento di un più armonico ed organico riassetto dell'area interessata all'intervento.

Art.15 Interventi di Nuova Costruzione

Si definiscono "interventi di nuova costruzione" quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai precedenti articoli. Per nuova costruzione deve intendersi non solo la ricostruzione su area libera, ma anche la modificazione del preesistente, tanto radicale da snaturare completamente la precedente consistenza e tale da determinare la produzione di un oggetto completamente diverso e nuovo in considerazione dell'entità delle modifiche o della variazione degli standards di cui al d.m. 2 aprile 1968.

Sono comunque da considerarsi tali:

- a) La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente.
- b) Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) La realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato,
- d) L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati quali abitazioni, ambienti di lavoro, magazzini, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) Gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Art.16 Interventi di Demolizione

Si definiscono interventi di demolizione quelli volti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

In tale caso, ovvero in caso di immobili completamente diruti e non individuabili nella loro originaria consistenza, ogni successiva utilizzazione dell'area è concessa solo in ossequio alle previsioni di zona vigenti al momento della domanda e senza automatica possibilità di riutilizzo della volumetria preesistente.

Fatte salve le disposizioni di cui al D.Lgs 81/08 e s.m.i., gli interventi di demolizione dovranno essere esplicitati in apposita

relazione a firma di tecnico abilitato, in cui dovranno essere indicate le modalità operative previste, nonché le eventuali norme di tutela e/o vincoli gravanti su tali beni.

Art.17 Interventi sul Verde - Impianti sportivi- Piscine

Si definiscono interventi al verde e ai parchi, quelli volti a mettere a dimora o rimuovere in tutto o in parte essenze preesistenti. Rientrano in questa categoria di interventi anche la realizzazione di sistemazioni del terreno al fine di realizzare percorsi pedonali, aree di sosta, la posa in opera di recinzioni, .

Sono soggetti a SCIA gli interventi destinati alla realizzazione di impianti sportivi (campi di calcio, campi da tennis, piscine,ecc.), cioè quegli interventi che non determinano la creazione di volumetria da considerarsi realizzabili in ogni zona del territorio. La loro realizzazione resta comunque subordinata alla compatibilità con le più specifiche norme di tutela ambientale e paesaggistica. Relativamente alle piscine private, queste sono da considerarsi pertinenze delle abitazioni ai sensi dell'art. 817 del codice civile.

La loro realizzazione resta comunque subordinata alla compatibilità con le più specifiche norme di tutela ambientale e paesaggistica e di PRG.

CAPO IV
DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE E ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI
E TECNICI

Art. 18 Certificato di Destinazione Urbanistica

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U. ai sensi dell'articolo 18 Legge 47/1985) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro interesse che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; 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 della richiesta, necessari ad individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce, e, qualora sussista, l'individuazione toponomastica. L'istanza in allegato deve contenere:

- estratto di mappa del Catasto Terreni, nel quale sia evidenziato l'immobile interessato, con la dichiarazione che lo stesso, così come indicato sull'estratto di mappa, corrisponde nella rappresentazione planimetrica allo stato attuale;
- attestazione di versamento dei diritti di segreteria;

Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) è rilasciato dall'Autorità comunale entro trenta giorni dalla richiesta e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:

- a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
- b) la zona urbanistica e l'area normativa in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
- c) l'indice di edificabilità fondiaria e territoriale;
- d) i vincoli incidenti sull'immobile.

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

In caso di mancato rilascio del certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione 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

Art.19 Attività Edilizia Libera

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel DLgs 22 gennaio 2004 n.42 non sono soggette ad alcun tipo di istanza da presentare a codesto Ufficio:

- a) le opere di manutenzione ordinaria, purché non interessino edifici vincolati ai sensi del titolo I del D.L 42/2004;
- b) 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) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato

- d) 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
- f) l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc (ai sensi dell'art. 17 del D.L. 128/2006)

Sono inoltre da considerarsi attività edilizia libera:

- 1 - le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, eseguite su ordinanza del Sindaco, emanata per la tutela della pubblica incolumità. In mancanza dell'ordinanza del Sindaco, possono tuttavia essere eseguite, senza preventiva istanza di concessione o autorizzazione da parte dell'interessato, quelle opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili ad evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo di darne successiva ed immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività secondo la normativa vigente
- 2 - la demolizione di opere abusive ordinata dal sindaco in applicazione alla normativa vigente
- 3 - opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada
- 4 - installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive fermo restando che dette opere sono soggette a SCIA o PdC quando richiedano opere murarie

Art.20 Attività' Edilizia Libera previa comunicazione

Nel rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni del Dlgs n. 42/2004 possono essere eseguiti, previa comunicazione, senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria in precedenza descritti 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) le installazioni, effettuate da installatori qualificati, 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;
 - 1) di pannelli solari termici senza serbatoio di accumulo esterno di sviluppo uguale o inferiore a 6 mq per unità abitativa e 24 mq per unità condominiale;
 - 2) di pannelli solari fotovoltaici di potenza nominale uguale o inferiore a 2,5 kWp per unità abitativa, fino a un massimo di 10 kWp per stabile condominiale
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

L'interessato 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), i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

Limitatamente agli interventi di cui alla 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.

Art.21 Opere ed Attività Soggette a Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (SCIA)

Sono realizzabili mediante *Segnalazione Certificata di Inizio di Attività* gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 25, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente, come previsto all'art. 22 del D.P.R n.380/2001.

Sono, altresì, realizzabili mediante *Segnalazione Certificata di Inizio di Attività* le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica - ambientale, e' subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative prescrizioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42.

Art. 22 Documentazione a Corredo della SCIA

Per quanto attiene alle modalità di presentazione dell'istanza e circa la documentazione minima da allegare a corredo, si fa espresso riferimento al "**Modello**" allegato e parte integrante del presente Regolamento identificato con il Codice SCIA/1.

Istruttoria delle Istanze SCIA

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine di **60 giorni** sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare ovvero di rimuovere il previsto intervento se già iniziato. In caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza.

E' comunque salva la facoltà di ripresentare la SCIA, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato all'Ufficio Comunale, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la SCIA. Dovrà inoltre essere fornito il nuovo accatastamento o, in sostituzione, la dichiarazione della non avvenuta variazione catastale.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il proprietario deve presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, alla quale deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto.

In assenza di tale documentazione scattano le sanzioni di cui all'art.24 comma 3 del D.P.R 380 del 2001.

Art. 23 Parere Preliminare non vincolante

Il proprietario di un immobile, o il titolare di altro diritto equivalente ai sensi di legge, può presentare all'Autorità comunale, in caso di interventi edilizi o urbanistici di particolare complessità normativa o per una valutazione di carattere estetico/architettonica, un progetto che illustri sinteticamente l'intervento per l'ottenimento di un parere preliminare o di massima non vincolante.

La richiesta di parere di massima deve contenere i seguenti elementi:

- a) generalità del richiedente;
- b) numero del codice fiscale, o della partita IVA nel caso si tratti di Società, del richiedente;
- c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
- d) documento comprovante la proprietà o altro titolo a norma di legge;
- e) progetto di massima.

Il progetto di massima è formato dai seguenti atti:

- a) estratto della carta tecnica in scala 1:1000 o della mappa catastale;
- b) estratti degli elaborati del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
- c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala opportuna - estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, nonché la presenza di manufatti ed alberature di alto fusto; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente con indicazione delle destinazioni d'uso e dei particolari costruttivi ritenuti necessari soprattutto in presenza di valori storici, artistici, architettonici, tipologici;
- d) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto;

- e) simulazione fotografica, o analoga rappresentazione, dell'inserimento del progetto nella situazione esistente del contesto;
- f) planimetrie e piante, sezioni, prospetti in scala adeguata al tipo di quesito posto;
- g) relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la corretta comprensione del quesito posto e del rispetto delle disposizioni normative vigenti.

L'autorità comunale si riserva di fornire un parere indicativo che non pregiudica una espressione diversa a seguito dell'esame della documentazione completa di tutti gli elaborati regolamentari per la formazione degli atti abilitativi a costruire.

Art. 24 Opere soggette a Permesso di Costruire

Sono soggetti a Permesso di costruire gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, così definiti:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Art. 25 Domanda di Permesso di Costruire

La domanda per il rilascio del permesso di costruire è sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo a richiederlo e deve essere inoltrata in bollo all'Ufficio Comunale.

Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con l'anzidetta facoltà, richiede all'Autorità comunale il Permesso di Costruire per le tipologie di intervento previste dalla Legge.

La richiesta di Permesso di Costruire è composta dai seguenti documenti:

- a) domanda indirizzata all'Autorità comunale contenente:
 - 1) generalità del richiedente;
 - 2) numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario e del richiedente;
 - 3) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
- b) documento comprovante la proprietà o altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;

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

Il progetto, per ciò che concerne le nuove costruzioni, è costituito dai seguenti atti:

- a) estratto della carta tecnica in scala 1:1000 (rilievo aerofotogrammetrico) e della mappa catastale;
- b) estratti degli elaborati del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni

significative per l'area d'intervento;

c) planimetria dello stato di fatto del sito d'intervento, a scala opportuna - comunque non inferiore a 1:1000 - estesa alle aree ed ai fabbricati limitrofi, per un raggio di metri 50 -, in cui vengano specificati: orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, nonché la presenza, nei lotti confinanti con quello d'intervento, di manufatti ed alberature esistenti di alto fusto;

d) planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei confini di proprietà, delle quote planimetriche (distanze dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato e degli accessi;

e) piante, sezioni e prospetti (in scala 1:100 o per edifici non complessi e di notevole dimensione in scala 1:200) e particolari costruttivi in scala adeguata (1:20 o 1:50). Detti elaborati dovranno essere raccolti in unica tavola e dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- le piante devono essere redatte per ogni piano, da quello interrato al sottotetto ed alla copertura, con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali;

- le sezioni, almeno due, devono indicare le altezze dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;

- i prospetti devono riportare il disegno di ogni fronte della costruzione ed i riferimenti alle sagome ed alle principali ricorrenze strutturali e compositive degli edifici contigui;

- i particolari costruttivi devono illustrare gli eventuali elementi decorativi con l'indicazione dei materiali e delle finiture e vanno corredati della proposta cromatica;

f) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto estesa al contesto adiacente;

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

h) per i soli interventi nella parte esterna al centro abitato, specificazione delle principali opere di urbanizzazione primaria esistenti (strade, illuminazione, fognatura);

i) per i soli interventi che comportano variazioni di notevole significato formale, rappresentazione grafica o fotografica o di rendering dell'inserimento dell'opera progettata nella situazione esistente, con particolare riferimento alle caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano.

La richiesta di variante al Permesso di Costruire (nel caso in cui non ricorrano i presupposti di cui al precedente articolo 22) segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicata ai punti precedenti.

Documentazione a corredo delle istanze di P.d.C.

Per quanto attiene alla documentazione da presentare a corredo della richiesta di P.d.C, si fa espresso riferimento al **"Modello"** allegato e parte integrante del presente Regolamento identificato con il Codice **PdC/1**.

Art. 26 Istruttoria dei progetti soggetti a rilascio di P.d.C.

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

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 30 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti, mentre l'istruttoria definitiva dovrà avvenire entro 90 giorni dal ricevimento dell'istanza. La richiesta di materiale integrativo comporta la sospensione dei termini dell'istruttoria, fino alla data di presentazione di quanto richiesto. Se alla scadenza del termine dei 90 giorni non sarà stata data alcuna risposta alla richiesta integrativa, la domanda si intende rifiutata in quanto priva della documentazione necessaria al suo esame.

Art. 27 Rilascio del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire è rilasciato dall'Autorità comunale in forma scritta.

Il Permesso di Costruire viene rilasciato a seguito del versamento del contributo di cui all'art. 16 DPR n°380/2001 e s.m.i. in unica soluzione ovvero tramite rateizzazione, preventivamente autorizzata dal Responsabile del Servizio.

