

COMUNE DI SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA
PROVINCIA DI TERAMO

REGOLAMENTO
EDILIZIO COMUNALE

Redazione
ing. Maria Angela Mastropietro

Collaborazione
ing. Mauro Bellucci; geom. Biagio Giovannini; geom. Bruno Muscelli; geom. Alessio Luciani; rag. Pierangela Di Giosia

SOMMARIO

| Art. | Descrizione |
|------|---|
| | TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI |
| 1 | Oggetto del regolamento edilizio |
| 2 | Modelli di riferimento |
| 3 | Progetti e programmi per settori specifici |
| | TITOLO II COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE |
| | CAPO I - ISTITUZIONE E NOMINA |
| 4 | Istituzione della commissione edilizia comunale |
| 5 | Nomina e composizione della commissione edilizia |
| | CAPO II - COMPITI E FUNZIONAMENTO |
| 6 | Compiti della commissione edilizia |
| 7 | Funzionamento della commissione edilizia |
| | CAPO III - PARERE PREVENTIVO |
| 8 | Definizione |
| 9 | Richiesta |
| 10 | Comunicazione |
| | TITOLO III PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI |
| | CAPO I - PARAMETRI URBANISTICI |
| 11 | Definizioni |
| | CAPO II - PARAMETRI EDILIZI |
| 12 | Sagoma |
| 13 | Superfici |
| 14 | Rapporto di copertura - Rc – Superficie fondiaria - Sf |
| 15 | Altezze |
| 16 | Distanze |
| 17 | Volumi |
| 18 | Interventi in zona agricola |
| | TITOLO IV INTERVENTI URBANISTICI |
| | CAPO I - ATTUAZIONE DEL P.R.E. |
| 19 | Modalità di attuazione delle trasformazioni del territorio |
| 20 | Strumenti attuativi preventivi |
| 21 | Strumenti attuativi diretti |
| 22 | Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie. |
| 23 | Convenzioni speciali – Atti unilaterali d'obbligo |
| | CAPO II - PIANI ATTUATIVI INIZIATIVA PRIVATA |
| 24 | Richiesta di approvazione del piano |
| 25 | Documentazione del piano |
| 26 | Approvazione del piano |
| 27 | Compilazione d'ufficio del piano |
| | CAPO III - PIANI ATTUATIVI INIZIATIVA PUBBLICA |
| 28 | Richiesta di approvazione del piano |
| 29 | Documentazione del piano |
| 30 | Approvazione del piano |
| | TITOLO V INTERVENTI EDILIZI |
| | CAPO I - OGGETTO EDILIZIO |
| 31 | Immobili e costruzioni |
| 32 | Edificio |
| 33 | Impianto |
| 34 | Infrastruttura |
| 35 | Manufatti diversi |

| Art. | Descrizione |
|------|---|
| 36 | Unità organiche di immobili |
| 37 | Unità edilizia |
| 38 | Unità fondiaria |
| 39 | Unità impiantistica |
| 40 | Unità infrastrutturale |
| 41 | Unità edilizia - Scomposizione |
| 42 | Unità immobiliari e parti comuni |
| 43 | Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali |
| 44 | Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche |
| 45 | Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione |
| 46 | Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio |
| | CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI |
| 47 | Definizione di intervento |
| | CAPO III - PERMESSO DI COSTRUIRE - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ - NORME COMUNI |
| 48 | Soggetti aventi titolo |
| 49 | Interventi di iniziativa comunale |
| 50 | Tolleranze |
| 51 | Condizione del cantiere |
| 52 | Ritrovamenti archeologici |
| 53 | Vigilanza durante l'esecuzione delle opere |
| 54 | Variante in corso d'opera |
| 55 | Documentazione della richiesta di variante |
| 56 | Ultimazione di lavori |
| 57 | Procedimento di rilascio del certificato di agibilità |
| 58 | Certificato di agibilità. |
| 59 | Utilizzazione abusiva degli edifici |
| | CAPO IV - PERMESSO DI COSTRUIRE |
| 60 | Interventi subordinati a permesso di costruire |
| 61 | Richiesta e documentazione |
| 62 | Permesso di costruire |
| 63 | Pubblicità dell'atto |
| 64 | Comunicazione di inizio dei lavori |
| 65 | Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici |
| 66 | Trasferibilità del permesso di costruire |
| 67 | Decadenza e annullamento |
| | CAPO V - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA |
| 68 | Denuncia di inizio attività edilizia |
| 69 | Denuncia di inizio attività - Documentazione |
| | CAPO VI - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA |
| 70 | Definizione |
| 71 | Richiesta |
| 72 | Rilascio |
| | TITOLO VI NORME IGIENICO - SANITARIE |
| 73 | Salubrità del terreno |
| 74 | Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità |
| 75 | Requisiti di carattere termico |
| 76 | Requisiti di carattere acustico |
| 77 | Requisiti illuminotecnici |
| 78 | Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali |
| 79 | Cortili e chiostrine |
| 80 | Stabilità e sicurezza dei fabbricati |
| 81 | Abbattimento delle barriere architettoniche |

| Art. | Descrizione |
|--|---|
| TITOLO VII USO DEL SUOLO - ZONE DI RISPETTO | |
| 82 | Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico. |
| 83 | Rinvenimenti e scoperte |
| 84 | Tende aggettanti sullo spazio pubblico |
| 85 | Depositi di materiali |
| 86 | Area pertinente |
| 87 | Distanze |
| 88 | Parcheggi |
| 89 | Zone di rispetto cimiteriali e stradali |
| 90 | Realizzazione di cabine |
| TITOLO VIII REQUISITI DEGLI IMPIANTI | |
| 91 | Rifornimento idrico |
| 92 | Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile |
| 93 | Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili |
| 94 | Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi |
| 95 | Impianto di smaltimento delle acque piovane |
| 96 | Impianti di smaltimento delle acque luride |
| 97 | Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride |
| 98 | Concimaie |
| 99 | Impianti igienici |
| 100 | Impianti di aerazione |
| 101 | Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie |
| TITOLO IX DECORO E ARREDO URBANO | |
| 102 | Arredo urbano |
| 103 | Antenne radio e televisive |
| 104 | Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico |
| 105 | Muri di prospetto e recinzioni |
| 106 | Servitù pubbliche |
| 107 | Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari. |
| 108 | Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati |
| 109 | Uscite dalle autorimesse, rampe per il transito dei veicoli, passi carrai. |
| 110 | Contatori di gas, energia elettrica ed acqua |
| TITOLO X NORME DI SICUREZZA E VIVIBILITÀ | |
| 111 | Manutenzione e sicurezza delle costruzioni |
| TITOLO XI VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA | |
| 112 | Esecuzione d'ufficio |
| 113 | Garanzie |
| 114 | Richiesta in sanatoria |
| 115 | Costruzioni legittimate |
| 116 | Sospensione dall'uso e dichiarazione di inagibilità |
| TITOLO XII PROCEDURE, COMPETENZE ED ADEMPIMENTI | |
| 117 | Sportello unico per le attività produttive |
| 118 | Sportello unico per l'edilizia |
| 119 | Nulla osta BB.AA. L.R. 46/96 |

| Art. | Descrizione |
|--|--|
| TITOLO XIII NORME TRANSITORIE E FINALI | |
| | Norme transitorie |
| 120 | Tutela dei dati personali |
| 121 | Norme abrogate |
| 122 | Pubblicità del regolamento |
| 123 | Casi non previsti dal presente regolamento |
| 124 | Rinvio dinamico |
| 125 | Sanzioni |
| 126 | Entrata in vigore |
| 127 | |

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI E VARIE

Art. 1 - Oggetto del regolamento edilizio.

1. Il presente regolamento edilizio, che nel prosieguo sarà indicato con l'acronimo R.E., disciplina qualsiasi attività che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia.
2. Il R.E. così come dispone l'art. 4, comma 1, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché le procedure del processo di intervento, necessario per realizzarle, modificarle e demolirle, con esclusione delle normali operazioni agricole e delle attività estrattive.
3. Il R.E. definisce:
 - a. il procedimento di rilascio del permesso di costruire, gli interventi subordinati a denuncia di inizio attività e delle autorizzazioni edilizie per gli allacci ai pubblici servizi e per l'apposizione di insegne e di indicatori ed altri apparecchi, le competenze del Comune e della commissione edilizia, le responsabilità degli operatori della progettazione e della costruzione nei limiti di quanto stabilito da leggi statali e regionali;
 - b. i termini, le modalità di adempimento delle prescrizioni sia da parte dei soggetti aventi titolo sia da parte del Comune, la documentazione e gli elaborati da allegare alle domande e tutto quanto ritenuto necessario per la completezza dei procedimenti edilizi previsti;
 - c. i requisiti a cui devono rispondere i manufatti e la determinazione dei metodi di verifica e di controllo; tali requisiti tecnici attengono anche alla qualità formale e compositiva ed all'inserimento nel contesto urbano ed ambientale dell'opera edilizia;
 - d. la composizione ed il funzionamento della Commissione Edilizia ove istituita;
 - e. Rapporto del R.E. con leggi statali e regionali e con le N.T.A. del P.R.G. e gli altri regolamenti comunali.
4. Chiunque abbia titolo a realizzare, modificare o demolire opere edilizie deve attenersi alle prescrizioni del presente R.E.
5. Il presente testo fornisce la disciplina cui deve conformarsi l'attività edilizia; essa, per quanto attiene agli argomenti trattati, revoca e sostituisce ogni eventuale regolamentazione edilizia preesistente e assume carattere di prevalenza rispetto alle disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.E..

Art. 2 - Modelli di riferimento.

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente R.E., è suggerito l'uso della modulistica-tipo predisposta dal comune.
2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal comune è consentito l'impiego di *fac-simili* purché contengano tutti gli elementi richiesti dai detti moduli.

Art. 3 - Progetti e programmi per settori specifici.

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, l'organo competente, sentita la commissione edilizia, adotta, ove del caso, appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare:

- per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
- per le zone di recupero;
- per le zone verdi.

2. Nei casi di cui al primo comma le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi anche alle eventuali specifiche prescrizioni. Tale verifica di conformità, effettuata dallo sportello unico, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

TITOLO II COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

CAPO I - ISTITUZIONE E NOMINA

Art. 4 - Istituzione della commissione edilizia comunale.

1. È istituita, in questo comune, la commissione edilizia comunale prevista dall'art. 4, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Nel prosieguo sarà indicata con l'acronimo C.E..

Art. 5 - Nomina e composizione della commissione edilizia.

1. La Commissione Edilizia è nominata con deliberazione del Consiglio Comunale e la sua composizione è stabilita nei diversi punti del presente articolo:

a) Componenti di diritto:

- Dirigente dell'Area Tecnica Ambiente e Territorio o suo delegato;
- Medico del Servizio Igiene Ambientale della ULSS.

b) Componenti elettivi : sono scelti dal Consiglio Comunale tenendo conto nell'ordine del possesso delle qualifiche professionali di architetto, ingegnere, esperto di diritto amministrativo ed urbanistico, geometra, geologo, agronomo, perito edile (tutti iscritti nei relativi Albi professionali) in numero di 8 (otto).

Di questi due effettuano le competenze delegate dalla L.R.2/2003.

2. Almeno sette giorni prima della seduta consiliare, in cui vengono nominati gli esperti, coloro che intendono far parte di detta commissione devono presentare un adeguato curriculum dal quale risulti la loro esperienza in materia. La Giunta comunale valuta i curriculum e propone al Consiglio Comunale le nomine da effettuarsi. Un componente elettivo è scelto tra terne designate dagli Ordini o Collegi professionali; per tale componente non è richiesta la presentazione del curriculum.

3. Il Presidente, per sua decisione o su richiesta dei componenti della commissione, può chiamare a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, funzionari dell'Amministrazione Comunale, ovvero disporre che siano sentiti dalla commissione, per questioni di particolare importanza, ricercatori, professionisti, o funzionari di pubbliche amministrazioni competenti in materia.

4. La commissione dura in carica un mandato amministrativo e deve essere rinnovata entro tre mesi dalla convalida del Consiglio Comunale.

5. Per i componenti della C.E. valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali.

6. I componenti della C.E. restano in carica fino alla scadenza del mandato del sindaco in carica al momento della nomina. Ai fini del rispetto dei 45 giorni per la nomina della nuova, prescritti dall'art. 3, comma 1, del D.L. 16 maggio 1994, n. 293, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 1994, n. 444, il termine decorre dalla data della deliberazione di convalida dei nuovi consiglieri eletti. I suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.

7. Il componente che si dimette o che sia dichiarato decaduto prima della scadenza del mandato, viene sostituito da altro eletto dal Consiglio Comunale e resta in carica per il tempo residuo fino alla scadenza della commissione.

8. I componenti di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, quando violino l'obbligo di astensione dal partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali siano interessati, quando non partecipano, nell'anno, almeno ai 2/3 delle riunioni convocate, quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali, ovvero per reati contro la pubblica amministrazione.

9. La decadenza è deliberata dal Consiglio Comunale che, contemporaneamente, provvede alla nomina del sostituto.

CAPO II - COMPITI E FUNZIONAMENTO

Art. 6 - Compiti della commissione edilizia.

1. La C.E. è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio. Il Responsabile del Procedimento ha facoltà di richiedere il parere su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale.

2. Nel settore urbanistico la C.E. esprime il parere solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti:

- adozione strumenti urbanistici generali e varianti;
- adozione strumenti urbanistici attuativi del P.R.E.;
- sui programmi integrati.

3. Nel settore edilizio la C.E. esprime il proprio parere in merito agli interventi edilizi pubblici e privati, con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico.