La rateizzazione potrà essere suddivisa in n. 4 rate ed avverrà con le modalità previste dal richiamato art. 16 DPR 380/01 e s.m.i.

I Permessi di Costruire rilasciati sono pubblicati all'albo pretorio del Comune e sono annotati nell'apposito registro tenuto ai sensi della legge regionale urbanistica.

I Permessi di Costruire devono contenere:

- a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro edilizio pubblico delle domande di Permesso di Costruire);
- b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda; un originale di detti elaborati ed atti, vistato dall'Autorità comunale, è allegato al Permesso di Costruire, del quale costituisce parte integrante;
- c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;
- d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento alla zona e/o area normativa urbanistica nella quale l'immobile è situato;
- e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;
- f) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;
- g) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;
- h) negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di costruzione;
- i) negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo di costruzione e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;

- j) negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la motivazione di gratuità;
- k) il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) secondo le modalità precisate dagli Uffici competenti e l'assenso ad eseguire dette opere;
- l) le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico, delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- m) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;
- n) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;
- o) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;
- p) le condizioni e le modalità esecutive imposte al Permesso di Costruire;
- q) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga luogo della stessa.

Art. 28 Diniego del Permesso di Costruire

Il diniego del Permesso di Costruire è assunto dall'Autorità comunale.

Il provvedimento deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, che impediscono il rilascio del Permesso di Costruire.

Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente.

Art. 29 Richiesta verbale di linee e quote

Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il titolare del P.d.C. prima dell'inizio dei lavori deve richiedere una visita da parte del personale dell'UTC intesa a verificare tracciati o quote altimetriche e planimetriche. Nella domanda, da inoltrare in forma scritta dovranno essere indicati:

- generalità del titolare del P.d.C.;
- riferimento della Pratica Edilizia;
- elaborato grafico progettuale di sintesi rispetto al progetto presentato per il rilascio del titolo, dove siano indicate (a mezzo di planimetrie e sezioni in adeguata scala) distacchi e quote del realizzando manufatto in relazione all'intorno costruito ed alle strade.

La richiesta per l'assegnazione di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, può essere effettuata dal titolare del Permesso a costruire. I tecnici dell'Amministrazione Comunale assegnano entro 15 giorni dalla richiesta le linee e quote di riferimento. Assegnazione che dovrà essere fatta mediante apposito verbale sottoscritto dal titolare del Permesso a Costruire e dal tecnico Comunale. Decorsi i 15 giorni senza che i punti fissi siano assegnati, il titolare del permesso a costruire può procedere all'inizio dei lavori. La mancata richiesta del verbale di cui al presente articolo comporta l'applicazione di una sanzione nella misura riportata al capo XI del presente R.E.C.

Art. 30 Comunicazione di inizio e fine dei lavori. Richiesta del Certificato di agibilità

Il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare in forma scritta all'Ufficio Comunale la data di inizio dei lavori, entro un anno dalla data di rilascio del titolo.

La comunicazione deve menzionare:

- a) la data ed il protocollo dell'autorizzazione/deposito, presso il competente Ufficio, della pratica inerente alle opere strutturali, ove presenti;
- b) i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori;
- c) qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune e a cura del titolare del Permesso di Costruire, entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione;
- d) qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui ai precedenti punti del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa;
- e) entro il termine previsto per la conclusione dei lavori - fatta salva la richiesta di ulteriore Permesso di Costruire per le opere mancanti - il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare all'Autorità comunale con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita;
- f) contestualmente o successivamente, il proprietario richiede all'Autorità comunale, se dovuto, il certificato di agibilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.

Art.31 Deroghe

Come previsto all'art.14 del DPR 6 Giugno 2001 n.380:

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici ovvero privati di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22, gennaio 2004,n.42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

CAPO V
PARAMETRI E INDICI EDILIZI E URBANISTICI

Art. 32 Superficie territoriale: St

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del PRG, ed è comprensiva di tutte le aree fondiariae destinate alla edificazione e di quelle necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria. Per superficie territoriale, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità territoriale It, si intende l'area che corrisponde ad una zona o sottozona ovvero ad un intero comparto attuativo da sottoporre a pianificazione attuativa e comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

In tale superficie sono comprese:

- le aree e gli spazi già di uso pubblico
- le aree destinate ad uso pubblico dal PRG , escluse quelle della viabilità prevista dal PRG.
- le fasce di rispetto ferroviarie

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade pubbliche esistenti e/o previste dal P.R.G. internamente all'area.

Art. 33 Superficie fondiaria: Sf

Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria (Soup) le strade e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sous) E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade, aree e/o spazi pubblici o spazi destinati al pubblico transito - essa pertanto, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme in ordine alle singole sottozone, risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.

Art. 34 Indice di utilizzazione territoriale : $Ut = Su/St$.

E' il rapporto tra la massima superficie utile (Su) costruibile e la superficie territoriale (St) della zona. L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) determina l'edificabilità, espressa in metri quadrati, nelle zone in cui l'attuazione del PRG è subordinata alla formazione dei P.P.

Art. 35 Indice di fabbricabilità territoriale: $It = Vc/St$.

E' il rapporto tra il volume massimo (Vc) costruibile e la superficie territoriale (St) della zona.

L'indice di fabbricabilità territoriale (Ut) determina l'edificabilità, espressa in metri cubi, nelle zone in cui l'attuazione del PRG è subordinata alla formazione dei P.P.

Esso esprime il volume massimo, in mc, costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St. Si dovrà assumere come volume massimo ammissibile per abitante quello corrispondente a 100 mc. di cui 80 mc. per la residenza e 20 mc. per attività complementari connesse con la residenza.

Art. 36 Indice di utilizzazione fondiaria: $Uf = Su/Sf$.

E' il rapporto tra la massima superficie utile (Su) costruibile e la superficie fondiaria (Sf) della zona. L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) determina l'edificabilità, espressa in metri quadrati, nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di P.P. approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto.

Art. 37 Indice di fabbricabilità fondiaria: $If = Vc/Sf$

E' il rapporto tra il volume massimo (Vc) costruibile e la superficie fondiaria (Sf). Nel caso di edificazione successiva al P.P., i valori totali dei volumi e delle superfici utili di cui al precedente punto che risultano costruibili sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale.

Art. 38 Capacità insediativa: Ci

Esprime il numero virtuale dei nuovi abitanti e/o addetti insediabili allo scopo di determinare le superfici a standards pubblico. La capacità insediativa si calcola tenendo conto dei seguenti parametri in funzione del tipo di insediamento:

- residenze permanenti : 80 mc x ab , oltre al volume per servizi
- residenze turistiche : 90 mc x ab , oltre al volume per servizi

Art. 39 Superficie minima del lotto: Lm

Per superficie minima del lotto si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

Art. 40 Superficie per Opere di Urbanizzazione Primaria : Soup

Comprende le aree destinate dal PRG alle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 41 Superficie per opere di Urbanizzazione Secondaria : Sous

Comprende le aree destinate dal PRG alle opere di urbanizzazione secondaria. E' pertanto la superficie minima delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, da reperirsi all'interno dell'area interessata dai P.P.

Art. 42 Rapporto di copertura: Rc

Per rapporto di copertura si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

Art. 43 Dt = Densità territoriale (ab./Ha)

Per densità territoriale si intende il rapporto tra il numero degli abitanti (insediati e da insediare) e la superficie territoriale St.

Art. 44 Superficie coperta di un edificio: Sc

Per superficie coperta di un edificio si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come portici (così come indicato alla successiva voce: Volume), balconi, sporti di gronde e simili.

Art. 45 Superficie utile abitabile: Su

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci

e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi: sono compresi gli spazi per armadi a muro.

Art. 46 Superficie non residenziale: Snr

Per superficie non residenziale si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci di vani di porte e finestre, di eventuali scale interne. Tali superfici riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso o porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- d) logge e balconi.

Art. 47 Superficie complessiva: Sc

Per superficie complessiva si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale (Snr), **ai fini della determinazione del contributo per il costo di costruzione.**

Art. 48 Superficie utile lorda: Sul

E' la superficie costruita fuori terra ed interrata, misurata al lordo degli elementi verticali quali: muri perimetrali, tramezzi interni, vani scale, vani ascensori, ecc.

Sono esclusi dal calcolo della Sul:

- i porticati, le logge e i balconi con profondità massima di m. 2,50 purché stabilmente aperti su almeno due lati;
- gli spazi interrati per il ricovero delle autovetture, al servizio delle unità immobiliari, di altezza utile interna non superiore a m. 2,40, per una superficie complessiva non superiore al 200% di quella in pianta al piano terra per l'intero interrato;
- le superfici adibite a cantine e locali accessori di servizio ed in relazione numerica con le singole unità immobiliari, purché di altezza non superiore ai m. 2,40 per una superficie complessiva non superiore al **100%** di quella in pianta al piano terra per l'intero interrato;
- i vani relativi ai volumi tecnici posti oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano di scale, extra corsa ascensori e montacarichi, locale macchine, impianti di riscaldamento e climatizzazione;
- i sottotetti con altezza derivante da una pendenza delle falde non superiore al **35%**, purché non adibiti a locali abitabili e di altezza interna massima non superiore a m. 2,20.

Dal computo della superficie utile lorda devono essere escluse le seguenti superfici:

- a) porticati a piano terra asserviti ad uso pubblico;
- b) porticati a piano terreno ad uso privato e logge, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 25% della superficie lorda interessata dal progetto. L'Eccedenza è computata come superficie lorda.
- c) Balconi, terrazze, rampe e scale esterne aperte non tamponate;
- d) Pensiline;
- e) Piano parzialmente interrato destinato a servizio dei sovrastanti volumi residenziali che non ecceda il perimetro dell'edificio fuori terra, sempre che i locali seminterrati non fuoriescano, con l'estradosso del solaio, di oltre **0,70 m** dalla quota del piano di campagna. Qualora tale quota non sia costante, si assume il valore medio ponderale;

- f) Ulteriori livelli completamente interrati destinati a servizio dei sovrastanti volumi residenziali, semprechè non ecceda il perimetro dell'edificio fuori terra;
- g) Autorimesse interrate, anche al di fuori della sagoma dell'edificio, ma comunque nell'area pertinenziale esterna al fabbricato residenziale di cui costituiscono accessorio;
- h) Locali sottotetto sottostanti coperture a falde inclinate con pendenza pari o inferiore al 35%, anche collegati funzionalmente ad unità sottostanti, che presentino una altezza non superiore a m. 2,20 riferita all'intero piano. Sono comunque calcolate come superficie lorda le eventuali porzioni che presentino altezza pari o superiore a 2.20 m e quelle ricavate da falde con inclinazione superiore al 35%;
- i) Cavedi, chiostrine e simili;
- j) Volumi tecnici.

Al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico, secondo quanto disposto dalla L.R. n°6 del 27/05/2008, nel calcolo degli indici di fabbricabilità per gli interventi di nuova costruzione non devono ritenersi computabili::

- lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, per la parte eccedente ai 30 centimetri e fino a un massimo di ulteriori 25;
- il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri e, rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25 centimetri;
- le serre solari, così come definite dalla L.R. 27 marzo 2008 n.6.

Inoltre non sono da considerare nel computo volumetrico della superficie e dei rapporti di copertura:

- I vani tecnici necessari per l'alloggiamento e la manutenzione dei dispositivi di sezionamento, conversione e misurazione dell'energia elettrica prodotta da impianti fotovoltaici;
- I vani tecnici necessari per l'alloggiamento e manutenzione di serbatoi d'accumulo dell'acqua calda sanitaria da fonte solare i componenti del circuito primario e secondario di un impianto solare a circolazione forzata fino ad un limite massimo di 50 litri per ogni metro quadro di superficie del collettore solare installato in copertura;
- I cavedi necessari per alloggiare i collegamenti dei collettori solari al serbatoio di accumulo e dei moduli fotovoltaici ai quadri di sezionamento e parallelo;
- I vani tecnici che ospitano canali e tubazioni necessari al funzionamento dell'impianto di ventilazione meccanica controllata quando integrati con recuperatori di calore con efficienza almeno del 70%.