4. Non sono sottoposti al parere della C.E. (che può essere ugualmente richiesto dal funzionario preposto

all'esame delle pratiche) gli interventi edilizi sottoelencati e che non riguardano il patrimonio edilizio esistente assoggettato dal P.R.E. alla categoria di restauro o di risanamento ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, recante : "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali":

- interventi di manutenzione ordinaria (Mo);
- interventi di manutenzione straordinaria (Ms);
- interventi soggetti a "denuncia di inizio di attività" (D.I.A.);
- interventi di demolizione senza costruzione (D);
- interventi relativi a impianti, infrastrutture e manufatti diversi di modesta rilevanza dimensionale ed estetica in rapporto al contesto nel quale si collocano;
- interventi di modificazione morfologica del suolo (Mm);
- realizzazione di pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, quando hanno modesta rilevanza dimensionale ed estetica rispetto al contesto nel quale si collocano;
- varianti a permessi di costruire già rilasciati, che non raggiungano il limite del 10% in volume del fabbricato autorizzato, e varianti in corso d'opera di aggiornamento finale, quando non hanno un carattere sostanziale e non alterano l'aspetto architettonico dell'opera;
- progetti per i quali è stato rilasciato un parere preventivo favorevole e non contengono modifiche significative dal punto di vista formale e compositivo e dell'inserimento nel contesto urbano ed ambientale, rispetto agli elaborati presentati per il parere preventivo;
- per cappelle e monumenti funerari nell'ambito delle aree cimiteriali;
- per edicole e chioschi;
- per opere di urbanizzazione primaria;
- per gli interventi di cui all'art. 7 del T.U. n. 380/2001.

Sono fatte salve eventuali modifiche ed integrazioni riportate, in ordine alle procedure edilizie, nelle leggi statali e regionali.

Art. 7 - Funzionamento della commissione edilizia.

1. La commissione è presieduta dal componente eletto Presidente ed in sua assenza dal Vice Presidente.

2. In caso di assenza del Presidente e del Vice Presidente le sedute sono presiedute dal componente più anziano.

3. La funzione di segretario della commissione è affidata a dipendenti dell'Amministrazione Comunale designati dal Dirigente dell'Area.

4. La commissione si riunisce nella sede comunale di norma una volta al mese ed ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario, su richiesta del Responsabile del Procedimento.

5. La commissione è convocata dal Presidente con invito scritto, inviato a tutti i componenti almeno 3 giorni prima della data fissata. Per casi urgenti la convocazione è ridotta a 24 ore prima anche a mezzo fax.

6. La seduta è validamente costituita, in prima convocazione, con la presenza di almeno la metà più uno dei componenti aventi diritto al voto. Quando la seduta in prima convocazione sia andata deserta non essendosi raggiunto il numero dei presenti di cui al precedente comma, alla seconda convocazione le deliberazioni sono valide purché intervenga almeno un terzo dei componenti aventi diritto al voto.

7. Deve comunque essere presente il Dirigente dell'Area Tecnica Ambiente e Territorio o suo delegato.

8. I pareri sono assunti a maggioranza di voti dei presenti; il parere negativo deve essere motivato per iscritto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

9. La commissione ha facoltà di sentire, per chiarimenti, durante le sedute, i redattori dei progetti edilizi o urbanistici.

10. I commissari che hanno redatto progetti o alla cui esecuzione sono interessati (anche come parenti o affini fino al quarto grado - cugini... -), devono astenersi dal partecipare e/o presenziare alla discussione e alla votazione sul progetto stesso. Dell'osservanza di tale astensione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

11. I verbali devono riportare giorno e ora della seduta, i componenti presenti, l'argomento, le motivazioni delle espressioni di voto, l'indicazione degli astenuti ed eventuali dichiarazioni che i commissari intendono far risultare agli atti, il dispositivo di parere.

12. I verbali sono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai componenti la commissione.

13. Il parere della commissione viene riportato su una copia del progetto, regolarmente datata e firmata dal Presidente e dal Segretario.

14. Ai componenti della commissione viene corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta, di entità stabilita dal Consiglio Comunale nel provvedimento di nomina.

15. Ai componenti residenti fuori dal territorio del Comune, oltre al gettone di presenza, vengono rimborsate le spese di viaggio.

CAPO III - PARERE PREVENTIVO**Art. 8 - Definizione.**

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale la C.E. esprime, su un progetto preliminare, le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

2. Il parere preventivo, se favorevole, a legislazione invariata, vincola il comune nel successivo esame del progetto esecutivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti.

Art. 9 - Richiesta.

1. L'avente titolo a richiedere il permesso di costruire, prima della presentazione della domanda, può richiedere il parere preventivo della C.E. sul progetto preliminare, se l'opera edilizia assume rilevanza per le caratteristiche compositive, dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:

- piani urbanistici attuativi;
- immobili vincolati;
- interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.

2. Il progetto preliminare, in duplice copia, comprende tutti quegli elementi necessari per una valutazione complessiva degli aspetti sui quali si esprime la C.E. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:

- la planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
- il rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, con indicate le destinazioni d'uso dei locali, i prospetti e, almeno, due sezioni;
- la documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- la relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione tiene conto della specifica destinazione d'uso proposta e fa esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;
- la dichiarazione firmata dal progettista attesta che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del P.R.E. e del regolamento edilizio e, ove rilasciato, al certificato d'uso.

3. Gli uffici comunali, verificate la completezza della documentazione presentata, la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato, e dopo avere adempiuto a quanto prescritto al precedente articolo 7, comma 11, trasmettono il progetto preliminare alla C.E..

Art. 10 - Comunicazione.

1. Il parere preventivo è comunicato dal Dirigente dell'Area Tecnica Ambiente e Territorio al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.

2. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

3. Trascorso inutilmente il termine indicato al primo comma, il richiedente può presentare senz'altro richiesta di permesso di costruire, allegando copia della richiesta inoltrata, ovvero sollecitare nelle forme di legge l'adempimento dell'obbligo di esprimere il parere.

TITOLO III PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

CAPO I - PARAMETRI URBANISTICI

Art. 11 - Definizioni.

1. I parametri urbanistici sono definiti come dal prospetto che segue:

| N.D. | PARAMETRO | DESCRIZIONE |
|------|---|---|
| 1 | Ao (Area occupata) | è la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro; essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio (murature perimetrali anche interrato, balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili). L'Area occupata (Ao) serve per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e aree libere e, quindi, per verificare la rispondenza del progetto o del manufatto realizzato all'indice di utilizzazione del suolo (Us). |
| 2 | Si (Superficie d'inviluppo): | è la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione, o dal loro prolungamento (area risultante dai "fili fissi"). La Superficie d'inviluppo (Si) serve per posizionare l'edificio, entro i limiti delle distanze di piano, e per verificare in tal senso la rispondenza tra progettato e realizzato. |
| 3 | Ai (Area insediabile) | è l'area risultante dalla Superficie d'inviluppo (Si) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di metri 2,50 oppure 7,00 su ciascun lato, a seconda che trattasi, rispettivamente, di manufatti edilizi privati o di edifici pubblici, purché non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di piano. L'area insediabile (Ai) serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio, in corso d'opera, senza la necessità delle varianti di ubicazione. |
| 4 | St (Superficie territoriale) | è l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, perimetrata nelle tavole del PRE; comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione. La superficie territoriale si misura al netto delle strade pubbliche esistenti e previste dal PRE perimetralmente all'area, ed al lordo delle strade locali esistenti e previste internamente all'area d'intervento. |
| 5 | Sf (Superficie fondiaria): | è la superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione che non può essere inferiore al minimo stabilito nel piano urbanistico. |
| 6 | Se (Superficie edificabile) | <p>è la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti). Rimangono, tuttavia, esclusi dal computo della superficie edificabile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli spazi non interamente chiusi perimetralmente - minimo il 30% del perimetro della superficie orizzontale del pavimento deve essere aperto -, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 20% dell'area occupata dall'edificio (Ao); - i locali a piano terra o, in alternativa, quelli interrati, anche se parzialmente, purché di altezza non superiore a metri 2,40 ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, entro il limite di superficie utile abitabile residenziale, e del 30% della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.); ove al piano terra o, in alternativa, al piano interrato, anche se parzialmente, siano previsti vani di altezza superiore a mt 2,40 o con destinazione diversa da quella indicata al presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile; - i locali interrati, anche se parzialmente, purché l'altezza media delle pareti fuori terra, da misurarsi dalla linea esterna del terreno o dei marciapiedi all'intradosso del solaio, sia inferiore a metri 1,50, destinati esclusivamente ad autorimesse o garages anche se di altezza superiore a metri 2,40. La destinazione di autorimessa o garage deve essere vincolata permanentemente con atto da trascrivere." - le superfici ricavate nei sottotetti considerati non abitabili secondo le presenti norme; - vani scale, montacarichi ed ascensori - la superficie orizzontale impegnata dalla quota parte di spessore dei muri perimetrali eccedente i trenta centimetri. <p>Sono inoltre esclusi dal computo dell'incremento della Se previsto nelle SAP per insediamenti produttivi monofunzionali gli interrati, anche se parzialmente, purché adibiti ad attività non lavorative.</p> <p>Agli effetti della determinazione della Superficie edificabile (Se), i corpi aggettanti chiusi, salvo che non siano espressamente vietati, devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico, e devono rispettare i limiti di distanza e/o di distacco stabiliti, salvi i casi di specifiche indicazioni contenute nelle prescrizioni di zona.</p> <p>La superficie edificabile (Se), calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia e divisa per la Superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria: $Se / Sf = Uf$</p> |
| 7 | It (Indice di fabbricabilità territoriale) | esprime il rapporto tra la massima superficie edificabile Se e la superficie territoriale St della stessa zona. Si considera ai fini della verifica urbanistica dei piani attuativi. |

COMUNE di SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA - REGOLAMENTO EDILIZIO

| N.D. | PARAMETRO | DESCRIZIONE |
|------|--|---|
| 8 | If (Indice di fabbricabilità fondiaria) | Rapporto tra la superficie edificabile realizzabile in una determinata zona e la superficie fondiaria complessiva della zona stessa. Si applica per la verifica della densità edilizia nelle zone di completamento. |
| 9 | Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria): | Esprime la massima Superficie edificabile dell'edificio (Se, espressa in mq) per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf). |
| 10 | Us (Indice di Utilizzazione del suolo) | Esprime il rapporto tra l'Area occupata dalla costruzione (Ao) e la Superficie fondiaria di pertinenza (Sf), o, comunque, impegnata a fini plano-volumetrici per la costruzione stessa. |

CAPO II - PARAMETRI EDILIZI

Art. 12 - Sagoma.

1. La sagoma degli edifici viene definita come dal prospetto che segue:

| N.D. | SAGOMA | DESCRIZIONE |
|------|--------------------------|--|
| 1 | Sagoma netta | <p>Si definisce sagoma netta di un edificio, o semplicemente sagoma netta (SA.N.), la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti dell'edificio.</p> <p>In particolare la sagoma netta è definita:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di sporgenze decorative o funzionali; - dall'estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti; - dalla superficie di calpestio del piano più basso. <p>Sono quindi esterni alla sagoma netta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli elementi aggettanti a sbalzo che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti; - le componenti di impianti dell'edificio che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta, quali ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purchè non costituiscano spazi tecnici praticabili. |
| 2 | Sagoma netta fuori terra | <p>Si definisce sagoma netta fuori terra la figura geometrica costituita dalla sagoma netta escludendo da questa i piani interrati.</p> <p>La sagoma netta fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.</p> |
| 3 | Sagoma netta entroterra | <p>Si definisce sagoma netta entroterra la figura geometrica che costituisce la differenza fra la sagoma netta e la sagoma netta fuori terra.</p> |

Art. 13 - Superfici.

1. Le superfici degli edifici sono definite come dal seguente prospetto:

| N.D. | SUPERFICI | DESCRIZIONE |
|------|--------------------------------|---|
| 1 | Superficie coperta - Sq | È data dalle proiezioni orizzontali dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi quelli sotto il livello del suolo, compresi i volumi aggettanti chiusi. |
| 2 | Superficie utile - Su | <p>La superficie utile (Su) di una unità immobiliare è data dalla somma della superficie netta di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'unità immobiliare, escluse le pertinenze. La superficie utile si misura:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili) - al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore), degli spazi di partenza e di arrivo di scale interne ad una unica unità immobiliare (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili). <p>Le autorimesse non sono da considerare pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza netta media superiore a m. 3,20 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono superficie utile.</p> <p>Nelle unità immobiliari residenziali i vani di altezza netta media superiore a m. 5,00 sono computati come superficie utile per il doppio della loro superficie.</p> <p>Non costituiscono superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico; - le terrazze di copertura di edifici, anche se praticabili; - i vani di ascensori e montacarichi; - tutti gli spazi non fruibili; - i corselli che disimpegnano autorimesse private pertinenziali; - i vani sottotetto con intradosso della chiusura con altezza utile media non superiore a m. 1,50 e superficie illuminante inferiore ad un cinquantesimo della superficie di pavimento (altezza media e superficie illuminante sono calcolati per ciascun vano); - cabine elettriche. <p>La superficie utile di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle superfici utili delle sue unità immobiliari.</p> |