Art. 49 Definizione di serra solare

Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente quanto riportato nella L.R. n. 6 del 27.05.2008 e le seguenti condizioni :

- a. La formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.).
- b. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la

differenza tra l'energia dispersa in assenza Q_0 e quella dispersa in presenza della serra, Q . Deve essere verificato:

$$Q_0 - Q \leq 25\% Q_0$$

Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349.

- a. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.
- b. La serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo.
- c. La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 15% della S.U.L. dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.

La realizzazione di serre solari - in quanto volumi tecnici - è ammissibile in ogni parte del territorio comunale quando conformi alle prescrizioni del presente Regolamento e non in contrasto con le norme di P.R.G. in relazione alla classificazione dei singoli edifici. Sono fatte salve le norme Comunali sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà. I predetti interventi sono da escludersi, limitatamente al piano terra, per edifici prospicienti il suolo stradale, laddove si riduca lo spazio pubblico.

Art. 50 Superfici accessorie

La superficie accessoria è data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze dell'alloggio o dell'edificio (misurate in mq al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre) quali: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, volumi tecnici in genere e scale comuni, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi, logge, balconi e simili. Non possono essere considerati accessorie e/o tecniche le costruzioni, anche interrato, non a diretto contatto ed esclusivo servizio di costruzioni principali, pur ricadenti nello stesso lotto edificabile.

Art. 51 Altezza dei fronti di un edificio: H_f

Per altezza dei fronti di un edificio si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato, nel caso risulti al di sotto del livello stradale, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dall'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano all'imposta del tetto (linea d'intersezione fra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio); nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35% l'altezza va misurata ai due terzi della linea d'imposta del tetto stesso. Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato, nel caso risulti al di sotto del livello stradale ed il piano di calpestio del medesimo terrazzo. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici e da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei e per ogni elemento si considera la

media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Art. 52 Altezza della costruzione: H

Per altezza della costruzione si intende la media delle altezze dei fronti, calcolata secondo il parametro Hf, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

Art. 53 Volume: V

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va calcolato sommando i prodotti della SUL di ciascun piano, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra così come definito dal presente R.E.C.

Nel caso di costruzioni sprovviste di solaio di sottotetto la cubatura viene misurata tra la quota di calpestio dei pavimenti e la linea di intersezione fra l'intradosso della falda del tetto, misurata nel punto di imposta e la facciata dell'edificio.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, se pubblici o di uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici a servizio dell'edificio come definiti al punto successivo.

Qualora i porticati non siano d'uso pubblico, questi verranno integralmente conteggiati agli effetti della determinazione della cubatura o della superficie, quando la somma delle superfici delle pareti perimetrali chiuse, non comprendendo in esse eventuali pilastri o strutture di sostegno, superi la somma delle superfici delle parti di parete lasciate aperte.

Per gli edifici residenziali saranno parimenti considerati nella cubatura i porticati la cui superficie coperta complessiva risulti maggiore del 25% della superficie coperta totale: il calcolo per la determinazione del volume o della superficie è effettuato per la sola porzione eccedente tale percentuale.

Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza massima non supera m 2,20 nei confronti di falde con inclinazione inferiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti, i volumi tecnici e gli accessori così come definiti, dovrà essere rilasciata da parte del richiedente, apposita dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà, circa l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso proposta.

In caso di autorimesse, dovrà essere prodotto Atto d'obbligo, circa l'apposizione del vincolo pertinenziale, ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n.122.

Nella copertura a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno della copertura stessa, mentre nel caso di copertura a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

E' vietato l'asservimento volumetrico, attraverso atto d'obbligo, di aree contigue quella di intervento appartenenti a persone differenti dal richiedente il provvedimento autorizzativo.

Alla volumetria assentibile va sempre sottratto il volume già esistente sul lotto di terreno interessato dall'intervento.

Art. 54 Volumi interrati o superfici interrato

Sono esclusi dal computo della cubatura o delle superfici i volumi e le superfici relative ai locali del tutto interrati o seminterrati se destinati a: cantine, depositi, ripostigli, impianti tecnologici a servizio delle sovrastanti unità abitative.

Qualora siano destinati a fini diversi essi sono computati nella cubatura e superficie. Non possono comunque essere destinati ad abitazione.

Sono considerati interrati i volumi che presentano l'altezza media ponderale dei fronti fuori terra non superiore a **m1 0,70**. L'altezza dei fronti del volume interrato è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato, nel caso risulti al di sotto del livello stradale ed il calpestio del piano terra/rialzato (incluso quindi il solaio tra il piano interrato e quello terra/rialzato).

Art. 55 Volumi tecnici

Sono tali quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere compresi, per esigenze tecnico - funzionali e/o normative, entro il corpo dell'edificio stesso quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A titolo esemplificativo possono essere considerati "locali o volumi tecnici", per le sole parti emergenti dal corpo dell'edificio, quelli occorrenti per contenere: il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie e di ventilazione, gli impianti di riscaldamento e/o condizionamento e sempre che ricorrano le condizioni di cui al punto precedente.

Non sono invece da considerare come "locali o volumi tecnici", sempre a titolo esemplificativo: i sottotetti, il vano scala (per la parte sottostante la linea di gronda), gli stenditoi coperti, i bucatoi, i locali di sgombero.

Art. 56 Numero dei piani: N

Per numero dei piani si intende il numero dei piani, compreso l'eventuale piano di ritiro, il seminterrato, ed il sottotetto.

Art. 57 Spazi interni agli edifici

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare:

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

b) Chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;

c) Cavedio: si intende per cavedio uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre.

Art. 58 Distanze

Distacco dei fabbricati dai confini

E' la distanza minima tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza delle pareti e/o nei punti di massima sporgenza e la linea di confine del lotto. In ogni caso valgono le norme dettate dal Codice Civile nonché quanto disposto dal DM 1444/68.

Distacco dei fabbricati dalle strade

E' la distanza orizzontale minima tra il fabbricato (compresi aggetti, sporgenze, cornicioni e simili) e il confine stradale. Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale che risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In assenza di tali documentazioni il confine stradale è determinato dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta (ove esistenti), dalla base della scarpata se la strada è in rilevato, oppure dal ciglio superiore se strada in trincea. Tali distanze sono regolate dal DM 1444/68, dal Codice della Strada e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Distacco tra fabbricati

E' la distanza orizzontale minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza e/o dagli elementi strutturali verticali.

CAPO VI
INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

Art.59 Salubrità del terreno e della costruzione

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (rifiuti organici, residui industriali, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo della proprietà corrispondente in funzione degli usi previsti. Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'Ente competente in materia igienico sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni ove sussistono sorgenti radioattive nocive alla salute ed in luoghi interessati da emissioni elettromagnetiche in misura superiore di quanto stabilito dalla vigente normativa.

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

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

I pavimenti (se pertinenti a locali adibiti ad usi non accessori, che comportino la permanenza anche non continuativa di persone) non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a m. 0,30, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aerazione o da altri accorgimenti tecnologici equivalenti o migliorativi sotto l'aspetto prestazionale.

Il pavimento del piano terreno (se utilizzato per usi non accessori, che comportino la permanenza anche non continuativa di persone) non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso.

Il solaio dei locali, abitabili o che comunque siano utilizzati per usi non accessori, che comportino la permanenza anche non continuativa di persone, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica (la cui variabilità nel tempo deve risultare opportunamente documentata con perizie geologiche) o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente in materia, soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi 5, 6 e 7 del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

E' vietato utilizzare materiali insalubri o che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.

Art.60 Salvaguardia e formazione del verde

La conservazione, la valorizzazione e la diffusione del patrimonio verde, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale. Sono oggetto di tutela tutte le alberature presenti nel territorio comunale quando, misurata la

circonferenza a petto d'uomo (m 1,30 dal terreno), questa risulta superiore a:

- cm. 50 per piante di 1^a grandezza;
- cm. 40 per piante di 2^a grandezza;
- cm. 25 per piante di 3^a grandezza.

Si intendono piante di 1^a grandezza quelle che a maturità, in condizioni normali di stazione, raggiungono l'altezza di almeno 18 metri.

Si intendono piante di 2^a grandezza quelle che a maturità, in condizioni normali di stazione, raggiungono l'altezza di almeno 12 metri.

Si intendono piante di 3^a grandezza quelle che a maturità, in condizioni normali di stazione, raggiungono l'altezza di almeno 6 metri.

Sono pure oggetto di tutela gli arbusti che raggiungono singolarmente o in gruppo un volume almeno pari a 5 mc. Le alberature di interesse paesaggistico-ambientale e storico-culturale oggetto di tutela ai sensi di leggi nazionali e regionali sono inoltre soggette alle norme specifiche di dette leggi.

Si definisce "area di pertinenza" delle alberature il cerchio concentrico al tronco avente raggio minimo pari a:

- 3,5 m. per piante di 1^a grandezza;
- 2,5 m. per piante di 2^a grandezza;
- 1,5 m. per piante di 3^a grandezza.

Per gli arbusti l'area di pertinenza è rappresentata dalla proiezione a terra della chioma adulta prima di un'eventuale potatura di mantenimento.

Le aree di pertinenza devono essere in terra nuda o inerbita; eccezionalmente possono essere interessate da pavimentazioni, esclusivamente di tipo permeabile, per una superficie complessiva non superiore al 50%. Sono fatte salve misure maggiori che potranno essere prescritte dagli uffici comunali competenti per ragioni di salvaguardia dei valori estetico ambientali e di rispetto del verde.

In ogni intervento edilizio che comporti significativa variazione volumetrica è fatto obbligo di destinare alla sistemazione a verde in piena terra, con alberi di medio o alto fusto, una porzione non inferiore al 10% del terreno libero da costruzioni emergenti oltre a m. 1,50.

L'Autorità comunale, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici secondo criteri coerenti ad un'immagine ambientale qualificata, in modo da creare, preferibilmente, spazi unitari ed articolati per specie omologhe, in rapporto con l'edificato e con le relative visuali prospettiche in armonia con il paesaggio circostante.

Ogni abbattimento di alberi e arbusti oggetto di tutela reso necessario dall'attuazione di interventi privati sul suolo, ove non sia possibile altra soluzione, deve essere autorizzato dagli uffici comunali competenti, con contestuale previsione di interventi compensativi del patrimonio arboreo. In presenza di opere edili private l'abbattimento è in ogni caso consentito esclusivamente quando non sia possibile nessun'altra soluzione di progetto.

Fanno eccezione:

- gli alberi morti;
- gli alberi il cui abbattimento sia prescritto da sentenze giudiziarie per evidenti ragioni di pubblica incolumità, o per espresso disposto di lotta obbligatoria contro patogeni;
- le piante policormiche a ceppaia, se nessuno dei fusti ha una circonferenza \geq a 40 cm.

Non sono soggetti ad autorizzazione gli abbattimenti di coltivazioni produttive, quando queste abbiano raggiunto la fine turno, e i tagli di diradamento per eccessiva densità di impianto.

In tutti i casi suddetti si deve comunque segnalare a priori l'intervento agli uffici comunali competenti.

Inoltre, salvo casi improcrastinabili documentati, gli abbattimenti sono da eseguirsi nel periodo di riposo vegetativo invernale (orientativamente da metà ottobre a metà marzo).

La vegetazione può oltrepassare il limite della proprietà ed estendersi sul sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo.

E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la vista di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.

Gli alberi e gli arbusti siti su proprietà privata che, con i loro apparati radicali, rechino danni o creino potenziali situazioni di pericolo per il transito veicolare e/o pedonale, devono essere rimossi a cura e spese dei proprietari che dovranno anche risarcire la Città delle spese per la riparazione delle pavimentazioni danneggiate. La responsabilità per eventuali danni a persone o cose dovuti al corrugamento delle pavimentazioni causate da radici sono ad esclusivo carico dei proprietari dei relativi alberi.