| N.D. | SUPERFICI | DESCRIZIONE |
|------|------------------------------------|--|
| 3 | Superficie accessoria - Sa | <p>La superficie accessoria (Sa) è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili dell'unità edilizia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi di servizio dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari: ad esempio soffitte condominiali, lavanderie, stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere; - spazi di circolazione e collegamento orizzontale, al servizio di più unità immobiliari: ad esempio atri e androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili; - pertinenze delle singole unità immobiliari, quali porticati privati, logge, balconi, terrazze poste allo stesso piano di locali abitabili, cantine, soffitte pertinenziali, autorimesse pertinenziali (siano esse chiuse oppure soltanto coperte); scale la cui superficie in proiezione va calcolata una volta sola; - spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio: ad esempio centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili. <p>La superficie accessoria si misura:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature di spessore massimo 55 cm, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili); - al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore), della superficie di scale interne di un'unica unità immobiliare calcolata in proiezione una sola volta (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili). <p>Per le scale che disimpegnano più unità immobiliari diverse, i pianerottoli di partenza e di arrivo costituiscono superficie accessoria in quanto spazi comuni di circolazione orizzontale.</p> <p>Si considerano 'cantine' (e quindi superficie accessoria) esclusivamente vani posti in piani interrati, oppure vani posti, nel primo piano fuori terra con altezza media inferiore a 2,40 m.</p> <p>Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.</p> <p>Le parti fruibili di vani sottotetto (o soffitte):</p> <ul style="list-style-type: none"> - sono considerati pertinenze della unità edilizia qualora siano di uso esclusivo di una unità edilizia; - sono considerati spazi comuni della unità edilizia qualora siano condominiali o comunque di uso comune a più unità edilizie; <p>e costituiscono pertanto superficie accessoria.</p> <p>Non costituiscono superficie accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico; - le terrazze di copertura di edifici, anche se praticabili; - i vani di ascensori e montacarichi; - tutti gli spazi non fruibili; - i corselli che disimpegnano autorimesse private pertinenziali; - i vani sottotetto con intradosso della chiusura con altezza utile media non superiore a m. 1,50 con superficie illuminante non superiore ad un cinquantesimo della superficie di pavimento (altezza media e superficie illuminante sono calcolati per ciascun vano); - cabine elettriche. |
| 4 | Superficie complessiva - Sc | <p>La superficie complessiva (Sc) degli edifici è data convenzionalmente dalla seguente formula: Sc = Su+0.6 Sa nella quale Su = Superficie utile e Sa = Superficie accessoria.</p> <p>Per gli interventi di edilizia pubblica, D.M. 10.05.1977, n. 801, la superficie complessiva (Sc) è data da: Sc = Su+0.6 (Sa+Sp) dove per Sp, superficie parcheggi, si intende la superficie da destinarsi ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra (se coperti) ed escluse eventuali rampe di accesso.</p> <p>La superficie complessiva è la misura che si utilizza nel calcolo del contributo riferito al costo di costruzione.</p> |
| 5 | Superficie parcheggi - Sp | <p>La superficie parcheggi (Sp) è quella da destinare ad autorimesse chiuse, compresi gli spazi di manovra coperti, ad uso esclusivo dei singoli alloggi; va altresì ricompresa in tale voce la superficie di autorimesse condominiali con posti auto assegnati ai singoli alloggi comprensiva degli spazi di manovra, se coperti, ed escluse le eventuali rampe di accesso.</p> |
| 6 | Superficie lorda- Sl | <p>La superficie lorda (Sl) è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.</p> |
| 7 | Superficie di vendita - Sv | <p>La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle di vani adibiti all'esposizione delle merci frequentabili dal pubblico, purché collegati funzionalmente e direttamente all'esercizio di vendita.</p> <p>Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, ivi comprese, per le macellerie e le attività di vendita di prodotti ittici, le celle frigorifere, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.</p> <p>Non fa parte della superficie di vendita quella relativa ai locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico.</p> <p>Le mostre aperte al pubblico sono equiparate a tutti gli effetti ad esercizi commerciali e quindi rientrano nella definizione di cui sopra.</p> |

| N.D. | SUPERFICI | DESCRIZIONE |
|------|---|---|
| | Sua (Superficie utile abitabile): | La superficie utile abitabile è la superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nella entità del 60%, tutte misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi. |
| | Susa (Superficie utile di servizi e accessori) | Nell'edilizia abitativa, la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. |
| | Sp (Superficie permeabile): | La superficie permeabile è la superficie di terreno che consente alle acque di raggiungere naturalmente per tutta la sua estensione le falde nel sottosuolo. Le pavimentazioni discontinue che consentono l'inerbimento sono considerate permeabili. La quota di superficie territoriale che il Piano prescrive come superficie permeabile non deve pertanto essere interessata da manufatti edilizi che, in superficie o in profondità (fatti salvi quelli delle reti tecnologiche), ostacolano o impediscono tale deflusso. La superficie permeabile prescritta nelle diverse disposizioni delle norme di Piano va calcolata in rapporto alla superficie dell'area inedificata calcolata come differenza tra la superficie fondiaria e l'area occupata. Peraltro, nei casi di comprovata situazione di incompatibilità col sistema idrogeologico e/o geologico del sottosuolo tale limitazione non costituisce criterio vincolante. |

Art. 14 - Rapporto di copertura - Rc. - Superficie fondiaria - Sf.

1. Si definisce rapporto di copertura il rapporto percentuale fra la superficie coperta di un edificio e la superficie fondiaria.

2. Per superficie fondiaria Sf si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.

Art. 15 - Altezze.

1. Le altezze di un edificio sono definite come dal seguente prospetto.

| N.D. | ALTEZZA | DEFINIZIONE |
|------|--|---|
| 1 | Altezza utile | L'altezza utile in un punto di uno spazio chiuso, o di uno spazio aperto coperto, è la distanza tra la superficie di calpestio e l'intradosso della chiusura superiore o della partizione interna superiore in quel punto; la misura va effettuata senza tener conto: - delle travi ricalate; - delle irregolarità e dei punti singolari; - delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi); - degli infissi interni, o controsoffitti. L'altezza utile è la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80, e di quelli non fruibili). |
| 2 | Altezza utile netta media - H | L'altezza utile netta di un punto di uno spazio chiuso o di uno spazio aperto coperto corrisponde alla misura dell'altezza utile, come definita al precedente punto 1, tenendo però conto, in eventuale detrazione: - delle attrezzature di arredo fisso interne al vano; - degli infissi interni, o controsoffitti. L'altezza utile netta media di un vano (detta anche altezza virtuale), quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili nette, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenze non costanti o curvo è data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, sempre non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili. L'altezza utile netta media (h) è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima dei vani, fissati dalla legge e dal regolamento edilizio. |
| 3 | Altezza del fronte di un edificio - Hf | È data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale - media tra le fronti per edifici su terreni in pendenza - e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici: - intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Se; - linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 35% o per coperture diverse dalle falde); - linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 35%); - sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1,20 (per gli edifici con copertura piana). - La quota del marciapiede dell'edificio non potrà superare la quota del marciapiede stradale di una misura superiore al 5% della mutua distanza. - Se la quota del marciapiede pubblico è superiore a quella del terreno sistemato l'altezza massima va misurata da quest'ultima. - Salvo che per le zone "A", la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o interrato |

COMUNE di SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA - REGOLAMENTO EDILIZIO

| | | |
|---|---|--|
| 4 | Altezza massima degli edifici – H max | è la massima tra le altezze delle diverse fronti dell'edificio, misurate come al precedente punto. |
| 5 | Altezza di un edificio - H | Si definisce altezza di un edificio la media delle altezze dei suoi fronti. |
| 6 | Altezza dei piani - H_p | L'altezza dei piani (H _p) è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente. |
| 7 | Altezza utile degli spazi locali - H_u | L'altezza utile degli spazi locali (H _u) è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile. |

Art. 16 - Distanze.

1. Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m 1.50.
2. Le distanze vengono definite come dal seguente prospetto:

| N.D. | DISTANZA | DEFINIZIONE |
|------|--|--|
| 1 | Distanza dai confini di proprietà o di zona - D.1 | La distanza dai confini di proprietà o di zona - D.1 è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale; |
| 2 | Distanza tra edifici - D.2 | La distanza tra edifici - D.2 è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti. |
| 3 | Indice di visuale libera - IvI | L'indice di visuale libera – (IvI) è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, e l'altezza delle fronti stesse (D/H _f). In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative alle due fronti, si raccordano con linea retta. |

Art. 17 - Volumi.

1. I volumi di un edificio sono definiti come dal seguente prospetto:

| N.D. | VOLUME | DEFINIZIONE |
|------|--------------------------------------|--|
| 1 | Volume utile - V_u | È la somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili. (Ai sensi dell'art.13, comma 7, del d.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, non sono computabili ai fini della volumetria utile gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici degli ascensori). |
| 2 | Volume lordo - V_l | È il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte. |
| 3 | Volume totale - V_t | È il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno. |

Art. 18 - Interventi in zona agricola

1. Gli interventi in zona agricola sono definiti come dal seguente prospetto:

| N.D. | PARAMETRI | DEFINIZIONE |
|------|--|---|
| 1 | Superficie agricola utilizzata - S.A.U. | Si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.U. dell'azienda agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria. |
| 2 | Imprenditore agricolo a titolo principale | Si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale. Nelle zone svantaggiate di cui alla direttiva CEE 75/268, il tempo di lavoro ed il reddito agricolo sono ridotti al 50%. |
| 3 | Unità di lavoro a tempo pieno - U.I | Si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue). |
| 4 | Allevamento domestico | Si definisce allevamento domestico un allevamento destinato al consumo familiare. |

| N.D. | | DEFINIZIONE |
|------|---|---|
| 5 | Allevamento zootecnico intensivo | <p>Si definisce allevamento zootecnico intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U.. In via transitoria, sino all'approvazione del piano zonale agricolo provinciale, il carico complessivo di bestiame medio annuo non dovrà superare, per gli insediamenti di nuovo impianto, i 20 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U.</p> |
| 6 | Allevamento industriale | <p>Si definisce allevamento industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente. Tali allevamenti sono subordinati alla definizione del piano zonale agricolo provinciale nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento CEE 2066/92 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, espresso in UBA:</p> <p>3,5/UBA/ha 1993 3,0/UBA/ha 1994 2,5/UBA/ha 1995 2,0/UBA/ha 1996</p> <p>Tale unità di misura è stata introdotta dal regolamento CEE N. 2066/92 che stabilisce le norme generali del regime di premio speciale a favore dei produttori di carni bovine. Il premio è commisurato in ragione del numero totale di capi considerati beneficiari del premio speciale e per vacca nutrice e viene limitato applicando un coefficiente di densità dei capi detenuti dall'azienda.</p> <p>Tale coefficiente è espresso in numero U.B.A. (unità bestiame adulto) ed è correlato alla superficie foraggiera aziendale adibita all'alimentazione degli animali presenti nell'azienda stessa.</p> |
| 7 | Piano di sviluppo aziendale - P.S.A. | <p>Il piano di sviluppo aziendale (P.S.A.) deve contenere le indicazioni previste dalla vigente normativa regionale in materia.</p> |
| 8 | Piano di sviluppo aziendale semplificato - P.S.A. semplificato | <p>Il piano di sviluppo aziendale semplificato (P.S.A. semplificato) è la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - titolo di godimento dei terreni; - superficie dell'azienda; - forma di conduzione dell'azienda; - giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non; - produzioni vegetali; - produzioni animali; - bilancio alimentare complessivo. |
| 9 | Serra fissa | <p>Per 'serra fissa' si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.</p> |
| 10 | Unità fondiaria agricola - (U.F.A.) | <p>Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', ai fini del P.R.G., si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico - economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).</p> <p>L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di permessi di costruire finalizzati all'attività agricola.</p> <p>L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, comodato, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di permesso di costruire dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un permesso di costruire, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.</p> <p>L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore. Per la valutazione della sussistenza di tali condizioni il sindaco si avvale del parere della C.E.</p> <p>L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di permesso di costruire per interventi di NC, RI, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da certificato di destinazione urbanistica che attesti l'inserimento delle aree in questione in zona E e gli eventuali permessi di costruire già rilasciati su tali aree.</p> |
| 11 | Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF) | <p>Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.</p> |
| 12 | 12 Imprenditore agricolo a titolo principale (IATP) | <p>Si considera IATP ai sensi della vigente legislazione il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.</p> |

| N.D. | DISTANZA | DEFINIZIONE |
|------|--|--|
| 13 | Centro aziendale agricolo (CAA) | Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola. |
| 14 | Programma di miglioramento aziendale (P.M.A.) | E' il documento di iniziativa privata che comprova le esigenze produttive in relazione alle caratteristiche colturali e produttive dell'unità aziendale e le conseguenti necessità di trasformazioni territoriali ed edilizie. |

TITOLO IV INTERVENTI URBANISTICI**CAPO I - ATTUAZIONE DEL P.R.E.****Art. 19 - Modalità di attuazione delle trasformazioni del territorio.**

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio si attuano per mezzo di interventi diretti, previa stipula di apposita convenzione (per le zone "C2" "C3" e "D", esplicitati, se necessario da appositi piani di utilizzo di iniziativa privata, approvati dalla Giunta Comunale.

Art. 20 - Strumenti attuativi preventivi.

1. Il P.R.E. definisce la progettazione urbanistica a premessa della progettazione edilizia delle opere.
2. La realizzazione delle opere previste è soggetta a permesso di costruire oppure a denuncia di inizio attività (D.I.A.).

3. Sono strumenti attuativi preventivi (ovvero Piani urbanistici attuativi) i seguenti:

- P.P. Piani particolareggiati, di iniziativa pubblica o privata
- P.E.E.P. Piani per l'edilizia economica e popolare
- P.I.P. Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi
- P.d.R. Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata
- P.I.d.I. Programmi integrati di intervento
- P.d.R.U. Programmi di recupero urbano
- P.S.A. Piani di sviluppo aziendali

Art. 21 - Strumenti attuativi diretti.

1. Il P.R.E. si attua a mezzo di strumenti attuativi diretti, che sono:

- il permesso di costruire di cui al titolo II, capo II (artt. da 10 a 15), del T.U. n. 380/2001, e successive modificazioni;
- la denuncia di inizio attività di cui agli artt. 22 e 23 del T.U. n. 380/2001, e successive modificazioni.

Art. 22 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa se si verificano tutte le seguenti condizioni:

- che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal P.R.E.;
- che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria o che queste siano state programmate dall'amministrazione comunale secondo quanto indicato all'art. 12, comma 2, del T.U. n. 380/2001, o in alternativa, che gli interessati assumano impegno della loro realizzazione contemporaneamente all'attuazione dell'intervento oggetto del permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.

2. Le opere di urbanizzazione devono essere completate e, se richiesto, cedute all'amministrazione prima dell'occupazione ed uso dell'edificato.

3. Nei casi previsti è inoltre richiesto che risulti approvato e convenzionato il piano di utilizzo al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività (D.I.A.).

Art. 23 - Convenzioni speciali. Atti unilaterali d'obbligo.

1. Per disciplinare la realizzazione delle opere di interesse pubblico qualora dette opere vengano realizzate o gestite da soggetti diversi dall'amministrazione comunale, nonché per regolamentare le eventuali modalità d'uso transitorio delle aree a destinazione pubblica ma non ancora utilizzate a tal fine, l'amministrazione comunale può ricorrere a convenzioni speciali da definire di volta in volta quanto a contenuto particolare e durata.

CAPO II - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**Art. 24 - Richiesta di approvazione del piano.**

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata, i proprietari richiedono, preventivamente, al comune, l'autorizzazione a procedere. Ottenuta l'autorizzazione, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione.

2. La richiesta di approvazione, inviata al comune e firmata dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati. Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

3. La richiesta dovrà essere documentata con gli elaborati di cui all'articolo seguente.

Art. 25 - Documentazione del piano.

1. Gli elaborati e la documentazione minima necessari da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione delle norme del P.R.E. ed in conformità alle norme regionali, è la seguente:

Stato di fatto*Elaborati grafici*

- planimetria in scala 1:500 della zona prima dell'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello;
- planimetria con il rilievo del verde esistente indicando: le principali essenze legnose; le costruzioni e i manufatti di qualsiasi genere; gli elettrodotti, i metanodotti, le fognature e gli impianti di depurazione, gli acquedotti e le relative servitù ed altre eventuali infrastrutture; la viabilità e la toponomastica; altri eventuali vincoli;
- piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni. Se le planimetrie dello stato di fatto in scala 1:200 contengono informazioni geometriche e strutturali esse possono essere allegate alla domanda di permesso di costruire degli interventi di recupero edilizio previsti dal P.P. per supportare la dimostrazione che gli interventi edilizi progettati non arrecano aggravii alla situazione statica degli edifici contigui;
- sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due).

Documentazione

- estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
- documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa.

Stato di progetto*Elaborati*

– Relazione illustrativa contenente:

a) l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;

b) la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;

c) l'illustrazione del programma di attuazione del piano;

d) i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente;

e) la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di P.R.E., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.

– Relazione geologica – geotecnica contenente:

– una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.E.. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche. La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge. La relazione geologica-geotecnica deve contenere almeno gli elementi necessari alla verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio ai sensi dell'art. 89 del d.P.R. 06-06-2001, n. 380, con riferimento al D.M. 11.03.1988.

– Norme tecniche di attuazione. Dovranno contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:

a) superficie d'intervento;

b) superficie catastale;

c) superficie territoriale St. Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;

d) superficie fondiaria Sf;

- e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- f) superficie utile Su e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- g) superficie utile Su e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U_f = Su/Sf$ e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto $I_f = V/Sf$ massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.E.;
- l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
- spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 - verde pubblico e privato;
 - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
 - recinzioni;
 - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
 - numero e caratteristiche degli accessi carrai.

– *Schema di convenzione contenente:*

- gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dalle vigenti norme. In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:
 - a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
 - c) i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
 - d) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal comune in base alla convenzione stessa;
 - e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata dal competente organo comunale nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

Elaborati grafici

- planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici. Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico/privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.
- In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
 - progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.).

Documentazione

- parere preventivo del comando provinciale dei vigili del fuoco. In luogo del parere preventivo, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal comando provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti;
- preventiva approvazione della soprintendenza nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 29.10.1999, n. 490, recante : "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali";
- autorizzazione della provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
- parere del competente ufficio ai sensi dell'art. 89 del d.P.R. 06-06-2001, n. 380;
- approvazione dei progetti di massima da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, servizi telefonici, aziende municipalizzate, ecc.;
- altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

Art. 26 - Approvazione del piano.

1. I piani attuativi di iniziativa privata, sentito il parere della C.E., sono approvati dal comune. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la conservatoria dei registri Immobiliari della convenzione tra il comune ed il soggetto attuatore.
2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati i permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
3. Prima dell'ultimazione e consegna al comune delle opere di urbanizzazione primaria, non vengono rilasciati certificati di agibilità relativi agli interventi edilizi previsti.
4. La validità del piano non può essere superiore a dieci (10) anni.

Art. 27 - Compilazione d'ufficio del piano.

1. Il responsabile dell'ufficio ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro un congruo termine, il progetto delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale, nonché, ove esistente, del programma pluriennale di attuazione.
2. Decorso inutilmente detto termine, il suddetto responsabile provvede per la compilazione d'ufficio.
3. Il progetto di piano d'ufficio, approvato dall'organo comunale, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notificazione, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino ed intendano attuarlo.
4. Qualora i proprietari intendano attuare il progetto compilato d'ufficio, il comune ha facoltà di variare il progetto, tenendo conto delle eventuali richieste degli interessati e della loro compatibilità con gli obiettivi del progetto stesso. In caso contrario, il comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.
5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati prescritti oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

CAPO III - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

Art. 28 - Richiesta di approvazione del piano.

1. Per i piani attuativi di iniziativa pubblica trovano applicazione le norme di cui al precedente capo, integrate da quelle previste dai successivi artt. 29 e 30.

Art. 29 - Documentazione del piano.

1. La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo 25, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

Art. 30 - Approvazione del piano.

1. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal comune nel rispetto delle procedure previste dalle norme regionali.

TITOLO V INTERVENTI EDILIZI

CAPO I - OGGETTO EDILIZIO

Art. 31 - Immobili e costruzioni.

1. Sono «beni immobili» ai sensi dell'art. 812 del Codice Civile, o semplicemente «immobili»:
 - il suolo, ovvero le unità di suolo o «aree»;
 - le costruzioni edilizie;
 - gli alberi;
 - i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
2. Opera edilizia o costruzione edilizia è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza.
3. Ai fini del presente regolamento le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:
 - gli edifici;
 - gli impianti, o strutture tecnologiche;
 - le infrastrutture;
 - i manufatti diversi.

Art. 32 - Edificio.

1. Edificio è qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo.
2. Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.

Art. 33 - Impianto.

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.
2. Sono ad esempio impianti le strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno, bacini di accumulo di liquidi o liquami, torri piezometriche, tralicci, nastri trasportatori, cabine elettriche, centrali termiche non di pertinenza di edifici, impianti di trasformazione di energia, impianti di potabilizzazione e di depurazione, discariche e inceneritori di rifiuti, autosilos meccanizzati e quanto può essere assimilato ai predetti.
3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura:
 - ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate non determinanti locali utilizzabili sottostanti, piscine, e simili.

Art. 34 - Infrastruttura.

1. Sono infrastrutture le costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.
2. Sono infrastrutture:
 - a) per la mobilità: le strade, i percorsi pedonali e ciclabili, le piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
 - b) tecnologiche: per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e di informazioni tramite condutture (acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili).

Art. 35 - Manufatti diversi.

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:
 - le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
 - le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
 - le pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
 - i manufatti di servizio urbano e di arredo urbano: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;
 - le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;

- le opere provvisionali: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

Art. 36 - Unità organiche di immobili.

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.

2. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le «*unità organiche*», definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.

3. Fra le «*unità organiche*», ai fini del R.E. si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:

- le unità edilizie (U.E.);
- le unità fondiariae;
- le unità impiantistiche;
- le unità infrastrutturali.

Art. 37 - Unità edilizia.

1. Si definisce «*unità edilizia*» l'unità organica costituita da un edificio, quale oggetto dominante, nonché dall'area e dalle eventuali altre pertinenze.

2. Sono pertinenze di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza, o lotto, corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali garages, cantine, centrale termica e altri impianti), e inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.. Qualora l'edificio non abbia alcuna pertinenza esso coincide con l'U.E.

3. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra al tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e da luogo ad una propria U.E. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due U.E. indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica U.E.

Art. 38 - Unità fondiaria.

1. Si definisce «*unità fondiaria*» l'unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area, o porzione di suolo, individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica, e dalle sue eventuali pertinenze (costruzioni accessorie, alberature, ecc.); l'area cioè non è edificata, oppure le eventuali costruzioni soprastanti hanno un carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area.

2. Sono unità fondiariae:

- le unità preordinate all'edificazione, dette anche «*lotti liberi*» o «*lotti ineditati*»;
- le «*corti comuni*», ovvero gli spazi scoperti di pertinenza di più unità edilizie circostanti;
- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- le unità poderali, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

Art. 39 - Unità impiantistica.

1. Si definisce «*unità impiantistica*» l'unità organica composta da un impianto, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali.

Art. 40 - Unità infrastrutturale.

1. Si definisce «*unità infrastrutturale*» l'unità organica composta da una infrastruttura o un insieme di infrastrutture, quale oggetto dominante, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali.

Art. 41 - Unità edilizia - Scomposizione.

1. L'unità edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti:

- unità immobiliari e parti comuni;
- spazi funzionali diversamente caratterizzati;
- componenti strutturali e tecnologiche;
- spazi a diverso grado di protezione.

Art. 42 - Unità immobiliari e parti comuni.

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata. Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.

2. Sono pertinenze di un'unità immobiliare:

- gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
- gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.

3. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I., nè di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

Art. 43 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali.

1. Si definiscono spazi fruibili di una U.E. tutti gli spazi che, per caratteristiche geometriche, sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:

- una superficie di calpestio, ossia una superficie minima idonea ad ospitare persone;
- un'altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a mt. 1,80.

2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono non fruibili. Sono quindi spazi non fruibili:

- le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a mt. 1,80;
- l'estradosso delle coperture non piane;

- gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.

3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una U.E. costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi:

a) spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I., ossia spazi per le attività principali e secondarie che si svolgono in ciascuna U.I.

- spazi di attività (o riposo);
- spazi di servizio;
- spazi di circolazione e collegamento:
- orizzontale, - verticale.

b) spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. (ma esterni alla U.I. stessa);

c) spazi comuni - spazi di servizio comuni a più U.I.;

- spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.:
- orizzontale, - verticale.

- spazi tecnici praticabili, ossia spazi contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).

Art. 44 - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche.

1. La scomposizione della U.E. in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290;

l'elenco delle componenti è il seguente:

| | | |
|------------------------|---------------------------|--|
| 1) STRUTTURE PORTANTI: | STRUTTURE DI FONDAZIONE | STRUTTURE DI FONDAZIONE DIRETTE STRUTTURE DI FONDAZIONE INDIRETTE |
| | STRUTTURE IN ELEVAZIONE | STRUTTURE DI ELEVAZIONE VERTICALE STRUTTURE DI ELEVAZIONE ORIZZONTALI E INCLINATE STRUTTURE IN ELEVAZIONE SPAZIALI |
| | STRUTTURE DI CONTENIMENTO | STRUTTURE DI CONTENIMENTO VERTICALI STRUTTURE DI CONTENIMENTO ORIZZONTALI |

| | | |
|--------------|---------------------------------------|---|
| 2) CHIUSURE: | CHIUSURE VERTICALI | PARETI PERIMETRALI VERTICALI INFISSI ESTERNI VERTICALI |
| | CHIUSURE ORIZZONTALI INFERIORI | SOLAI A TERRA INFISSI ORIZZONTALI |
| | CHIUSURE ORIZZONTALI SU SPAZI ESTERNI | SOLAI SU SPAZI APERTI |
| | CHIUSURE SUPERIORI | COPERTURE (O SOLAI DI COPERTURA) INFISSI ESTERNI ORIZZONTALI O INCLINATI |

| | | |
|------------------------|--------------------------------|---|
| 3) PARTIZIONI INTERNE: | PARTIZIONI INTERNE VERTICALI | PARETI INTERNE VERTICALI INFISSI INTERNI VERTICALI ELEMENTI DI PROTEZIONE |
| | PARTIZIONI INTERNE ORIZZONTALI | SOLAI SOPPALCHI INFISSI INTERNI ORIZZONTALI |
| | PARTIZIONI INTERNE INCLINATE | SCALE INTERNE RAMPE INTERNE |

| | | |
|------------------------|--------------------------------|---|
| 4) PARTIZIONI ESTERNE: | PARTIZIONI ESTERNE VERTICALI | ELEMENTI DI PROTEZIONE ELEMENTI DI SEPARAZIONE |
| | PARTIZIONI ESTERNE ORIZZONTALI | BALCONI E LOGGE PASSERELLE |
| | PARTIZIONI ESTERNE INCLINATE | SCALE ESTERNE RAMPE ESTERNE |

| | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|---|
| 5) IMPIANTI DI FORNITURA SERVIZI: | IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE | ALIMENTAZIONE GRUPPI TERMICI CENTRALI DI TRATTAMENTO FLUIDI RETE DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI RETI DI SCARICO CONDENSA CANNE DI ESALAZIONE |
| | IMPIANTO IDROSANITARIO | ALLACCIAMENTI MACCHINE IDRAULICHE ACCUMULI RISCALDATORI RETE DI DISTRIBUZIONE ACQUA FREDDA E TERMINALI RETE DI DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA E TERMINALI RETI DI RICIRCOLO DELL'ACQUA CALDA APPARECCHI SANITARI |
| | IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUIDI | RETI DI SCARICO ACQUE FECALI RETI DI SCARICO ACQUE DOMESTICHE RETI DI SCARICO ACQUE METEORICHE RETI DI VENTILAZIONE SECONDARIA |
| | IMPIANTO DI SMALTIMENTO AERIFORMI | ALIMENTAZIONE MACCHINA RETI DI CANALIZZAZIONE |
| | IMPIANTO DI SMALTIMENTO SOLIDI | CANNA DI CADUTA CANNA DI ESALAZIONE |
| | IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE GAS | ALLACCIAMENTI RETE DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI |
| | IMPIANTO ELETTRICO | ALIMENTAZIONE ALLACCIAMENTI APPARECCHIATURE ELETTRICHE RETE DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI |
| | IMPIANTO DI TELECOMUNICAZIONI | ALIMENTAZIONE ALLACCIAMENTI RETE DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI |
| | IMPIANTO FISSO DI TRASPORTO | ALIMENTAZIONE MACCHINA PARTI MOBILI |

| | | |
|----------------------------|---------------------------------------|---|
| 6) IMPIANTI DI SICUREZZA:: | IMPIANTO ANTINCENDIO | ALLACCIAMENTI RILEVATORI E TRADUTTORI RETI DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI ALLARMI |
| | IMPIANTO DI MESSA A TERRA | RETI DI RACCOLTA DISPERSORI |
| | IMPIANTO PARAFULMINE | ELEMENTI DI CAPTAZIONE RETE DISPERSORI |
| | IMPIANTO ANTIFURTO E ANTINTRUSIONE | ALIMENTAZIONE |

| | | |
|--------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| 7) ATTREZZATURE INTERNE: | ELEMENTO FISSO D'ARREDO DOMESTICO | PARETI - CONTENITORE |
| | BLOCCO SERVIZI | |

| | | |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| 8) ATTREZZATURE ESTERNE: | ARREDI ESTERNI COLLETTIVI | |
| | ALLESTIMENTI ESTERNI | RECINZIONI PAVIMENTAZIONI ESTERNE |

Art. 45 - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione.