L'Autorità comunale, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità e l'efficienza delle reti impiantistiche o che costituiscano oggetto ostacolo per la loro realizzazione.

Prima di procedere all'abbattimento di alberi di cui ai precedenti commi 8 e 9 deve essere verificata la possibilità di conservarli eliminando gli inconvenienti determinati. In ogni caso l'Amministrazione si riserva di prescrivere il ripiantumamento compensativo, tranne in caso di eccessiva densità di impianto.

Gli alberi di nuovo impianto di sostituzione, in loco o in altro sito, dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- soggetti in zolla;
- circonferenza a petto d'uomo per alberi di 1^a e 2^a grandezza cm. 20 - 25;
- circonferenza a petto d'uomo per alberi di 3^a grandezza cm. 16 - 18.

Le norme di cui al presente articolo si applicano fino alla adozione di apposito Regolamento del verde pubblico e privato.

Art.61 Requisiti delle costruzioni

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

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

- a) resistenza meccanica e stabilità;
- b) sicurezza in caso di incendio;
- c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;

- d) sicurezza nell'impiego;
- e) protezione contro il rumore;
- f) risparmio energetico;
- g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;
- h) eliminazione delle barriere architettoniche.

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

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

Relativamente al risparmio energetico, lettera f) del presente articolo, si rimanda a specifico regolamento da approvarsi.

Art. 62 Inserimento ambientale delle costruzioni

Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.

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

L'Autorità comunale in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di richiedere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche dirette ad ottenere migliori risultati di inserimento ambientale e **paesaggistico**.

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

E' facoltà dell'Autorità comunale richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

Art. 63 Norme Aggiuntive per l'Esecuzione delle Opere in Centro Storico

Relativamente alle destinazioni d'uso consentite, si fa espresso richiamo alle NTA del vigente PRG.

Per tutti gli interventi nel centro storico non si potrà procedere all'esecuzione di coloriture e/o finiture e/o decorazioni che interessino le facciate o gli edifici prospicienti vie o piazze o comunque visibili da luoghi pubblici, senza aver prima presentato la documentazione relativa all'uso dei materiali e la scelta dei colori.

A tale riguardo sarà facoltà del S.U.E. di imporre una gamma di colori, di finiture e decorazioni conformi con l'insieme degli edifici vicini quale inderogabile condizione del rilascio del titolo edilizio.

Per gli edifici esistenti nel centro storico e per quelli confinanti ovvero fronteggianti immobili soggetti a vincoli storico-artistici in caso di comprovato degrado ovvero di presenza di finiture non conformi con il contesto esistente è facoltà del Sindaco, su parere del S.U.E. e previa partecipazione del privato, di ordinare l'esecuzione dei necessari lavori atti a ristabilire il decoro dell'edificio entro un congruo termine non inferiore a gg. 90, prevedendo in caso di mancata esecuzione dei lavori l'esecuzione degli stessi a cura e spese del Comune con rivalsa delle somme a danno del privato.

Al fine della verifica del decoro degli edifici si farà riferimento anche alle previsioni di altri strumenti settoriali.

Nell'ambito del centro storico gli intonaci dovranno preferibilmente essere a base di calce, ed eseguiti secondo il metodo tradizionale dei tre stati successivi: rinzafo, arricciatura e strato di finitura.

Le opere di tinteggiatura dovranno rispettare l'unità architettonica e le caratteristiche morfologiche degli edifici. Le tinte usate dovranno essere a base di calce o di silicati nei colori della terra e delle pietre naturali. Nel centro storico è assolutamente vietato l'uso di tinte al quarzo, acriliche o contenenti resine epossidiche.

Gli elementi decorativi quali mostre, cornicioni, fasce, vanno conservati e restaurati.

Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno. E' vietato l'uso di serramenti in alluminio o materiale plastico; quelli esistenti dovranno essere progressivamente eliminati e sostituiti entro tre anni dall'approvazione del presente Regolamento.

Sovrapporte, ringhiere di scale esterne o balconi, inferriate dovranno essere realizzate in ferro battuto.

Non sono ammessi cavi o tubazioni esterne; qualora normative di altra natura ne imponessero il passaggio esterno, dovranno essere adottate delle misure di mitigazione visiva da sottoporre al vaglio dell'Autorità comunale.

Art. 64 Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private

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

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo. Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

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

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

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

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentito lo S.U.E., ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori, entro un termine non superiore a 90 gg., decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio con recupero delle spese.

Ai proprietari di terreni soggetti a servitù di scolo di fossi o canali privati, è fatto obbligo provvedere a che questi siano tenuti sempre sgombri in maniera tale da non causare impedimenti al naturale deflusso delle acque piovane, creando eventuali danneggiamenti alle proprietà contermini ed alle eventuali vie contigue. Sono considerati alla stregua del presente comma anche le tombinature effettuate per la realizzazione di accessi carrai.

I fossi delle strade comunali, vicinali e rurali devono essere mantenuti a cura e spese dei frontisti, dei consorziati e dei proprietari limitrofi, che dovranno provvedere all'espurgo ogni qualvolta sia necessario.

In caso di inadempienza o trascuratezza del proprietario o chi per esso, nel termine prescrittogli con Ordinanza, l'Amministrazione comunale provvederà ad eseguire i lavori con successiva richiesta di rimborso delle spese raddoppiate, con l'aggravio di una sanzione riportata al capo XI del presente regolamento.

Art. 65 Interventi urgenti

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni, di parti di esse o comunque si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità del sito o dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati deve procedere, nel rispetto delle normative vigenti, mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.

L'Ufficio comunale competente ne riconoscerà immediatamente lo stato dandone tempestiva comunicazione al Sindaco e contemporanea diffida al proprietario degli immobili interessati. Se il pericolo è riconosciuto imminente, il Sindaco intimerà con apposita ordinanza al proprietario di procedere senza indugio agli interventi urgenti necessari (sgombero, puntellamenti, riparazioni o demolizioni di edifici o parti di essi, ecc.) per rimuovere la situazione di pericolo, ferma restando la facoltà conferita al Sindaco dall'articolo 54 del D.Lgs. 267/2000.

Se il pericolo non fosse ritenuto imminente, l'Ufficio comunale competente ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, con apposita ordinanza, comunicherà al proprietario lo stato delle cose con l'ingiunzione ad eseguire i lavori necessari in un tempo fissato. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale, nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, presentando nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.

La violazione delle prescrizioni contenute nelle ordinanze, ove ne sussistano i presupposti, comporta l'applicazione della sanzione prevista.

Art. 66 Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione

Le strade, le piazze, i suoli pubblici o privati assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione, riconosciuta idonea allo scopo e coerente all'ambito, per lo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo, secondo quanto stabilito dai competenti

Uffici comunali. La sistemazione e la manutenzione dei suoli privati, anche se gravati da servitù di pubblico passaggio, è a carico dei proprietari.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; le fronti di testata dei fabbricati devono risultare oggetto di composizione architettonica alla pari delle altre, prevedendo elementi edilizi o architettonici riferiti a funzioni ed usi propri dell'edificio. In caso di preesistenza di frontespizi ciechi sul confine di proprietà, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.

Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire. L'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle norme vigenti in materia di sicurezza della circolazione.

Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione per l'occupazione temporanea del suolo pubblico è rilasciato in forma precaria, ed è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in pristino del suolo e del mantenimento del decoro originario.

La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione del suolo pubblico e indica il termine finale della medesima. Scaduto tale termine senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.

In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del concessionario; tali spese, detratta l'eventuale cauzione, devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente.

I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme del vigente Codice della Strada a condizione che non costituiscano pericolo per la circolazione.

CAPO VII
PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Art. 67 Caratteri delle unità immobiliari: altezza interna dei locali

Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri [m.] sulla perpendicolare ad entrambe le superfici, quando queste siano tra di loro parallele; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave", mentre nel caso di travi isolate ribassate dal solaio, è misurata all'intradosso del solaio stesso.

Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di m. 0,50.

La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa, di persone deve risultare pari ad almeno m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per corridoi, disimpegni in genere, servizi igienici, ripostigli, nel rispetto delle vigenti leggi statali e delle altre disposizioni regolamentari vigenti.

Le altezze minime previste nel primo e secondo comma possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati per i locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

Ferme restando le prescrizioni di cui al presente articolo, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo o alla permanenza, anche non continuativa di persone non è consentita un'altezza, tra pavimento e soffitto, inferiore a m. 1,80. Per gli edifici costruiti in fregio a vie o piazze, nel piano terreno, anche quando realizzato con pilotis, l'altezza, all'intradosso del soffitto, non deve essere minore di m. 4,00 dal livello del marciapiede, salvo la maggiore altezza in relazione alla presenza di balconi con sporgenza superiore a cm. 25.

In tutti i casi menzionati, comunque, il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative da indicare nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal Servizio Sanitario competente.

Art. 68 Caratteri delle unità immobiliari: superfici dei locali

Nelle nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, per ogni abitante deve essere garantita una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per le prime quattro persone e mq. 10,00 per ciascuna delle successive. I locali per l'abitazione devono avere una superficie minima di mq. 9,00; le stanze da letto per due persone devono avere una

superficie minima di mq. 14,00 e ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00. I locali destinati esclusivamente a cucina devono avere una superficie minima di mq. 4,00 con larghezza non inferiore a m. 1,60. In ogni alloggio almeno un servizio igienico deve avere una superficie minima di mq. 3,00 con larghezza non inferiore a m. 1,50 e deve essere dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo. L'eventuale secondo servizio deve avere una superficie minima di mq. 1,10 e larghezza non inferiore a m. 0,90.

La superficie degli alloggi monocamera, per una sola persona, deve risultare non inferiore a mq. 28,00 comprensiva dei servizi, e per due persone, non inferiore a mq. 38,00.

Nel caso di contiguità fisica di unità immobiliari a destinazione residenziale con unità, o locali, autorizzati con diversa destinazione, deve essere prevista una opportuna separazione.

Nelle unità immobiliari a destinazione non residenziale, ma da adibirsi ad usi che prevedano la presenza anche non continuativa di persone, non si possono realizzare locali utili con superficie inferiore a mq. 9,00. La superficie di ciascun servizio igienico non deve essere inferiore a mq. 1,10 con larghezza minima di m. 0,90.

Art. 69 Caratteri delle unità immobiliari: aerazione ed illuminazione

Nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, tutti i locali, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli e vani scala, devono fruire di aerazione ed illuminazione **naturale** diretta.

Le unità immobiliari a destinazione residenziale con Sul superiore a mq. 70,00, devono inoltre godere di doppia aria, essendo a tale scopo provviste di aperture distribuite su fronti contrapposti o su fronti concorrenti formanti tra loro angolo non superiore a 90°.

Per ciascun locale l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

I locali per servizi igienici non forniti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio d'aria. 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 in apposita canna di estrazione sui fornelli. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura verso l'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. I servizi igienici devono essere preceduti da un locale disimpegno aerato, anche mediante impianto di aspirazione meccanica, di superficie minima di mq. 1,10 e lato minimo non inferiore a m. 0,90, salvo il caso di secondo servizio ad uso esclusivo di stanza da letto.

Si potrà derogare alle disposizioni del presente comma qualora risulti necessario rendere fruibili a disabili i servizi igienici esistenti ai sensi delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche.

Il locale ingresso, con accesso da scala di uso comune, è considerato aerato direttamente.

Nelle unità immobiliari a destinazione commerciale, terziaria o produttiva, per ciascun locale ove è prevista la permanenza di persone, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Ad integrazione o in sostituzione

dell'aerazione/illuminazione naturale, nel rispetto delle vigenti norme specifiche, è ammesso il condizionamento, la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale con sistemi adeguati alla destinazione d'uso, giudicati idonei dal competente Servizio Sanitario.