1. Con riferimento al diverso grado di protezione gli spazi si distinguono in:

- spazi chiusi, detti anche «vani» o «locali»;
- spazi aperti coperti;
- spazi aperti scoperti; o semplicemente spazi scoperti.

2. Si considera spazio chiuso o «locale» o «vano» uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni;

si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro.

3. Si considera spazio aperto coperto uno spazio non chiuso delimitato:

- da una superficie di calpestio;
- da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio);
- da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne;
- nonchè, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.

4. Costituisce chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense.

5. Non dà luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo se la misura dello sbalzo non è superiore al 20% della distanza fra lo sbalzo stesso e la superficie su cui esso si proietta (qualora tale rapporto sia superiore al 20%, la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale dell'elemento aggettante rappresenta uno spazio aperto coperto).

6. Sono spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonchè le superfici di cui al comma 5.

Art. 46 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio.

1. Gli spazi negli edifici sono definiti come dal seguente prospetto:

| N.D. | OGGETTO | DEFINIZIONE |
|------|--|--|
| 1 | Piano | <p>Si definisce piano di un edificio l'insieme di spazi (chiusi o aperti e coperti) la cui superficie di calpestio è posta sulla medesima quota, oppure su quote non eccessivamente dissimili in rapporto all'altezza degli spazi stessi; in ogni caso sono su due piani diversi due spazi nei quali la quota dell'intradosso della chiusura o partizione superiore dell'uno è inferiore alla quota di calpestio dell'altro. Gli spazi che compongono un piano devono essere, almeno per alcune parti, fruibili (ossia con altezza utile almeno pari a mt. 1,80); eventuali intercapedini di altezza inferiore fra due solai portanti sono ammissibili solo per ospitare cunicoli tecnologici o condotte impiantistiche, e non costituiscono un piano. Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).</p> <p>Il piano può essere delimitato in tutto o in parte da chiusure perimetrali, o anche privo di chiusure perimetrali; l'intradosso della partizione superiore o della copertura può presentarsi piano, inclinato, voltato, ecc..</p> |
| 2 | Soppalco | <p>Si definisce soppalco una partizione orizzontale interna portante che interessa solo una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) inferiore alla metà della superficie del vano stesso;</p> <p>il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore piano.</p> <p>Una partizione orizzontale interna portante che interessa una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) superiore alla metà della superficie del vano stesso, si considera un solaio e determina quindi un ulteriore piano.</p> <p>Le partizioni orizzontali interne non portanti si considerano infissi orizzontali interni al vano (esempio un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano nè ad un soppalco.</p> |
| 3 | Spazio interrato | <p>Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce interrato quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la quota al suolo per più di mt. 0,90. È fatta eccezione per gli spazi di accesso (rampe).</p> |
| 4 | Piano interrato | <p>Un piano di un edificio è definito interrato quando è composto esclusivamente da spazi interrati.</p> |
| 5 | Piano fuori terra | <p>Si definiscono piani fuori terra tutti i piani dell'edificio salvo i piani interrati.</p> |
| 6 | Primo piano fuori terra | <p>Si definisce primo piano fuori terra di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra.</p> |
| 7 | Apertura | <p>Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili delle chiusure di un edificio.</p> <p>Sono ad esempio aperture:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le finestre, di cui all'art. 900 del Codice Civile; - le porte (pedonali o carrabili); - i lucernai apribili. |
| 8 | Numero di piani di un edificio - Np | <p>Per numero di piani di un edificio (N_p) si intendono convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dei piani interrati; - dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto che non superino in alcun punto l'altezza utile media di mt. 1,50. |
| 9 | Numero di piani totale - Npt | <p>Per numero di piani totale (N_{pt}) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.</p> |

CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 47 - Definizione di intervento.

1. Ai fini del presente regolamento, in relazione anche al disposto dell'art. 3 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, e dell'art. 34 del D.Lgs. 29.10.1999, n. 490, gli interventi sono definiti come dal prospetto che segue:

| N.D. | DEFINIZIONE | DESCRIZIONE |
|------|--|---|
| a | Manutenzione ordinaria - M.O. | <p>1. Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 1 giugno 1939, n° 1089 e 29 giugno 1939, n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, e quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti.</p> <p>2. Sono incluse nella manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la pulitura esterna di facciate, il ripristino parziale delle tinteggiature, di intonaci e di rivestimenti, senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti; la pulitura, verniciatura, riparazione, e il ripristino di infissi esterni, ringhiere; la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, ringhiere, balaustre, con altri del tutto identici a quelli esistenti; - la riparazione e il rifacimento delle pavimentazioni esterne (cortili, terrazze), purché – nelle zone storiche e in genere in contesti di pregio ambientale - con impiego di materiali con le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti, e tecniche di posa in opera tradizionali; in particolare devono essere ripristinate le pavimentazioni in pietra naturale secondo – ove riconoscibili- i disegni e colori originali; - la riparazione del manto di copertura, con eventuale sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, e la riparazione di comignoli, grondaie, pluviali, converse, nonché l'eventuale loro sostituzione anche con materiali diversi; la coibentazione del manto di copertura, e la riparazione o rifacimento di manti impermeabili; - la realizzazione, il rifacimento o l'adeguamento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnici (idrici, igienico-sanitari, termici, elettrici, ecc.), che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici, né la modifica di locali esistenti in termini di superficie o di aperture verso l'esterno; - il rifacimento degli intonaci interni, la tinteggiatura e la pavimentazione dei locali interni, la riparazione e sostituzione dei serramenti interni, la posa o sostituzione di controsoffittature e di isolanti termici e acustici. <p>3. Per gli edifici destinati ad attività industriali e all'artigianato di produzione sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.</p> |
| b | Manutenzione straordinaria - M.S. | <p>1. Fatte salve le limitazioni richiamate al primo comma dell'articolo che precede, la manutenzione straordinaria comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare, integrare o sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per integrare e sostituire i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché tali interventi non alterino le superfici delle singole unità immobiliari ed i volumi degli edifici e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.</p> <p>2. Sono inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti (idrici, termici, vani extra corsa ascensori, ecc.); - la costruzione di recinzioni e muri di sostegno, e la realizzazione di percorsi pedonali nelle aree esterne; - la tinteggiatura esterna degli edifici; - la sostituzione di manti di copertura, infissi, serramenti, rivestimenti esterni con altri di tipologia diversa dalla preesistente; - la costruzione di solai di sottotegola di edifici di interesse storico o ambientale, anche con tecniche e materiali diversi da quelli preesistenti, se il degrado non consente il restauro delle strutture originali né il recupero attraverso tecniche edilizie tradizionali, ad esclusione delle unità edilizie per le quali sia consentito esclusivamente l'intervento di restauro scientifico di cui al successivo articolo; - l'installazione e l'integrazione degli impianti tecnici e dei servizi igienico-sanitari, anche con le limitate modifiche distributive interne eventualmente necessarie; eventuali modifiche delle aperture sulle facciate interne o esterne, connesse a tali interventi di adeguamento impiantistico, purché non alterino le caratteristiche architettoniche delle facciate. <p>3. Per gli edifici destinati ad attività industriali e all'artigianato di produzione costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti, per l'adeguamento alla normativa sulla tutela dagli inquinamenti, sulla sicurezza e l'igiene dei luoghi di lavoro, purché le opere non comportino l'aumento della superficie lorda né l'aumento del carico urbanistico e ambientale - incremento delle emissioni inquinanti, incremento delle quantità di merci prodotte movimentate.-</p> |

| N.D. | DEFINIZIONE | DESCRIZIONE |
|------|--|--|
| c | Restauero scientifico – R.S. | <p>1. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.</p> <p>2. Il restauro è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri e degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (strutture portanti verticali e orizzontali, murature principali, elementi architettonici e decorativi, scale, rampe, orditura del tetto, caratteri compositivi e spaziali, ecc.) consentano destinazioni d'uso compatibili con essi.</p> <p>3. Il tipo di intervento prevede:</p> <p>a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; - il restauro o il ripristino degli ambienti interni; - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite; - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale; - Il restauro prevede l'eliminazione degli elementi aggiunti in epoca successiva alla costruzione originaria, incongrui con i caratteri architettonici e ambientali dell'opera e del suo contesto. - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri; <p>b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - murature portanti sia interne che esterne - solai e volte - scale - tetto, con ripristino del manto di copertura originale; <p>c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;</p> <p>d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.</p> <p>4. Per "ripristino delle parti alterate" si intendono gli interventi di ricostruzione delle parti originali dell'edificio crollate, demolite o alterate, che sono documentate in modo incontrovertibile (attraverso foto, disegni originali, mappe catastali, ecc.), la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio, altrimenti impossibile. Le parti mancanti devono in questo caso essere ricostruite con forme, materiali, tecniche costruttive uguali o analoghi agli originali.</p> <p>5. Il ripristino non va pertanto confuso con la ricostruzione integrale di un edificio, salvo il caso eccezionale di un evento, a seguito del quale sia possibile - utilizzando per lo più gli elementi edilizi originali - la ricostruzione dell'oggetto edilizio.</p> <p>6. Per "consolidamento strutturale" si intendono le operazioni che, senza alterare il sistema statico dell'edificio, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi (ad esempio: sottomurazioni, riprese di murature, iniezioni, inserimento di tiranti, ecc.). E' inoltre possibile, in situazioni da limitarsi all'indispensabile la sostituzione delle parti non recuperabili con altre della forma, natura e tecnica costruttiva uguale, simile o compatibile con quella originale, senza modificare la posizione e la quota degli elementi strutturali principali (murature portanti, solai e volte, scale, coperture).</p> <p>7. Per "inserimento degli impianti tecnologici" si intendono gli interventi di inserimento di impianti tecnici, servizi e di altri elementi necessari alla corretta funzionalità e agibilità degli edifici.</p> <p>8. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo dell'organismo, rispettando il tipo edilizio e senza compromissione delle murature.</p> <p>9. L'installazione di ascensori o corpi montanti non è ammessa quando essa comporti la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, pareti o soffitti affrescati, soffitti lignei, ecc.), fatte salve le vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.</p> |
| d | Restauero e risanamento conservativo - R.C. | <p>1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.</p> <p>2. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali</p> |

dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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.

3. I tipi di intervento della categoria "restauro e risanamento conservativo" sono specificati all'interno di sottocategorie.

Restauro e risanamento conservativo tipo "A"

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo "A" riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

2. Il tipo d'intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni e/o secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

- il restauro e il ripristino degli ambienti nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;

- solai e volte;

- scale;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Restauro e risanamento conservativo tipo "B"

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo "B" riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

2. Il tipo d'intervento prevede:

la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;

- interventi di sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote lievemente diverse dalle precedenti (± 30 cm.), compatibilmente con il rispetto dei caratteri architettonici di cui al comma precedente.

- il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

- il riassetto distributivo degli spazi interni, purché coerente con l'impianto complessivo del manufatto.

e Ristrutturazione edilizia - R.I.

1. Gli interventi riguardano le unità edilizie che, avendo perso le connotazioni distributive e formali relative alla loro origine, oppure essendo valutati privi di interesse storico, artistico o ambientale, sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico, e possono essere trasformati anche radicalmente per meglio rispondere alle esigenze d'uso o per meglio reinserirsi nel contesto urbano.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente. Nella ristrutturazione edilizia senza vincolo di conservazione (punto b) sono consentite limitate modifiche rispetto all'assetto planialtimetrico preesistente.

3. I tipi di intervento della categoria "ristrutturazione edilizia" sono articolati nelle due sottocategorie di cui ai commi seguenti:

a) Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici (edifici censiti). Il tipo di intervento prevede:

- la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;

- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;

- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

- la demolizione di alcuni elementi costitutivi degli edifici e la loro ricostruzione, finalizzata ad assicurare la funzionalità dell'edificio con le destinazioni d'uso in progetto. Tali interventi possono comprendere anche la sostituzione dei solai e la

| | | |
|---|--|---|
| | | <p>ricostruzione a quote diverse dalle preesistenti, e la demolizione di corpi di fabbrica e bassi fabbricati interni alle corti. Almeno il 60% del volume complessivo dell'organismo edilizio originario prospettante su spazio pubblico dovrà essere conservato.</p> <p>b) Ristrutturazione edilizia. Il tipo di intervento prevede: la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il restauro delle parti esistenti di particolare valore stilistico; - la riorganizzazione complessiva delle fronti e della tipologia edilizia; - limitate modifiche rispetto all'assetto plani-altimetrico preesistente, fermo restando visuale e allineamenti stradali, salvo interventi di ripristino tipologico adeguatamente documentato, quando ciò concorra ad una maggiore razionalizzazione funzionale e formale dell'unità edilizia, anche in rapporto al recupero delle aree libere e non dovranno comunque essere superate le altezze medie degli edifici adiacenti; - la ricostruzione di parti crollate o demolite opportunamente documentate. - Il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, con parziale o totale sostituzione e modifica (dimensionale e tecnologica) degli elementi strutturali e/o l'inserimento di nuovi elementi; - la riorganizzazione distributiva interna e dei collegamenti verticali. - l'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari. <p>4. Per gli edifici e complessi connotati da funzioni originarie di carattere produttivo (agricolo o industriale), la ristrutturazione edilizia senza vincolo, quando ammessa, deve comunque avvenire nel rispetto dell'impianto tipologico, ed essere tale da mantenere riconoscibile sia dall'esterno che dall'interno degli edifici tale organizzazione spaziale (quando tali caratteri presentino valore testimoniale significativo). In tali casi l'intervento dovrà inoltre garantire la conservazione di elementi architettonici puntuali caratterizzanti l'impianto, ed eventuali soluzioni tecniche e costruttive tipiche, in particolare nelle parti esterne.</p> |
| f | Demolizione e ricostruzione – S.E. | <p>1. Modalità di intervento che prevede la demolizione di edifici accompagnata da contestuale o successiva riedificazione, oltre i limiti fissati per la ristrutturazione edilizia.</p> <p>2. La riedificazione può avvenire:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) attraverso la fedele ricostruzione di edifici non recuperabili per condizioni di grave degrado e dissesto, eseguita riproducendo tutte le parti strutturali senza significative variazioni dimensionali o di quota, e mantenendo inalterate sagome, altezza, superfici lorde di pavimento e senza alterazioni dei caratteri originali dei prospetti, con particolare riguardo per quelli visibili dagli spazi pubblici; b) attraverso l'edificazione di un nuovo organismo edilizio, diverso da quello originario nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene. |
| g | Demolizione senza ricostruzione – D.S.R. | <p>1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica non compatibili con la struttura e l'impianto tipologico storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree di pertinenza delle unità edilizie.</p> <p>2. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione delle opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere di sistemazione esterna degli spazi liberi e dei fronti interessati dall'intervento di demolizione.</p> |
| h | Recupero e risanamento delle aree libere – R.S.A.L. | <p>1. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.</p> <p>2. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico, nonché in generale alla qualificazione dello spazio urbano anche nelle aree private.</p> <p>3. Il tipo d'intervento prevede: la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.</p> <p>4. Il tipo di intervento si articola in:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Recupero e risanamento di aree libere prive di particolari valori ambientali. In tale caso la sistemazione e arredo potrà realizzarsi tramite riprogettazione integrale. b) Recupero e risanamento di aree libere di valore ambientale e/o con impianto architettonico progettato a livello di arredo con conservazione delle alberature esistenti e delle vegetazioni di pregio presenti, nonché l'inserimento di nuovi elementi compatibili. c) Spazi e percorsi pedonali, attrezzature per il gioco, la comunicazione, la ricreazione, ecc. |
| i | Nuova costruzione - N.C. | <p>1. Sono interventi volti a realizzare in tutto o in parte un nuovo edificio o complesso edilizio e le relative e contestuali opere infrastrutturali e di sistemazione degli spazi esterni pavimentati e non, ivi incluse le opere di urbanizzazione primaria.</p> <p>2. Gli interventi di nuova edificazione comprendono anche l'ampliamento di fabbricati esistenti, e sono ammessi unicamente nei casi e secondo le modalità espressamente indicati dalle presenti norme e da eventuali strumenti urbanistici attuativi del Piano.</p> |
| l | Variazione – Cambio e mutamento - della destinazione d'uso | <p>1. L'intervento consiste nel cambio delle destinazioni d'uso (inteso come passaggio dall'uno all'altro dei corpi di uso di cui alle N.T.A. del Piano), connesso o meno a trasformazioni fisiche degli immobili ammessi o ritenuti compatibili dal Piano per</p> |

| | | |
|---|-------------------------------------|---|
| | | specifici ambiti territoriali o zone e sottozone omogenee o per singoli edifici. |
| | | 2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate negli articoli che regolano le trasformazioni delle stesse. |
| | | 3. Il mutamento d'uso connesso o meno a trasformazioni fisiche degli immobili (inteso come variazione tra quelli appartenenti allo stesso corpo) qualora comporti aumento del carico urbanistico, è subordinato al reperimento dei parcheggi privati secondo le disposizioni delle NTA del Piano. |
| m | Attrezzatura del territorio | 1. Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli volti alla costruzione di impianti a rete di distribuzione. 2. Il tipo di intervento comprende la realizzazione delle opere da parte degli enti pubblici istituzionalmente competenti nonché da aziende concessionarie di pubblici servizi. |
| n | Uso e tutela delle risorse naturali | 1. Gli interventi di uso e tutela delle risorse naturali sono quelli volti allo sfruttamento delle risorse del suolo e del sottosuolo, nonché alla salvaguardia e/o trasformazione dell'ambiente naturale. 2. Il tipo di intervento comprende: - gli interventi di prelievo dalle falde idriche, di escavazione di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi e argillosi, di perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, ecc. - le opere di difesa idrogeologica, di salvaguardia del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche. |
| o | Ristrutturazione urbanistica - R.U. | 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. |
| p | Restauro - RE. | L'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale. |

CAPO III - PERMESSO DI COSTRUIRE - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

NORME COMUNI

Art. 48 - Soggetti aventi titolo.

1. Hanno titolo a richiedere uno degli atti di cui al presente titolo, i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario di cui alla Legge 11.02.1971, n. 11, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, servizi telefonici, aziende municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

2. Per richiedenti di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente comma 1, il titolo è attestato da uno dei seguenti documenti:

- certificato rilasciato dalla competente agenzia del territorio;
- copia di atto notarile.

Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51, della legge 22.10.1971, n. 865.

3. Per i richiedenti di cui alle lettere e), f) e g) del precedente comma 1, il titolo è attestato dalla copia

autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle associazioni di categoria o dell'ufficio regionale dell'agricoltura.

4. In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

5. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda, potrà essere presentata una dichiarazione sostitutiva ai sensi del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione. Il titolo prescritto dovrà essere prodotto, in ogni caso, prima del ritiro del permesso di costruire o nel caso di denuncia di inizio attività, prima di dare inizio ai lavori.

Art. 49 - Interventi di iniziativa comunale.

1. Per gli interventi di iniziativa comunale la deliberazione con la quale il progetto viene approvato è equiparata al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività.

2. Gli elaborati progettuali dovranno essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

3. Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al presente regolamento e lo sottopongono al parere della C.E. prima dell'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

Art. 50 - Tolleranze.

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola misura lineare dichiarata in sede di progetto, le seguenti percentuali:

- 1% per le misure lineari superiori a mt. 20 (con uno scostamento massimo di cm 50);
- 2% per le misure lineari comprese fra mt. 2 e mt. 20;
- 4% per le misure lineari inferiori a mt. 2;

la tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.

2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dal D.Lgs. 29.10.1999, n. 490, recante: "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.

Art. 51 - Conduzione del cantiere.

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti. Nella conduzione dei lavori dovranno essere scrupolosamente osservate le norme di cui al D.Lgs. 19.09.1994, n. 626, e successive modificazioni e del D.Lgs. 14.08.1996, n. 494 e successive modificazioni nonché dei relativi decreti attuativi.

2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta del permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.

6. Chiunque viola le disposizioni di cui ai commi 1, 3, 4 e 5 del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 500,00 a 2.000,00 euro.

Art. 52 - Ritrovamenti archeologici.

1. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, qualora venissero effettuati ritrovamenti fortuiti di beni mobili o immobili di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne, entro 24 ore, il sindaco che, a sua volta, richiederà l'intervento degli enti competenti.

2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui all'art. 87 del D.Lgs. 29.10.1999, n. 490, recante: "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali".

3. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 500,00 a 2.000,00 euro.

Art. 53 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del comune che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali, della polizia municipale e delle strutture sanitarie territoriali.

2. Il titolo abilitante e la copia dei disegni, approvati e timbrati dallo sportello unico dell'edilizia e, quando dovuto, dal servizio difesa del suolo, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire, o della denuncia di inizio attività, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. Il comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto, al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.

5. Chiunque viola le disposizioni dei precedenti commi 2 e 3 è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 500,00 a 2.000,00 euro.

Art. 54 - Varianti in corso d'opera.

1. Nel corso dei lavori possono essere apportate varianti all'originario progetto.

2. Le domande di variante ai progetti assoggettati a permesso di costruire debbono essere richieste e assentite prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine lavori.

3. In relazione al disposto dell'art. 22, comma 2, del T.U. n. 380/2001, sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio 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 denunce 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.

4. Le varianti alle denunce di inizio attività possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 55 - Documentazione della richiesta di variante.

1. Alla domanda di variante debbono essere allegati tutti gli elaborati allegati alla domanda di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività edilizia interessati alla variante.

2. Negli elaborati grafici dovranno essere evidenziate le varianti richieste come segue:

- colore giallo le opere non eseguite o da demolire;
- colore rosso per quelle da realizzare.

3. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati, rispettivamente, dall'avente titolo e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

Art. 56 - Ultimazione di lavori.

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

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

3. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività edilizia, deve comunicare allo sportello unico per l'edilizia, entro 5 giorni, la data di ultimazione dei lavori.

4. La comunicazione di cui al primo comma dovrà essere fatta utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'ufficio dello sportello unico e dovrà essere sottoscritto anche dall'impresa esecutrice e dal direttore dei lavori.

5. Chiunque viola la disposizione del precedente comma 2 è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 500,00 a 2.000,00 euro.

6. Chiunque viola la disposizione del precedente comma 3 è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 500,00 a 2.000,00 euro.

Art. 57 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità.

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 48, comma 1, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

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

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

c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, del T.U. 06.06.2001, n. 380, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del T.U. 06.06.2001, n. 380;

d) nullaosta dei Vigili del Fuoco per aziende sottoposte a controllo per la prevenzione incendi in base al D.P.R. 26.5.1959 N.986, D.M. 27.5.75, L.818/87 e successive modificazioni ed integrazioni;

e) certificati di autorità esterne all'Amministrazione Comunale necessari, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, per l'agibilità delle costruzioni ivi comprese le attestazioni dell'osservanza delle norme di sicurezza dei fabbricati;

f) attestazione del pagamento dei diritti di segreteria;

g) dichiarazione, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, circa l'avvenuta piantumazione di alberi di alto fusto nel rispetto delle norme di zona;

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

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

a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del T.U. 06.06.2001, n. 380;

b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del T.U. 06.06.2001, n. 380, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II dello stesso T.U. n. 380/2001;

c) la documentazione indicata al comma 1;

d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82, del T.U. n. 380/2001.

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

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

Art. 58 - Certificato di agibilità.

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

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

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Art. 59 - Utilizzazione abusiva degli edifici.

1. È fatto divieto di utilizzare gli edifici prima del rilascio del certificato di agibilità.

2. Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha formulato la denuncia di inizio attività o i loro successori o aventi causa, ferma restando la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 24, comma 3, del T.U. 6 giugno 2003, n. 380, rispondono, in solido, con gli utilizzatori del bene del rispetto del divieto di cui al comma 1.

3. Chiunque viola la disposizione del precedente comma 1, è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 1.000,00 a 5.000,00 euro.

**CAPO IV
PERMESSO DI COSTRUIRE**

Art. 60 - Interventi subordinati a permesso di costruire.

1. Sono subordinati a permesso di costruire gli interventi di cui all'art. 10 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni nonchè quelli previsti da norme regionali in relazione al disposto dell'art. 10, c. 2, del T.U. n. 380/2001.

Art. 61 - Richiesta e documentazione.

1. La richiesta di permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.) dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dallo sportello unico. La richiesta ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo. La modulistica è disponibile sul sito Internet del Comune, nell'apposita sezione. Si allegano in appendice i modelli validi alla data di approvazione del presente Regolamento. Resta inteso che, successive modificazioni dei modelli risultano possibili, senza alcuna formalità rispetto all'adeguamento del presente Regolamento, che si intenderà automaticamente aggiornato.

2. Fermo restando il disposto dell'art. 20 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, alla domanda devono essere allegati, in duplice copia, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati grafici e tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo diversa prescrizione del P.R.E. e dei P.P. per particolari zone:

- copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione sostitutiva nelle forme prescritte dal d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;
- documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato o visura catastale; tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;

Elaborati grafici

- a) copia stralcio dello strumento urbanistico generale e dello strumento urbanistico attuativo se esistente, con l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento e della zona circostante per un raggio di almeno 200 mt.;
- b) estratto delle mappe catastali vigenti con indicazione, con esatta grafia, delle opere progettate e le aree, opportunamente campite, sulle quali si computa la superficie relativa agli indici di progetto o, nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza;
- c) planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, con la esatta ubicazione dell'edificio da realizzare ed il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti entro 50 mt di distanza dai confini del lotto di pertinenza, sia ai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturale e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, sia alla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitabile l'edificio. Se l'edificio insiste su area prospiciente strade pubbliche o è situato all'interno dell'abitato o del territorio urbanizzato, va esattamente indicato l'allineamento stradale di altri edifici esistenti nelle vicinanze del lotto;
- d) scheda sinottica illustrativa di:
 - prescrizioni, indici, parametri del piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;
 - confronto fra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
 - superficie effettiva del lotto, con i relativi dati catastali;
 - tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili lorde e nette, di ogni singolo piano, in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, delle altezze dei vani, dei volumi lordi e netti; della entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, con la specifica dei posti macchina;
- e) progetto in scala 1:100, comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i vani tecnici, i prospetti di tutti i lati dell'edificio, con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso e dimensioni di tutti i vani ed accessori previsti, dimensione delle aperture ed indicazione dei rapporti di illuminazione, ubicazione delle canne fumarie, di pluviali e degli scarichi; nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali in scala 1:200 corredate da piante e sezioni delle singole cellule in scala 1:50.