Art. 70 Locali nei piani seminterrati e sotterranei

Le unità immobiliari ed i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o sotterranei non possono mai essere adibite alla permanenza abitativa, ma ad usi accessori quali autorimesse, cantine, locali sgombero, depositi, archivi.

In deroga a quanto stabilito al precedente comma, i locali dei piani seminterrati e interrati possono risultare spazi utili ed agibili per usi ammessi da particolari disposizioni di legge e previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti.

E' necessario che:

- a) altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni;
- b) le murature siano protette contro l'umidità del terreno mediante intercapedini di m. 1,50 di luce libera e pavimento compatto ed impermeabile su sottostante vespaio aerato di altezza pari ad almeno m. 0,50, o mediante altre soluzioni tecniche che garantiscano la non penetrabilità delle acque eventualmente presenti nel terreno;
- c) esista aeroilluminazione diretta o condizionamento e illuminazione artificiale come stabilito dalla normativa vigente per le specifiche destinazioni;
- d) lo scarico delle acque avvenga in collettori dotati di valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
- e) in caso di locali sotterranei sottostanti strade e marciapiedi, purchè autorizzati, deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi. L'Amministrazione Comunale non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico.

Art. 71 - Locali nel sottotetto

Nei nuovi edifici è consentita l'utilizzazione dei volumi compresi nella sagoma delle coperture in modo da realizzare locali ad usi diversi da quello abitativo (deposito, sgombero, ecc.). Questi dovranno comunque soddisfare tutti i requisiti di altezza, superficie, illuminazione ed aerazione indicati nei precedenti articoli.

Circa il recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi, si rimanda alle disposizioni di cui alla Legge Regionale 16 aprile 2009 n° 13 e s.m.i.

Art. 72 - Scale

Le scale degli edifici plurifamiliari, di tre e più piani, non possono avere larghezza delle rampe inferiore a m. 1,20 e devono risultare coerenti con la normativa statale vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi che in relazione alla garanzia di trasporto delle persone per soccorso.

Fatte salve norme prevalenti a carattere statale o regionale, le scale che collegano più di due piani di norma devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre di mq. 1,00 per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario nel tetto con superficie pari ad almeno mq. 0,40 per ogni piano. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili ed è vietato realizzare dalle unità immobiliari aperture verso le scale per l'aerazione dei locali contigui.

All'interno delle unità immobiliari, per utilizzo a carattere privato, sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a m. 0,80. Scale a chiocciola o similari, con larghezza utile non inferiore a cm. 60, sono ammesse solo all'interno delle singole unità immobiliari per utilizzo a carattere privato, nel caso in cui costituiscano il collegamento con porzioni di edificio non regolarmente agibili, nel qual caso deve essere realizzata idonea chiusura.

Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore.

Art. 73 - Antenne a servizio degli edifici

Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero (i cui atti di assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento) con più di due unità immobiliari o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata, sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'immagine urbana, le antenne paraboliche, i pali e tutti gli apparati tecnici debbono risultare raggruppati in un'unica zona ed avere colorazione adeguata, atta ad integrarsi nel contesto dell'ambiente in cui sono installate. Essi devono essere collocati sulla falda di copertura, senza sporgenza dal perimetro del tetto, sul lato opposto alla pubblica via, in posizione tale da minimizzarne l'impatto visivo. Sono da escludere installazioni in facciata.

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

L'Autorità comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.

L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi ed alle altre norme e regolamenti di settore.

Art. 74 - Strutture precarie annesse agli esercizi pubblici

Per le attività commerciali è consentita l'installazione, su suolo privato o su suolo pubblico, nel rispetto del Codice della Strada e delle altre normative vigenti, strutture precarie quali tettoie, pergolati e simili, aventi superficie fino a un massimo del 100% della superficie di vendita del locale cui sono destinati in pertinenza.

Le installazioni predette potranno essere contigue, senza soluzione di continuità, agli esercizi di cui sono pertinenza o distaccate, ma comunque essere strutturalmente indipendenti dagli edifici in cui sono ubicati gli esercizi di cui sono pertinenza, avere carattere di precarietà per quanto riguarda il sistema di fissaggio al suolo, che deve essere realizzato in modo da garantire la facile rimozione dei manufatti. Devono inoltre avere carattere di decoro e rappresentare una soluzione coerente ed organica con l'edificio principale in cui è ubicato l'esercizio di cui sono pertinenza.

Sono consentite, per periodi stagionali di durata massima di sei mesi per anno e previa apposita autorizzazione.

Sono ammesse, inoltre, chiusure laterali di protezione dagli agenti atmosferici, di tipo precario ed amovibile.

Le installazioni sopradette non comportano trasformazione del territorio. La struttura è direttamente connessa con l'esercizio per la quale sono pertinenza, e devono essere rimosse alla scadenza dell'autorizzazione, senza alcuna ordinanza o altro provvedimento amministrativo.

Per le installazioni su suolo pubblico, che costituiscono occupazione temporanea dello stesso, sia pure limitatamente all'effettivo svolgimento dell'esercizio pubblico di cui sono pertinenza, devono essere comunque rispettate tutte le normative vigenti, in particolare quelle relative al Codice della Strada.

L'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico, nelle forme sopradescritte, non costituisce concessione del diritto di superficie.

Oltre al pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico il titolare dovrà costituire annualmente, a favore dell'Amministrazione, apposito deposito cauzionale a copertura degli eventuali danni e dei costi per l'eventuale rimozione in danno del manufatto.

In caso di inottemperanza l'Amministrazione provvederà alla rimozione dell'intero manufatto in danno, avvalendosi del deposito cauzionale, il cui importo non limita comunque l'Amministrazione a richiedere all'inottemperante il rimborso delle effettive spese sostenute, se superiori.

In caso di occupazione del suolo pubblico la stessa deve essere effettuata in maniera da non pregiudicare la possibilità di esercizio dello stesso diritto da parte di altri soggetti aventi attività limitrofe.

L'Amministrazione Comunale redige annualmente l'elenco, integrato da apposita planimetria, delle località e spazi pubblici nei quali le installazioni di cui sopra sono vietate o sottoposte a particolari limitazioni dimensionali, tipologiche e /o estetiche. In ragione di ciò, valuterà le proposte caso per caso.

Le norme di cui al presente articolo sono valide, per quanto applicabili e nel rispetto delle norme derivanti dal Codice della Strada e dalla regolamentazione sull'uso e concessione del suolo pubblico, anche nei casi disciplinati dal presente Regolamento.

Per quanto attiene alle specifiche tecniche, tipologiche nonché per quanto attiene alla procedura autorizzativa, a quanto contenuto nell'apposito regolamento di attuazione del presente articolo, allegato sotto la lettera "A".

Art. 75 - Coperture, abbaini e terrazzini sulle falde dei tetti, canali di gronda e pluviali

Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. Le tipologie e le sagome delle coperture nonché i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi

tecnici, ecc.) sono elementi architettonici della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda le dimensioni, l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.

Nelle porzioni di territorio cittadino la cui struttura urbana è riconosciuta di interesse storico o ambientale, le coperture degli edifici devono essere previste in modo congruente ai caratteri del sito per quanto attiene al livello di imposta, alla tipologia, alla pendenza delle falde, al manto di copertura, al tipo ed allo spessore del cornicione, alla presenza di abbaini e volumi tecnici.

Gli abbaini e i terrazzini nelle falde dei tetti dovranno essere conformi con quanto riportato nella Circolare 45/REC. In ogni caso non si dovrà interrompere la continuità del cornicione e gli abbaini dovranno risultare di altezza congruente inferiore al colmo e non interessare le travi cantonali o gli spigoli del tetto. Laddove le norme del P.R.G. non ammettono la formazione di terrazzini nelle falde dei tetti, è consentita esclusivamente la formazione di un piccolo piano antistante il fronte dell'abbaino, a livello pavimento o davanzale, di profondità non superiore a m. 0,50 e di larghezza pari a quella dell'abbaino, atto a consentire l'apertura di eventuali persiane.

I canali di gronda ed i pluviali, che negli edifici storici 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 marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.

Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati sino ad una altezza minima di m. 2,50 dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno m. 2,00.

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

Art. 76 Pannelli solari termici e fotovoltaici, serbatoi di accumulo ed altri impianti tecnologici

In ogni area della città, fatto salvo quanto per quelle zone ricadenti in aree sottoposte a vincolo, è possibile installare sulle coperture a falde inclinate esistenti, pannelli solari, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, aderenti totalmente ad essa, senza utilizzo di supporti in elevazione ed i cui componenti non modifichino la sagoma dell'edificio. In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura i pannelli dovranno risultare integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo.

In ogni area della città, fatto salvo quanto per quelle zone ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, è possibile installare sulle

coperture piane degli edifici, pannelli solari, anche con l'utilizzo di supporti - se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale, purché il complesso non risulti visibile da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore, oppure qualora siano schermati da quinte perimetrali, con altezza massima di m. 1,3, realizzate con caratteristiche e materiali tali da consentire un idoneo inserimento architettonico.

Su terrazzi, balconi e lastrici solari, oltre a quanto previsto per i tetti piani, è ammesso, anche oltre l'altezza massima consentita per gli edifici, posizionare pannelli solari su strutture in elevazione, di tipo a pergolato, realizzate in legno o metallo. La superficie superiore del complesso dovrà essere costituita esclusivamente dai pannelli solari e dagli elementi strutturali strettamente necessari al loro sostegno, l'altezza massima all'estradosso, comprensiva dei pannelli - anche inclinati - non potrà eccedere i metri 3,5 rispetto al piano di calpestio sottostante mentre l'altezza massima, all'intradosso, dovrà risultare inferiore a metri 2,4. L'intera struttura dovrà conseguire, in ogni caso, un idoneo inserimento architettonico e ambientale.

Rispettando tali condizioni, tale struttura si configura come pergolato. In ogni area della città, fatto salvo quanto per quelle zone ricadenti in aree sottoposte a vincolo, è possibile installare sulle coperture degli edifici realizzate con caratteristiche tipologiche diverse da quelle indicate nei commi precedenti, pannelli solari, a condizione che sia garantito un adeguato inserimento architettonico e ambientale.

In ogni area della città, fatto salvo quanto per quelle zone ricadenti in aree sottoposte a vincolo, è possibile installare, nei cortili e negli spazi aperti privati, pannelli solari, anche con l'utilizzo di supporti se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale.

E' consentita la realizzazione di *tettoie fotovoltaiche* di potenza strettamente utile al soddisfacimento dell'utenza domestica per cui l'impianto verrà richiesto (potenza nominale < 20KW). Le istanze dovranno essere presentate con Segnalazione Certificata di Inizio Attività, secondo quanto riportato all'artt. 22 e 23 del presente Regolamento. Le tettoie fotovoltaiche dovranno essere distaccate dal fabbricato e strutturalmente indipendenti. Restano ferme le disposizioni in materia antisismica.

Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, nella Zona Urbana Centrale Storica e sugli edifici di interesse storico l'autorizzazione all'installazione resta subordinata alla procedura prevista dal Dlgs 42/04.

In ogni area della città, fatto salvo quanto successivamente specificato, i serbatoi di accumulo annessi a pannelli solari termici devono essere installati all'interno degli edifici. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, dovranno essere posizionati rispetto agli spazi pubblici, sulle falde interne delle coperture e adeguatamente mimetizzati, adottando soluzioni tali da consentire un idoneo inserimento architettonico.

Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, nella Zona Urbana Centrale Storica, sugli edifici di interesse storico, fatte salve eventuali norme di tutela che ne impediscano il posizionamento, parziale o totale, non è possibile installare tali impianti tecnologici sulle falde delle coperture inclinate rivolte sul fronte stradale. E' invece consentita la loro installazione qualora:

- siano posizionati su coperture piane e non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore. A tal fine è possibile occultarli con appositi manufatti realizzati

con caratteristiche e materiali tali da consentire un idoneo inserimento architettonico;

- siano posizionati sulle falde interne delle coperture che presentino per loro conformazione parti convenientemente defilate, non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore. A tal fine è possibile occultarli, ove consentito, con appositi manufatti realizzati con caratteristiche e materiali tali da consentire un idoneo inserimento architettonico.