In particolare la pianta del piano terreno deve riportare la sistemazione generale dell'area con :

- l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso degli immobili confinanti;
- le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
- il percorso dei veicoli in ingresso ed uscita di cui alle lettere a) e b);
- l'arredo degli spazi scoperti;

- f) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate in scala 1:20 o 1:50 , rappresentati in pianta e sezione con indicazione dei materiali impiegati e loro colore, (solo per interventi nei centri storici);
- g) documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto;

Elaborati tecnici

- a) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel presente regolamento e alle norme di attuazione del P.R.G.;
- b) dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuno per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsto dagli strumenti urbanistici;
- c) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui alla legge 05.03.1990, n. 46, e relativi decreti di attuazione, ed al d.P.R. n. 380/2001 o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del d.P.R. 06.12.1991, n. 447;
- d) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 77, comma 4, del d.P.R. 380/2001 e dell'art. 1, legge 09.01.1989, n. 13, e del relativo regolamento corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- e) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi per il rilascio del permesso di costruire (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso di costruire).

3. Per i progetti relativi ad interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare. Nel caso di interventi edilizi da eseguirsi su una singola unità immobiliare di un fabbricato comprendente più unità immobiliari, qualora siano previsti la sostituzione o il rinnovo di parti strutturali, la documentazione relativa agli interventi sull'esistente va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica) che gli interventi di rinnovo o di sostituzioni di parti strutturali non modificano in maniera sostanziale il comportamento globale dell'edificio. Da tale dimostrazione dipende l'obbligo o meno di adeguare sismicamente l'edificio. Indicativamente, quindi, la documentazione grafica dovrà comprendere almeno un rilievo semplificato dell'intero fabbricato tale da consentire l'identificazione dello schema strutturale e la valutazione delle eventuali modifiche che gli interventi progettati producono al comportamento strutturale globale del fabbricato. Nel caso di intervento su edificio contiguo ad altri (complessi edilizi) la documentazione va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica) che gli interventi previsti non aggravano la situazione statica degli edifici adiacenti.

4. Per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola, in aggiunta a quanto previsto nel comma 2, è altresì richiesta la seguente documentazione:

- a) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
- b) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
- c) *certificato* attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di permesso di costruire gratuito);
- d) certificato catastale;
- e) programma aziendale – P.M.A. - di miglioramento agricolo.

5. Per le opere di urbanizzazione è altresì richiesta la seguente documentazione:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
 - rilievo del verde;
 - costruzioni e manufatti esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica.

6. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.C.M. 10.08.1988, n. 377, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6, legge 08.07.1986, n. 349 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27.12.1988 (G.U. 05.01.1989, n. 4).

7. Gli elaborati sopracitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290) e devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

8. La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente R. E..

9. Gli elaborati dovranno obbligatoriamente essere presentati anche su supporto informatico.

Art. 62 - Permesso di costruire.

1. Il permesso di costruire deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e del permesso rilasciato;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso di costruire;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente;
- f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso di costruire è subordinato;
- g) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al comune eventualmente necessarie e richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- h) la data e l'esito dei pareri, qualora le decisioni non siano conformi a tali pareri, devono essere adeguatamente motivate;
- i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- l) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente.

2. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

3. Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello se il caso ricorre;
- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta eventuale denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'ufficio competente;
- di comunicare almeno tre giorni prima dell'inizio con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscrivere prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere; nonché il nominativo del responsabile della sicurezza del cantiere ai fini del D.Lgs. 22.04.1996, n. 494, e successive modificazioni, sulla sicurezza dei cantieri;
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 09.01.1991, n. 10, (contenimento dei consumi energetici);
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile del piano di sicurezza del cantiere di cui al D.Lgs. 14.08.1996, n. 494, e successive modificazioni, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati, nonché una copia del piano di sicurezza di cui al D.Lgs. 14.08.1996, n. 494, e successive modificazioni, se prescritto;
- di richiedere le eventuali visite di controllo;
- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
- di concordare con l'ufficio tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori e dettagli di arredo urbano;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di agibilità.

4. Il permesso di costruire può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G., di regolamento edilizio, di regolamento di igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

Art. 63 - Pubblicità dell'atto.

1. Tutti i permessi di costruire saranno pubblicati all'albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal giorno successivo al rilascio.

2. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, di tutti gli atti relativi al rilascio del permesso di costruire.

Art. 64 - Comunicazione di inizio dei lavori.

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare allo sportello unico per l'edilizia, almeno tre giorni prima, la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal comune sottoscritto anche dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice.

2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata allo sportello unico entro 15 giorni.

3.D.U.R.C. (Documento unico di regolarità contributiva) dell'impresa esecutrice dei lavori.

4. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato, se dovuta, ai sensi dell'art. 65, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, ovvero, per le sole opere di rilevante interesse pubblico, l'autorizzazione di cui all'art. 94 del d.P.R. n. 380/2001. Va altresì allegata la copia degli elaborati grafici munita del visto del competente servizio comunale;

- se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 125 del d.P.R. 06-06-2001, n. 380.

5. Chiunque viola le disposizioni del precedente comma 1 è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 500,00 a 1.000,00 euro.

Art. 65 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, 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.

Art. 66 - Trasferibilità del permesso di costruire.

1. I permessi di costruire, in relazione al disposto dell'art. 11, comma 2, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, possono essere trasferiti ai successori o aventi causa.

Art. 67 - Decadenza e annullamento.

1. Il titolare decade dal permesso di costruire nei seguenti casi:

a) mancato ritiro entro il termine di 90 giorni dalla notifica dell'avvenuto rilascio;

b) mancati inizio ed ultimazione lavori nei termini indicati nel permesso di costruire;

c) mancata esecuzione, entro 15 mesi dal rilascio del permesso di costruire, dei lavori fino alla costruzione del solaio del piano terra o di altre opere, indicate nel permesso di costruire, per costruzioni di particolari caratteristiche e per gli interventi sull'edilizia esistente;

d) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

2. La decadenza viene dichiarata dal Dirigente dell'Area Tecnica Ambiente e Territorio con apposito atto notificato agli interessati ed al progettista.

3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza del permesso di costruire, dovrà essere inoltrata nuova domanda di permesso di costruire per la parte di opera non ultimata.

4. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato, su richiesta dell'interessato inoltrata prima del termine di scadenza indicato nel permesso di costruire, con apposito provvedimento motivato del responsabile dello sportello unico per l'edilizia, solo per sopravvenuti fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire.

CAPO V - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA**Art. 68 - Denuncia di inizio attività edilizia.**

1. La denuncia di inizio attività edilizia è disciplinata dagli articoli 22 e 23 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni.

Art. 69 - Denuncia di inizio attività - Documentazione.

1. La denuncia di inizio attività edilizia deve essere inoltrata sulla base di apposito modello predisposto dallo sportello unico.

2. Fermo restando il disposto degli articoli 22 e 23 del T.U. n. 380/2001, e successive modificazioni, alla domanda devono essere allegati, in duplice copia, i documenti e gli elaborati di cui al precedente art. 61 compatibili con l'intervento che viene denunciato.

CAPO VI - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**Art. 70 - Definizione.**

1. Il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30, commi 2 e 3, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica-edilizia.

2. In particolare, il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio del permesso di costruire.

Art. 71 - Richiesta.

1. L'avente titolo al rilascio del permesso di costruire ha diritto di chiedere al comune il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

2. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, redatta su modello predisposto dal comune, sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, lo stato d'uso attuale ed i parametri urbanistici ed edilizi. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del d.P.R. 28.12.2000, n. 445, nonché attestazione del pagamento dei diritti di segreteria.

Art. 72 - Rilascio.

1. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal responsabile del servizio agli aventi titolo entro il termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

2. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.

TITOLO VI NORME IGIENICO - SANITARIE**Art. 73 - Salubrità del terreno.**

1. Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto prescritto dall'A.S.L..

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

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

Art. 74 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità.

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.

2. Tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

3. I locali abitabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio aerato; l'intradosso del solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di almeno cm. 30.

4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Il progetto dovrà indicare in tal caso le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

5. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

6. Le griglie di aerazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.

7. Il solaio dei locali, residenziali e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

Art. 75 - Requisiti di carattere termico.

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla parte II - capo VI - del d.P.R. 06.06.2001, n. 380, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia di impianti elettrici.

2. Negli edifici prima dell'inizio dei lavori per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso gli uffici competenti del comune, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve in ogni caso essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta invece di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati dal regolamento di esecuzione.

Art. 76 - Requisiti di carattere acustico.

1. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano, per loro natura, caratteristiche tecnologiche e posa in opera, un'adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti od apparecchi comunque installati nel fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni).

2. La insonorizzazione, da realizzarsi preferibilmente con materiale vetroso, va fatta nelle pareti interne ed esterne, nel pavimento, negli infissi e nelle tubazioni. La separazione tra unità abitativa o tra locali adibiti a lavorazioni diverse, deve essere sempre realizzata con doppia parete, munita di intercapedine fonoassorbente e di appoggi isolanti.

3. L'isolamento acustico, normalizzato, deve avere indici di valutazione idonei a soddisfare le esigenze della destinazione d'uso residenziale.

4. Gli impianti ed i macchinari in genere, dotati di organi in movimento debbono avere:

a) se disposti nei sotterranei, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;

b) se collocati nei piani superiori, supporti, sostegni od ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti) ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.

5. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di un alloggio, allorchè il rumore è generato da uno degli

impianti, dispositivi od apparecchi installati in altri locali dell'alloggio od in locali di altri alloggi contigui dello stesso o di altri edifici, non deve mai superare, misurato in opera, a porte e finestre chiuse, i 30/DB se il funzionamento di detti apparecchi è continuo od i 35/DB se il funzionamento è discontinuo.

6. Tali valori massimi, non possono essere mai superati anche per gli edifici esistenti allorchè chiunque decida di installare impianti, dispositivi od apparecchi rumorosi o sonori di ogni genere, provvedendo ad applicare sui pavimenti, pareti e soffitti, pannelli antiacustici atti ad insonorizzare le stanze che li accolgono.

Art. 77 - Requisiti illuminotecnici.

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta.

3. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;

c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;

e) i locali non destinati alla permanenza di persone;

f) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

6. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorchè sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

7. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art. 78 - Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali.

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

3. Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati all'articolo 77, comma 3.

4. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

5. Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone e possono essere così raggruppati:

a) soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva, uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;

b) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, pubblici esercizi, laboratori scientifici-tecnici, laboratori artigiani, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad atti vita di lavoro, cucine collettive;

d) autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controllo, vendite;

e) magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

6. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e possono essere così raggruppati:

a) servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro;

b) scale che collegano più di due piani; corridoi e disimpegni comunicanti; magazzini e depositi in genere; autorimesse di solo posteggio; salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; lavanderia, stenditoi e legnaie;

c) disimpegni; ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.; vani di scala colleganti solo due piani; salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

7. Tutti i locali di cui al comma 5 devono ricevere aria o luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre

devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente e non devono avere superfici inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione.

8. Salve le maggiori dimensioni imposte dalle leggi e regolamenti statali, le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche mt. 2,10;
- superficiali mq. 9;
- cubiche mc. 24.

9. L'altezza minima dei locali di cui al comma 5 di categoria a), può essere consentita in mt. 2,70 netta; per la categoria b) deve essere di almeno mt. 3,00; per la categoria c) deve essere almeno mt. 3,50.

10. L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione può essere riconducibile a mt. 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

11. Cantine ed autorimesse la cui altezza utile sia superiore a mt. 2,40 sono considerati, per l'osservanza degli indici previsti dal piano regolatore, come superficie edificabile.

12. Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve far riferimento alle disposizioni di cui al D.M. 05.07.1975.

13. I locali di cui al comma 6.a) non possono avere accesso diretto da locali di cui al comma 5 se non attraverso disimpegno, salvo in caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

14. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai commi precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

15. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,20 metri; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

16. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un mezzo di quella del locale soppalcato.

17. La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dal decreto del ministero della sanità 5 luglio 1975 pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 18 luglio 1975, n. 190.

18. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

19. Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di cui al D.M. 05/07/1975.

Art. 79 - Cortili e chiostrine.

1. Nelle nuove costruzioni e ampliamenti di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a mt. 3, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra di locale utile, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore all'altezza della parete d'ambito con un minimo di mt. 5,00.

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

3. La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.

4. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a mt. 3,00. Debbono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.

5. Nelle chiostrine è unicamente ammessa la sporgenza del cornicione di mt. 0,90.

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

Art. 80 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati.

1. È vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.
2. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988 pubblicato nel supplemento della G.U. n. 127 del 01.06.1988 e relative istruzioni applicative.
3. Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame, qualora lo stesso non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.
4. I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti.
5. Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti verso i muri perimetrali.
6. In tutti i fabbricati a più piani devono eseguirsi, ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato.
7. Le opere murarie qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi.
8. Nelle strutture di cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato.
9. Le costruzioni devono rispettare le disposizioni vigenti in materia sismica.