Il posizionamento di ulteriori impianti tecnologici, non rientranti nelle tipologie definite nei precedenti commi, è consentito sulle coperture degli edifici a condizione che non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore; in caso di oggettiva e dimostrata impossibilità, dovranno essere adeguatamente mascherati adottando soluzioni tali da consentire un idoneo inserimento architettonico.

Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, nella Zona Urbana Centrale Storica, sugli edifici di interesse storico, non è possibile installare tali impianti tecnologici sulle falde delle coperture inclinate rivolte verso il fronte strada.

E' invece consentita la loro installazione - fatte salve eventuali norme di tutela che ne impediscano il posizionamento, parziale o totale - qualora:

- siano posizionati su coperture piane e non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio a quota altimetrica inferiore. A tal fine è possibile occultarli con appositi manufatti perimetrali dimensionati secondo le prescrizioni di cui all'articolo 13 comma 7;
- siano posizionati sulle falde interne delle coperture che presentino, per loro conformazione, parti convenientemente defilate.

Art.77 Cortili e cavedi

I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a 4,00 m., devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi.

Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera è al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile.

La superficie dei cortili dovrà essere almeno uguale alla quarta parte della superficie dei fronti perimetrali che li recingono, escludendo dalla misura i fianchi degli avancorpi sporgenti non oltre 1,5 metri.

Ciascun fronte dei fabbricati verso cortile deve prospettare su uno spazio libero di ampiezza media almeno uguale ai 4/5 dell'altezza del fronte stesso, considerando a questo effetto come spazio libero anche quello occupato da bassi fabbricati di altezza H non superiore a m. 4,50, e non tenendo conto dei muri divisorii tra diversi cortili purché di altezza non superiore a m. 4,50.

Ai fini delle verifiche di cui sopra saranno considerate le porzioni di cortile delle proprietà confinanti, libere o occupate da bassi fabbricati, realizzati in base agli strumenti urbanistici vigenti o in dipendenza di atti di vincolo regolarmente trascritti a favore della Città.

I cortili compresi tra fabbricati convergenti ad un solo piano fuori terra e formanti un angolo acuto minore di 60°, devono avere uno smusso di almeno m. 2,00, che deve essere aumentato di m. 0,50 per ogni piano realizzabile in più oltre al terreno.

La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 4,00 m. ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli.

Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:

- altezza fino a 10,00 m., lato min. 2,50 m., sup. min. 6,00 mq.;
- altezza fino a 15,00 m., lato min. 3,00 m., sup. min. 9,00 mq.;
- altezza oltre 15,00 m., lato min. 4,00 m., sup. min. 16,00 mq..

Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.

I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia. Essi devono comunicare, in corrispondenza del piano inferiore, con l'esterno (via o spazio privato) per mezzo di un andito di luce libera pari ad almeno mq. 6,00, libero di chiusure, e munito soltanto di cancellata.

Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è assolutamente vietato lo scarico di acque nere o materiale di rifiuto.

E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

E' considerata area a cortile anche quella occupata da costruzioni parzialmente interrata con soprastante terreno sistemato a verde emergenti dal suolo per non più di 1,00 m., misurati dal più alto dei punti del terreno sistemato a verde al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali.

La superficie occupata dai cavedi è considerata a tutti gli effetti superficie coperta Sc.

Può essere consentita la copertura totale di cortili assoggettati ad uso pubblico.

Art. 78 Intercapedini e griglie di aerazione

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

Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da robuste griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia. La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo pubblico o privato, non può superare **m. 1,50**. Maggiori dimensioni, necessarie per la posa di infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico da parte delle Società concessionarie.

Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno m. 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede.

La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è sempre effettuata previo provvedimento autorizzativo da parte del Comune. Il permesso è sempre rilasciato in forma precaria e può essere revocato in qualunque momento quando ciò fosse necessario per esigenze di natura pubblica.

Lungo le vie pubbliche, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestrate di aerazione per i locali sotterranei: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti più di cm. 4 dal filo della costruzione, integrate da grate a maglia non superiore a cmq. 1,00.

Nei portici, il cui sedime privato è gravato da servitù di pubblico passaggio, è ammessa la possibilità di lucernari orizzontali per locali sotterranei non altrimenti illuminabili naturalmente: essi devono essere coperti con pietra forata o con inferriata a superficie piana antisdrucchiolevole le cui forature non devono avere larghezza superiore a cm. 2,00.

Nei marciapiedi, oltre alle chiusure delle intercapedini da realizzarsi con griglie a superficie piana la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito, possono essere realizzati lucernari con copertura in lastre di vetro antiscivolo, di adeguato spessore opportunamente certificato per l'uso, eventualmente integrata da traverse metalliche per impedire inconvenienti al transito dei pedoni.

Art. 79 Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni

Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere adottati accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione di ratti, volatili ed animali nocivi o molesti in genere.

Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata debbono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta e le connessioni fra superfici verticali ed orizzontali debbono essere debitamente stuccate.

Gli imbocchi delle canne di aspirazione debbono essere protetti con reti indeformabili a maglia fitta e le suddette canne non debbono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.

Le canalizzazioni contenenti cablaggi di ogni tipo debbono risultare stagne e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura: ove possibile debbono essere inseriti appositi elementi tronco-conici o tronco piramidali per impedire la risalita dei ratti.

I cornicioni e gli aggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione. In alternativa possono essere provvisti di opportuni accorgimenti volti ad ottenere lo scopo.

Art. 80 Muri di sostegno e terrazzamenti

I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 2 metri, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta. Salvo diverse prescrizioni del P.R.G..

Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3 metri, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.

Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.

I muri di sostegno debbono presentare un paramento esterno coerente con la situazione nel contesto circostante e, quando non realizzati in materiali previsti faccia a vista, essere convenientemente intonacati e tinteggiati, salvo completamenti di preesistenze.

L'Autorità comunale può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

Art. 81 Numeri civici

Fare riferimento all'apposito regolamento della toponomastica e della numerazione civica.

Art. 82 Parapetti e ringhiere

Parapetti e ringhiere devono essere posizionati in qualunque spazio praticabile ove sussista pericolo di caduta, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. In particolare devono essere sempre previsti a protezione di balconi, logge e terrazzi.

Parapetti e ringhiere devono avere altezza non inferiore a m. 1,00 e non superiore a m. 1,20 e presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia; non devono essere scalabili né presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 metri.

Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi tutti i materiali tecnicamente adatti allo scopo di garantire sicurezza. Il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.

Art. 83 Passaggi pedonali e marciapiedi

Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune. I marciapiedi a raso possono essere mantenuti, di massima, in vie del centro storico di larghezza non superiore a m. 6,00.

I marciapiedi di nuova costruzione devono, in linea di massima, essere rialzati e in genere avere le dimensioni di quelli già esistenti nella via. Ove questi fossero inesistenti e nelle aree di nuova urbanizzazione

devono essere realizzati, salvo diverse indicazioni specifiche, con un dislivello rispetto al piano di transito veicolare di non oltre 15 cm. ed avere le seguenti larghezze minime:

- per vie larghe m. 12: marciapiedi di m. 2,50;
- per vie larghe m. 15: marciapiedi di m. 3,00;
- per vie larghe m. 18: marciapiedi di m. 3,50;
- per vie larghe m. 20 ed oltre: marciapiedi di m. 4,00.

Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%, ed in ogni caso dovrà essere garantita una superficie in piano sul marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1,50.

Qualora, per ragioni tecniche o di salvaguardia storico-architettonica, non sia possibile realizzare all'interno dei locali pubblici o privati aperti al pubblico, gli adeguamenti alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche degli ingressi, è consentita, previo parere dell'Ufficio Tecnico, la realizzazione di rampe esterne opportunamente raccordate a condizione che lo spazio libero di marciapiede o percorso pedonale non sia inferiore a m. 2 e che le rampe siano opportunamente segnalate e dotate di idonee protezioni o transenne di sicurezza.

Dette installazioni non sono soggette al pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico.

Con riferimento a situazioni in cui il traffico veicolare possa determinare situazioni di pericolo o per motivazioni di carattere ambientale, l'Amministrazione Comunale, può disporre che marciapiedi e passaggi pedonali siano protetti con paracarri, transenne metalliche o dissuasori idonei allo scopo.

E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada", del suo regolamento di esecuzione e di attuazione e del vigente regolamento per la pubblicità.

Art. 84 Passi carrabili

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

Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.

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

Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,00 m. e superiore a 6,00 m., la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 8,00 m. e la distanza dal confine con proprietà private non deve essere inferiore a 1,00 m.

Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o

comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 4,50 m.

L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.

Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai precedenti commi sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.

Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'articolo 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, così come modificato dall'articolo 36, punto c, del D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610.

Art. 85 Piste ciclabili e parcheggi per le biciclette

Il Comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili, ove le condizioni orografiche lo consentano in occasione della previsione di costruzione di nuove strade. Circa i criteri di progettazione si farà riferimento al Regolamento di cui al DM 30 novembre 1999, n. 557.

Art. 86 Portici, percorsi pedonali coperti e "pilotis"

I portici, i loggiati al piano terreno ed i percorsi coperti, destinati al pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a m. 3,00 di larghezza utile ed un'altezza non inferiore a m. 4,00; in caso di integrazioni di porticati esistenti, dimensioni, tipologie e caratteri, sia della fronte esterna che del percorso interno, sono determinati in funzione della preminente esigenza di adeguata integrazione al sito.

Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere, in alcun punto, inferiore a m. 4,25.

Per le aree porticate e per i percorsi coperti aperti al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, sentiti gli uffici competenti, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

I lavori di manutenzione di portici e percorsi coperti aperti al pubblico passaggio per quanto attiene pavimentazioni, pareti, pilastri, volte sono a carico del proprietario dell'immobile.

Nelle abitazioni in fabbricati singoli, mono o plurifamiliari, la superficie totale dei porticati, aperti su tre lati, posti al piano terreno dell'edificio non potrà superare il 25% della superficie dell'unità afferente, in tutte le zone ad eccezione di quella agricola dove non potrà superare il 40%. Sono ammessi portici aperti su due lati, se la dimensione della superficie dei due lati chiusi non supera quella dei due lati aperti. Tali porticati non sono ammessi se il distacco dai confini risulta inferiore ai distacchi previsti dalle specifiche N.T.A.

di P.R.G. La superficie occupata dal portico è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

Art. 87 Prefabbricati

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

Art. 88 Rampe carrabili e pedonali

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

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

La larghezza minima della carreggiata delle rampe carrabili è:

- a) m. 3,00 nei casi di rampa rettilinea, a senso unico o a doppio senso di marcia alternato; m. 4,50 nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia;
- b) m. 3,50 nei tratti di rampa curvilinea, a senso unico o a doppio senso di marcia alternato;
- c) m. 6,50 nei tratti di rampa curvilinea a doppio senso di marcia.

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

- a) m. 6,75 nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- b) m. 8,25 nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.

Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di m. 0,90 e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a m. 0,90. Tale percorso può non essere previsto quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti in adiacenza o in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti.

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

Art. 89 Recinzioni e cancelli

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni, nonché a quanto previsto dal Codice della Strada ed al relativo regolamento.

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

sono ammesse recinzioni in materiale non idoneo a garantire durevolezza e decoro nel tempo.

I muri di cinta verso i sedimi pubblici, devono essere provvisti di zoccolatura in pietra naturale o artificiale di altezza non inferiore a cm. 40 dal piano del marciapiede ed avere altezza complessiva non superiore a cm. 300 e, quando non realizzati in muratura faccia a vista, devono essere convenientemente rivestiti oppure intonacati e tinteggiati.

Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.

Sopra i muri di sostegno posti sul confine di proprietà, è ammessa la realizzazione di recinzioni.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni possono presentare altezza non superiore a m. 1,00 oltre la recinzione; devono aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade).

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

La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge degli Enti preposti.

Art. 90 Serramenti

Gli accessi alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotati di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere tali spazi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno previsti, ove possibile, in posizione adeguatamente arretrata rispetto allo spazio pubblico.

I serramenti esterni delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza dal livello del marciapiede non inferiore a m. 3,00; in nessun caso l'apertura delle ante può invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, l'Autorità comunale, sentiti i competenti uffici, può imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture. Negli edifici esistenti non è mai ammessa la sostituzione o l'inserimento di singoli serramenti, diversi per tipologia o forma o colore da quelli rimanenti.

I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al punto 2 possono essere mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione di fabbricati che implicino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari. Nei negozi di riconosciuto valore storico gli interventi di manutenzione o di parziale sostituzione dei serramenti e delle "devantures" devono essere realizzati con materiali e tecniche volte alla valorizzazione di tali manufatti che devono essere conservati nella situazione originaria, anche se non rispondenti ai requisiti di cui al precedente punto 2.

Art. 91 Servitù pubbliche

Il Comune ha facoltà di applicare, o fare applicare, e mantenere sui fronti delle costruzioni pubbliche e private, previo avviso alla proprietà e nei modi e termini stabiliti dalla normativa vigente, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

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

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

La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

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

I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 1, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 1, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

Art. 92 Strade private

La costruzione di strade private dovrà rispettare quanto contenuto nel Codice della Strada e nel relativo regolamento.

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
- b) alla manutenzione e pulizia;
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;

e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;

f) all'illuminazione.

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

Le strade private, se chiuse da cancellata all'imbocco sulla pubblica via, dovranno garantire la distanza minima prevista per i passi carrabili.

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

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

Nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

Le strade private di lunghezza superiore a m. 25,00, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio non inferiore a 4 lx (lux) sul piano stradale.

Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

Art. 93 - Misure per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Il presente articolo costituisce una delle componenti delle linee guida per l'attività edilizia comunale, volte all'eliminazione delle c.d. "barriere architettoniche" per l'intero ambiente (costruito e non costruito), nel rispetto della vigente normativa (L.13/89 e ss.mm.ii.). Nell'ambito dell'ambiente costruito e non costruito devono essere realizzati tutti gli interventi atti a favorire la massima fruibilità da parte di tutte le persone per garantire loro una migliore qualità della vita col superamento di ogni forma di emarginazione e di esclusione sociale.

A tal fine negli edifici e negli spazi esterni, in tutti gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, devono essere previste e realizzate tutte le soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche.

I progettisti, in armonia col contesto più ampio in cui si inserisce l'intervento, possono proporre soluzioni innovative e alternative a quelle usuali che, debitamente documentate, dimostrino comunque il rispetto delle finalità stabilite dalle specifiche leggi vigenti in materia di superamento e abbattimento di barriere, per un utilizzo ampliato ed in piena autonomia e sicurezza dell'ambiente da parte di tutte le persone, in special modo per i disabili.

In particolare, a partire dalle modalità e caratteristiche indicate dalle norme vigenti al momento della realizzazione dell'opera e in condizioni

di adeguata sicurezza ed autonomia, devono essere garantiti i requisiti di adattabilità, visitabilità e accessibilità.

SPAZI URBANI E ATTRAVERSAMENTI PEDONALI

In tutti gli spazi urbani di relazione, tutti i percorsi, gli accessi e i servizi progettati per i disabili, dovranno essere adeguatamente segnalati mediante indicazioni ben visibili e percettibili, utilizzando, a seconda dei casi, indicazioni luminose, sonore, variazione di colore e altri elementi sensoriali, nonché mediante la realizzazione di corsie direzionali riconoscibili al tatto manuale e plantare.

Gli attraversamenti pedonali nel centro abitato devono essere illuminati nelle ore notturne ed essere dotati di accorgimenti in grado di garantire l'attraversamento alle persone costrette a muoversi lentamente.

PARCHEGGI

Negli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali plurifamiliari (con più di n°4 alloggi) dovrà essere realizzato un posto auto privato per ogni condomino disabile che sarà residente nel condominio alla data di consegna dell'edificio. In ogni nuova costruzione dovrà essere realizzato almeno un posto auto ogni cinquanta posti auto privati (o frazione di cinquanta) da destinare a favore di eventuali disabili che possono accedere all'edificio.

Nelle aree produttive, commerciali e di servizi di nuova costruzione deve essere previsto un posto auto per ogni disabile operante in quel contesto. Inoltre dovrà essere realizzato almeno un posto auto ogni cinquanta (o frazione di cinquanta) posti auto destinati al pubblico da riservare a favore dei disabili che usufruiranno di quelle strutture. Tutti i posti auto riservati ai disabili dovranno essere posti il più possibile in prossimità degli accessi agli edifici e servizi (ascensori, telefoni, servizi igienici, ecc.) e, per quanto possibile, dovranno essere adottate soluzioni atte alla loro protezione dalle intemperie.

Nella realizzazione di parcheggi è da preferire la realizzazione di due parcheggi abbinati, con lo spazio intermedio per la manovra delle carrozzine di almeno 150 cm in soluzione di continuità con scivoli e rampe, completi di segnaletica orizzontale e verticale ben visibile anche nelle ore notturne.

I parcheggi riservati ai disabili paralleli alla sede stradale dovranno avere una lunghezza non inferiore a metri 6.00 per favorire il passaggio della carrozzina fra le due auto ed essere idoneamente raccordati al marciapiede.

ASCENSORI

Tutti gli ascensori dovranno essere regolati per una bassa velocità di avvio e fermata, con autolivellamento del piano cabina/piano fermata con tolleranza non superiore a 1 cm e segnalazione sonora di avvio e partenza. Dovranno, inoltre, essere dotati di campanello di allarme munito di dispositivo luminoso di avvenuta chiamata e di citofono, tutti posti a 100÷130 cm di altezza. Nelle pulsantiere i numeri di piano dovranno essere in rilievo e con relative scritte in *Braille*.

Nelle nuove costruzioni le porte degli ascensori dovranno essere a scorrimento automatico e dotate di specifico meccanismo di arresto e inversione in caso di ostruzione.

Le pulsantiere esterne, poste a 110÷140 cm di altezza (consigliato 115), devono riportare l'indicazione del piano e i numeri devono essere in rilievo e con la relativa scritta in *Braille*.

SERVOSCALA E PIATTAFORME ELEVATRICI

Nelle parti comuni, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione, devono essere individuate soluzioni progettuali per il superamento di barriere architettoniche che non richiedano l'impiego di servo scala e piattaforme, il cui utilizzo deve essere riservato alle sole situazioni in cui è oggettivamente impossibile individuare soluzioni alternative.

La presenza di servo scala e di piattaforme elevatrici deve essere opportunamente segnalata per favorire la circolazione pedonale sul lato opposto.

Opportune segnalazioni luminose ed acustiche dovranno indicare l'attivazione di questi meccanismi di sollevamento.

La portata dei servo scala non deve essere inferiore ai 130 kg mentre per le piattaforme non deve essere inferiore ai 180 kg.

La loro velocità non deve essere superiore ai 10 cm al secondo.

Servoscala e piattaforme devono essere sempre muniti di dispositivi di sicurezza antiribaltamento, anticesoimento e antischiacciamento. Devono inoltre essere dotati di dispositivi di sicurezza per l'attivazione esclusiva con "persona presente".

I comandi di funzionamento devono essere installati sia sul meccanismo che al piano.

In fase di stazionamento la pedana deve essere ribaltata verso la parete o incassata nel pavimento.

RAMPE E SCIVOLI

Le rampe d'accesso agli edifici devono essere realizzate con materiale antisdrucchiolo e protette da un parapetto munito di corrimano all'altezza di 90 cm.

Tutti gli spazi previsti per il cambio di direzione e in corrispondenza di porte, come in tutti i piani orizzontali di sosta devono essere realizzati in piano e con lato di misura non inferiore a 150 cm. Per le parti realizzate in grigliato, la maglia deve essere inattraversabile da una sfera di 15 mm di diametro.

L'inizio e la fine delle rampe deve essere evidenziato mediante una variazione della rugosità del pavimento, realizzata ad almeno 30 cm di distanza e per un tratto di lunghezza di almeno 30 cm.

Nella realizzazione di rampe e scivoli i raccordi con marciapiedi, carreggiate, corselli d'accesso, ecc., non devono presentare un dislivello superiore a 2 cm, realizzando sempre spigoli arrotondati (o comunque addolciti verso il basso).

La pendenza trasversale deve essere contenuta entro l'1%. Inoltre devono essere dotati di dissuasori di occupazione abusiva (paletti con catenelle, ringhiere, archetti, ecc.).

EDIFICI

Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi per nuovi edifici ad uso residenziale abitativo, costituiti da più di quattro alloggi, e per la ristrutturazione edilizia di interi edifici o di parti significative degli stessi, deve essere garantita la **visitabilità** e l'**adattabilità** degli alloggi.

Per **visitabilità** di un alloggio si intende la sua condizione di permettere a persone di ridotta capacità motoria, di accedere alla zona giorno ed ad un servizio igienico dell'alloggio stesso.

Per **adattabilità** di un alloggio si intende la sua condizione di poter essere modificato, a costi limitati, allo scopo di permettere ad un disabile circolante con carrozzina di viverci ed esercitarvi tutte le attività e funzioni della vita quotidiana; a tal fine l'esecuzione dei

lavori di modifica non deve inficiare né la struttura, né la rete degli impianti comuni degli edifici.

Per gli edifici esistenti costituiti da più di tre livelli fuori terra privi di ascensore o con ascensori non a norma, ove venga documentata l'impossibilità tecnica di realizzazione all'interno della costruzione, è consentita l'installazione di ascensori anche all'esterno, con soluzioni armonizzate con il contesto esistente.

Al fine di favorire la qualità della vita dei cittadini meno abili, negli edifici con meno di quattro alloggi di nuova costruzione deve essere garantito il requisito della **visitabilità**.

Qualora le autorizzazioni per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di legge in materia di tutela paesaggistica e ambientale, non possano venire concesse per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità ed il superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

CORRIDOI E SPAZI CONFINATI

La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi confinati non deve essere inferiore a un metro e devono essere muniti di regolare corrimano. In corrispondenza di ascensori, rampe, servo scala, ecc., lo spazio antistante deve risultare orizzontale e con lati non inferiori a cm 150.

PORTE

Dove è indirizzato il passaggio con carrozzine, sono da preferire porte scorrevoli e motorizzate. Sono vietate le porte girevoli e le porte a vetro, se non ben fornite, queste ultime, di accorgimenti per la sicurezza, per l'antisfondamento e dotate di evidenziatori di presenza.

La larghezza di passaggio netto delle porte esterne non deve essere inferiore a 90 cm e per le porte interne non inferiore a cm 80. I meccanismi di apertura devono essere facilmente manovrabili e percepibili da persone con ridotte capacità motorie e sensoriali.

Eventuali sistemi di apertura e chiusura, se automatici, devono essere a tempo in modo da permettere un agevole passaggio anche a disabili su carrozzina.

L'accesso ai balconi e alle terrazze deve avvenire attraverso porte-finestre, con un dislivello massimo fra i pavimenti di 2,5 cm con angolo arrotondato.

SERVIZI IGIENICI

Nei servizi igienici attrezzati a norma per i disabili, la parete per l'accostamento laterale sinistro o destro della carrozzina, in modo parallelo alla tazza del wc, deve avere uno spazio libero di almeno 100 cm per la manovra della carrozzina.

L'accostamento frontale deve avere uno spazio libero di almeno 80 cm.

In generale, il dimensionamento minimo degli spazi liberi utili alla fruibilità dei servizi igienici da parte di persone disabili, dovrà essere compiuto secondo quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Il piano della doccia deve essere sempre a filo pavimento, l'eventuale servizio bidet può essere sostituito col miscelatore a doccetta e il lavabo deve essere privo di base o di colonna.

Le porte devono avere una apertura netta di 80 cm, devono essere scorrevoli o apribili verso l'esterno e munite di maniglione interno di richiamo.

APPARECCHI DI SERVIZIO

Negli ambienti pubblici e negli spazi privati aperti al pubblico, una parte dei servizi e loro comandi (telefoni, pulsantiere, citofoni, campanelli di emergenza, distributori automatici di numeri e tessere, terminali informatici, ecc.), devono essere posti ad una altezza di 100÷130 cm dal pavimento (consigliata a 115 cm).

SERVIZI NEI LUOGHI DI LAVORO

Mense, spogliatoi e gli altri servizi dei luoghi di lavoro dovranno essere resi accessibili anche agli addetti con ridotte o impedito capacità fisiche.

CAPO VIII
ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 94 - Prescrizioni generali

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

Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.

Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del C.D. Testo Unico sulla Sicurezza DLgs 81/08 e s.m.i., nonché del Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione.

Le norme del presente Regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro.

Articolo 95 - Disciplina del cantiere

Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile, di dimensioni non inferiori a m. 0,80 x 1,25, con l'indicazione:

- a) del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
- b) degli estremi del Permesso di Costruire **o di altri titoli abilitativi**;
- c) della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
- d) dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere;
- e) dei soggetti e dei dati relativi alla sicurezza sui luoghi di lavoro, secondo quanto previsto dal Dlgs 81.

Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Nel cantiere debbono essere tenuti a disposizione **tutti** gli atti abilitativi alla realizzazione, comprensivi degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.

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

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

L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, applica le sanzioni di cui al DPR 380/01 e L.R. 15/2008

Articolo 96 - Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'Ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo o

agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.

Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare dell'atto abilitativo a costruire o il costruttore devono preventivamente richiedere all'Autorità comunale la relativa concessione di occupazione; all'istanza deve essere allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere.

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

In ogni caso devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua; tutto il materiale occorrente per l'esecuzione dei lavori deve essere contenuto all'interno dell'area recinta per il cantiere.

Le recinzioni provvisorie di cantiere, da realizzarsi con pannellature continue di materiale resistente, devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno m. 2,00; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m., che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di m. 10,00, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di cmq. 50,00, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare. Nel caso in cui le recinzioni provvisorie di cantiere siano da realizzarsi in prossimità di una linea tranviaria, esse devono distare non meno di m. 1,35 dal regolo esterno del binario; ogni deroga a tale distanza minima deve essere esplicitamente autorizzata dal gestore pubblico dei trasporti.

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

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

L'Amministrazione può consentire l'inserimento sulle recinzioni provvisorie di messaggi pubblicitari o di spazi per affissioni in coerenza con i disposti del vigente regolamento per la pubblicità ed a condizione che siano mantenuti in condizioni decorose. Sulle recinzioni provvisorie possono essere installati pannelli informativi contenenti riproduzioni del progetto e notizie sulle previsioni dell'andamento dei lavori, secondo modelli e tipologie che possono essere stabilite dall'Amministrazione.

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

Art. 97 Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali

Per tutta la durata dei lavori, ogni cantiere recintato deve essere organizzato in modo da essere mantenuto libero da materiali inutili, dannosi o che provochino inquinamento. Deve inoltre essere adottato ogni accorgimento per evitare danni o eccessive molestie a persone e cose private. Se il cantiere non è recintato da steccato, la prima impalcatura verso il pubblico passaggio non può essere costruita ad altezza inferiore a m. 3,00.

Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità degli operai e dei passanti e l'integrità delle cose conformandosi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro. Le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare dell'atto abilitativo a costruire, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

I tecnici comunali, nell'effettuare sopralluoghi, verificano l'osservanza delle disposizioni del presente regolamento e delle altre norme vigenti in materia, informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.

Ove del caso, l'Autorità comunale adotta i provvedimenti a tutela della pubblica incolumità ai sensi della normativa vigente.

Art. 98 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

Durante tutta la durata dei lavori il costruttore deve mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico per tutta l'estensione del suo cantiere e per m. 50, prima e dopo. Quando si verificassero spargimenti di materiale, è necessario provvedere tempestivamente alla pulizia.

Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare degli atti abilitativi a costruire; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente.

CAPO IX
ULTERIORI DISPOSIZIONI

Art. 99 Cambio di destinazione d'uso

Costituisce mutamento della destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso dell'immobile, superiore al 25% della superficie utile, ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento precedentemente emesso e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

La modifica delle destinazioni d'uso con o senza opere a ciò preordinate è sempre soggetta alla verifica affinché la medesima tenga conto della specifica disciplina riferita all'attività e alla verifica degli standard di legge.

Circa il mutamento di destinazione d'uso, in riferimento all'art. 7 della L.R. Lazio n°36/87, come modificata dalla L.R. Lazio 15/2008, si dovrà tener conto del concetto di "categorie d'uso urbanisticamente rilevanti" in relazione alla zona omogenea di PRG in cui l'immobile ricade.

Queste sono indicate, in via generale, dagli artt. 14 e 15 della L.R. Lazio n°35/1977, cui espressamente rinvia il richiamato art. 7 della L.R. Lazio 36/87.

Qualora, quindi, vi sia passaggio tra categorie urbanistiche con conseguente mutamento del carico urbanistico e della dotazione degli standard, si sarà in presenza di un intervento sovrapponibile a "nuova opera" e, quindi, soggetta a preventivo rilascio di P.d.C. con relativo pagamento degli oneri concessori.

Al contrario, il mero mutamento all'interno della medesima categoria sarà soggetto a SCIA, senza necessità di integrazione contributiva.

Art. 100 Deflusso delle Acque meteoriche

Tutti gli allacci alla rete della pubblica fognatura devono essere muniti di manufatti idonei a consentire l'agevole ispezione da parte del personale addetto.

Nella costruzione delle canalizzazioni all'interno delle aree private devono essere adottati tutti i provvedimenti necessari per ottenere la perfetta impermeabilità alla penetrazione di acqua dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami nella prevista condizione di esercizio, nonché nell'ipotesi di funzionamento in carico della pubblica fognatura cui recapiti la rete interna all'area cortiliva. All'interno delle aree cortilive private, dovrà essere comunque attuata la separazione tra la rete di raccolta delle acque nere e quella per il deflusso e l'allontanamento delle acque meteoriche.

L'area cortiliva dovrà essere dotata di apposite bocche per la captazione delle acque meteoriche in numero e posizione adeguata alla superficie per assicurare il drenaggio, secondo i materiali di pavimentazione impiegati, con adeguata conformazione delle necessarie pendenze.

Quota e conformazione dell'area cortiliva e del relativo sistema di deflusso delle acque meteoriche dovranno essere definiti e realizzati in modo da garantire la sicurezza da ogni possibile invasione dell'area stessa da parte di acque fognarie e/o di dilavamento stradale in caso di anomalo funzionamento della pubblica rete esterna, o di momentanea inefficienza delle caditoie in sede stradale.

Tali condizioni potranno, di norma, risultare conseguite tramite collocazione delle bocche di captazione delle acque meteoriche interne ad un livello non inferiore al minimo piano stradale, ovvero attraverso adeguata conformazione dell'area cortiliva secondo quote, lungo il fronte stradale, tali da consentire il medesimo risultato.

Negli insediamenti di qualunque tipo è tassativamente vietata qualsiasi possibilità di interferenza diretta o indiretta, neppure se attuata attraverso sfioratori o valvole di troppo pieno, tra cisterne e serbatoi di idrocarburi, oli combustibili e solventi e rete fognaria sia interna agli insediamenti che esterna ad essi.

E' severamente vietato scaricare in fognatura reflui potenzialmente pericolosi o dannosi per il personale operante nelle reti fognarie e negli impianti di trattamento e per i manufatti fognari ed i relativi impianti terminali o che possano ostacolare il regolare deflusso dei reflui nei tratti di fognatura di competenza pubblica.

L'inosservanza dei divieti espone l'autore del fatto a rispondere, nei confronti del Comune, dei danni causati a persone e cose, ai sensi dell'art. 2043 del codice civile, ferme restando le sanzioni penali di legge e quelle amministrative previste dal presente Regolamento in conformità del Titolo V del d.lgs. 152/99.

Per gli scarichi in pubblica fognatura di sostanze pericolose si applicano gli artt. 34 e 52 del d.lgs. 152/99.

Art. 101 Contenimento Energetico

Gli edifici di nuova costruzione, nonché quelli oggetto di ristrutturazione dovranno rispondere ai requisiti prestazionali e dei paradigmi costruttivi tali da soddisfare il contenimento energetico.

Le modalità operative e delle specifiche tecniche a cui i progettisti dovranno attenersi per la redazione degli elaborati tecnici richiesti per la concessione dei titoli abilitativi saranno contenute in apposito regolamento. Si ricorda che i temi trattati riguardano le prescrizioni in merito a :

- L' orientamento dell'edificio ;
- L' isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi;
- L'Isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti;
- La Prestazione dei serramenti
- Il Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale;
- I Sistemi di produzione calore ad alto rendimento;
- Gli Impianti centralizzati di produzione calore;
- Le Fonti rinnovabili per la copertura del fabbisogno di acqua calda sanitaria;
- Le Fonti rinnovabili per la copertura del fabbisogno di energia elettrica;
- L'Integrazione degli impianti solari termici e fotovoltaici negli edifici;
- I Sistemi solari passivi;
- La Regolazione locale della temperatura dell'aria;
- I Sistemi di distribuzione del calore a bassa temperatura;
- La Contabilizzazione energetica;
- Il Teleriscaldamento urbano;
- Gli Impianti di climatizzazione estiva;
- L' Involucro edilizio: inerzia termica
- La Proposta di classificazione energetica degli edifici

Negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione devono essere progettati e messi in opera impianti in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

Per tale finalità dovranno essere realizzate coperture tecnologiche a captazione energetica, collettori solari per la produzione di acqua calda

sanitaria e moduli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica destinata all'illuminazione delle parti comuni.

Negli edifici al di fuori del Centro Storico, sia pubblici che privati, di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia, dovranno essere attuati i seguenti interventi:

- l'installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria di dimensione tale da soddisfare il 50% del fabbisogno energetico annuo dell'edificio. In ogni caso, è resa obbligatoria l'installazione di pannelli solari termici aventi superficie minima di 2 mq per unità abitative con una superficie fino a 90 mq; oltre i 90 mq, è obbligatoria l'installazione di 1 mq di pannelli aggiuntivo per ogni 50 mq ulteriori. Sono ammissibili impianti centralizzati nel rispetto dei suindicati valori;

- realizzazione di sistemi di recupero delle acque piovane e delle acque grigie e riutilizzo delle stesse per gli scarichi del water;

- utilizzo di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;

- installazione di rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua;

- impiego di pavimentazione drenanti nelle sistemazioni esterne dei lotti edificabili nel caso di copertura superiore al 50% della superficie esterna del lotto stesso;

- utilizzo di elettrodomestici in genere, volti al risparmio energetico ed alla riduzione di rifiuti e/o all'aumento della percentuale di raccolta differenziata.

Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente l'applicazione del presente articolo è graduata in relazione al tipo di intervento.

Al fine di favorire gli interventi per il risparmio energetico e per favorire l'utilizzo delle fonti di rinnovabili di energia il Comune provvederà all'applicazione di riduzioni delle imposte e/o di premi in termini di cubatura, meglio specificate da apposito provvedimento.

Il comune provvede al controllo del rispetto delle norme del presente articolo.

CAPO X
SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 102 Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia e urbanistica, DPR 380/2001 e s.m.i. e L.R. 15/2008.

Art. 103 Adeguamento al Regolamento delle Costruzioni Preesistenti

Il sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentito L'Ufficio Tecnico e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente e indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.