Art. 81 - Abbattimento delle barriere architettoniche.

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere redatti in conformità alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comunale, i volumi per la realizzazione di ascensori non sono computati ai fini degli indici volumetrici; valgono le norme di cui alla parte seconda, capo terzo, sezione prima del d.P.R. 06.06.2001, n. 380.

**TITOLO VII
USO DEL SUOLO - ZONE DI RISPETTO**

Art. 82 - Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.

1. Coloro che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al comune apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il responsabile del servizio, nel rilasciare la concessione del suolo, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nonché il periodo massimo di durata della stessa.
2. Al termine della concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.
3. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal responsabile del servizio purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
4. L'autorizzazione è tacitamente rinnovabile di 12 mesi in 12 mesi ed è subordinata al pagamento della tassa o canone di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, ove necessario, entro il termine fissato dall'autorizzazione stessa.
5. Trascorsi sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.
6. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal comune sotto la direzione dell'ufficio tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito.
7. Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per aerare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari.
8. Nell'atto di autorizzazione, vengono stabilite le prescrizioni da seguire durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo.
9. È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione del comune, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa o canone, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la tesoreria del comune, sul quale il comune avrà

piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

10 Il responsabile dell'ufficio può autorizzare l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento. Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

11. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 1.000,00 a 3.000,00 euro.

Art. 83 - Rinvenimenti e scoperte.

1. Oltre alle prescrizioni degli articoli 87 e seguenti del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare immediatamente, alla Soprintendenza o alla più vicina stazione dei carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della soprintendenza predetta, il concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al comune ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.

2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare e a fare osservare, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità, tutti quei provvedimenti che il comune ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti.

3. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 1.000,00 a 3.000,00 euro.

Art. 84 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.

1. Quando non nuoccia al libero transito il comune, a richiesta, può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa o canone e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

2. Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede tranne che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità, purché siano individuati percorsi pedonali con larghezza non inferiore a mt. 1.20.

3. Nelle strade fornite di marciapiede l'aggetto di tali tende deve, di regola, essere contenuta nella larghezza del marciapiede e comunque non oltre mt. 1.50.

4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt. 2,20 dal suolo.

5. Per immobili di interesse archeologico o storico artistico vincolati ai sensi del T.U. 29 ottobre 1999, n. 490 il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla osta della competente soprintendenza.

6. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

7. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 1.000,00 a 5.000,00 euro.

Art. 85 - Depositi di materiali.

1. I depositi di materiali, alla rinfusa e accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali.

Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, non costituiscono bruttura e pericolo per l'igiene pubblica e privata, fatto salvo il rispetto del distacco stradale previsto delle norme del P.R.E..

2. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 2.000,00 a 5.000,00 euro.

Art. 86 - Area pertinente.

1. Per area pertinente si intende la superficie di terreno disponibile per l'edificazione secondo le previsioni dello strumento urbanistico.

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

3. L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altri permessi di costruire quando ciò risulti in contrasto con gli indici o le caratteristiche urbanistiche di zona.

4. Il comune subordina il rilascio del permesso di costruire alla trascrizione sui registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, di un atto di vincolo di inedificabilità dell'area di pertinenza.

Art. 87 - Distanze.

Sono le distanze minime intercorrenti tra fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini urbanistici (intesi solo quelli assoggettati ad intervento pubblico, salvo allineamenti preesistenti o imposti dagli strumenti urbanistici vigenti e ad eccezione delle sopraelevazioni e delle fasce di rispetto) e dal ciglio stradale e si misurano a partire dal filo del fabbricato o nel caso di volumi aggettanti (bow-window o balconi chiusi), dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

Ai fini delle distanze dai confini di proprietà private, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile, gli aggetti dei balconi aperti e delle logge, non possono superare 1/3 della distanza minima fissata dallo strumento urbanistico tra l'edificio e gli stessi confini di proprietà.

Nel caso di fronti non paralleli alla linea di confine la distanza va misurata dai punti più vicini.

Le distanze minime tra fabbricati devono rispettare i disposti dell'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n.1444 salvo diversa disposizione attuativa nella pianificazione di dettaglio.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio vanno mantenute distanze tra gli edifici non inferiori a quelle preesistenti.

Nella realizzazione di complessi edilizi su aree di nuovo impianto, quando tra due fabbricati risulti interposta una strada destinata al traffico veicolare, con esclusione delle strade a fondo cieco, la distanza tra i fabbricati deve essere uguale alla larghezza della sede stradale incrementata di:

- mt 5 per lato in caso di strade di larghezza inferiore a 7 mt;
- mt 7.50 per lato in caso di strade di larghezza compresa tra 7 e 15 mt;
- mt 10 per lato in caso di strade con larghezza superiore a 15 mt;

Qualora le distanze come sopra definite risultino inferiori all'altezza del fabbricato più elevato, va aumentato il distacco dal ciglio stradale sino ad ottenere una distanza tra gli edifici almeno pari all'altezza del fabbricato più elevato.

Nelle aree edificate ed urbanizzate, interne agli abitati, il P.R.G. ed i piani attuativi possono stabilire, in considerazione dello stato di fatto e della disposizione degli edifici esistenti, allineamenti su fronte strada anche lungo il ciglio stradale purché non si procuri intralcio o difficoltà alla circolazione veicolare e siano rispettati distacchi tra edifici.

Qualora le norme del P.R.G. lo prevedano è anche ammissibile la costruzione a distanze inferiori o sul confine di proprietà secondo le seguenti modalità e nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate:

- in aderenza ad edificio esistente, ma senza appoggio al muro della proprietà confinante (art. 877 C.C.);
- con comunione del muro di confine, previa richiesta al confinante, pagamento dell'opera o del terreno utilizzati, esecuzione delle opere necessarie ad evitare ogni danno al vicinato (art. 874 C.C.);
- con semplice innesto nel muro confinante, previo pagamento della indennità di cui all'art. 876 del C.C..

E' consentita inoltre la costruzione a distanza dal confine inferiore a quella regolamentare a condizione che il confinante stesso dichiari con atto notarile di vincolo di realizzare una eventuale propria costruzione alla distanza prevista dalle norme.

Volumi accessori di pertinenza degli edifici possono essere realizzati disgiunti, purché sia osservato il distacco minimo di mt. 3.00 degli edifici stessi.

Ai fini delle distanze dai confini di proprietà private sono valide le norme del codice civile.

Art. 88 - Parcheggi.

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 10 mc. di costruzione come previsto dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

a. Parcheggio Pubblico (P)

Si intende per parcheggio pubblico (P) lo spazio per la sosta di auto di cui al DM 2/04/68 n° 1444 effettivamente utilizzabile da tutti i cittadini, immediatamente collegato agli altri spazi pubblici veicolari, individuato anche lungo le strade quando esse abbiano una larghezza (escluso il marciapiede) di almeno m 5,00.

b. Parcheggio Privato

Si intende per parcheggio privato lo spazio per la sosta di auto minimo di cui alla L 122/89, o di maggiori dimensioni, effettivamente destinato alla sosta dei veicoli su area all'aperto o in garage realizzati entro la SF. I parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, da dimostrare mediante atto di trascrizione da produrre prima della richiesta del certificato di agibilità/abitabilità.

Detti spazi si intendono obbligatori per i minimi di legge e secondo il disposto di zona della presente normativa.

Art. 89 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali.

1. Non è consentito, ai sensi dell'articolo 338 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modifiche, eseguire gli interventi edilizi ivi indicati entro i limiti del perimetro dell'impianto cimiteriale.

2. È ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'amministrazione comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.

3. Per l'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e per gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale, vanno osservate, relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni di cui al D.M. 1° aprile 1968.

Art. 90 - Realizzazione di cabine.

1. Di norma le cabine elettriche e telegrafiche devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati.

2. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal comune.

3. Le cabine elettriche e telegrafiche realizzate all'esterno degli edifici e fuori terra debbono rispettare le distanze sia dai confini che dai fabbricati, come qualsiasi altra costruzione. Possono essere realizzate sul filo del confine privato previo consenso della proprietà confinante; possono essere arretrate dal filo strada o distanza inferiore, salvo nulla osta delle amministrazioni competenti, con minimo di mt. 3,00.

TITOLO VIII REQUISITI DEGLI IMPIANTI

Art. 91 - Rifornimento idrico.

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente da pubblico acquedotto. Nelle zone prive di acquedotto pubblico, l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile all'analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.

2. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento di gestione.

3. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 1.000,00 a 5.000,00 euro.

Art. 92 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.

1. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di mt. 50,00 da questi.

2. I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti interamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o altro materiale impermeabile in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.

3. Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di apposito sportello.

4. L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.

5. Il terreno circostante, almeno per un raggio di mt. 2,00 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.

6. I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati.

7. Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizioni dall'ufficio tecnico comunale e dai servizi dell'azienda unità sanitaria locale.

8. Riguardo alla perforazione di nuovi pozzi che ricadono all'interno delle zone di rispetto di cui all'articolo 6 del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236, valgono i divieti in esso previsti, qualora vigenti ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 02.02.2001, n. 31, e successive modifiche.

9. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 1.000,00 a 5.000,00 euro.

Art. 93 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili.

1. Per insediamento civile s'intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole), secondo quanto specificato dall'articolo 2135 del codice civile e dal D.Lgs. 11.05.1999, n. 152, e successive modifiche.

2. Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti di gestione della pubblica fognatura.

3. Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.

4. Tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.

5. Per impianto di fognatura s'intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.

6. Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.

7. Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, il gestore del servizio pubblico può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.

8. L'allacciamento deve essere autorizzato dal responsabile dell'ufficio competente.

9. Salvo le disposizioni più restrittive, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dal responsabile dell'ufficio competente. Per insediamenti superiori a 50 vani o a 5.000 mc. gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.

10. Le autorità competenti al controllo possono dettare norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.

11. In mancanza di fognature, gli scarichi derivanti da insediamenti abitativi di consistenza non superiore a due unità familiari (8 persone), possono essere smaltiti sul suolo previo trattamento in fossa settica e nel rispetto delle vigenti disposizioni.

12. Per scarichi di insediamenti di entità superiore è obbligatorio un impianto di ossidazione totale. L'effluente depurato può essere smaltito sul suolo nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali e di quelle eventualmente impartite dalla regione ai sensi dell'articolo 3 del D.Lgs. 11.05.1999, n. 152, e successive modifiche.

13. L'ubicazione delle fosse deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.

14. Pozzi e tubazioni disperdenti devono farsi a norma di legge.

15. Posso essere usati i pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica, interna, con dotazione non superiore a 30 - 40 litri giornalieri pro-capite, e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucine e lavanderie.

16. I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, nonchè rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno 1 metro dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acqua potabile.

17. Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300-400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18-20 persone.

18. In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.

19. Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti: l'amministrazione comunale stabilirà un programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche vigenti.

20. Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.

21. Fosse settiche e pozzi neri devono essere periodicamente svuotati con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

22. Riguardo alle modalità di recapito delle acque di scarico nere e di quelle meteoriche in ricettori diversi dalla fognatura pubblica sono fatti salvi nelle zone di rispetto di cui all'articolo 6 del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236 i divieti in esso contenuti, qualora vigenti ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 02.02.2001, n. 31.

23. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 1.000,00 a 5.000,00 euro.

Art. 94 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi.

1. Per insediamenti produttivi s'intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dal D.Lgs. 11.05.1999, n. 152, e successive modifiche.

2. Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.

3. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni contenute nel D.Lgs. 11.05.1999, n. 152, nonchè alle norme vigenti nel tempo.

4. L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

5. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 1.000,00 a 5.000,00 euro.

Art. 95 - Impianto di smaltimento delle acque piovane.

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrate per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'ufficio tecnico comunale.

2. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

3. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4,00 mt. dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.

4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si

verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzo finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

5. È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza;

la confluenza delle acque piovane, con le altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

6. Lo smaltimento delle acque meteoriche dai piani scantinati in presenza anche di eccezionalità atmosferiche, deve essere a totale carico del proprietario.

7. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 1.000,00 a 5.000,00 euro.

Art. 96 - Impianti di smaltimento delle acque luride.

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

2. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue, deve essere allora garantita, ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore, ecc.

3. Le "calate" delle acque di rifiuto devono di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

4. Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti d'ispezione, nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

5. Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica pluricamerale; le "calate" delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrato alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrato, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione, separata per acque piovane ed acque luride.

6. Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta d'ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente servizio dell'azienda unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.

7. Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni, di volta in volta, impartite dal servizio competente dell'azienda unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.

8. Sono fatte salve le diverse prescrizioni e regolamentazioni circa le modalità di recapito e smaltimento delle acque reflue e meteoriche derivanti dagli insediamenti produttivi nella pubblica fognatura previste dai regolamenti comunali di fognatura e depurazione.

9. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 1.000,00 a 5.000,00 euro.

Art. 97 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride.

1. Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

2. Corrisponde ad un abitante equivalente:

a) un abitante in edifici di civile abitazione;

b) un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;

c) tre posti mensa in ristoranti e trattorie;

d) un posto letto in attrezzature ospedaliere;

e) cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;

f) cinque posti alunno in edifici scolastici.

3. Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:

- a) essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
- b) avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,50 per abitante equivalente;
- c) presentare una altezza del liquido mai inferiore a mt. 1,50;
- d) avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciato in gres o altro materiale molto resistente di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
- e) avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento armato compresso, previa installazione di pietra e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.

4. Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

5. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 1.000,00 a 5.000,00 euro.

Art. 98 - Concimaie.

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del comune.

2. Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni degli articoli 233 e seguenti del T.U. 27 luglio 1934, n. 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'autorità competente.

3. Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione almeno mt. 30,00. Sono fatti salvi i divieti di cui all'articolo 6 del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236, qualora vigenti ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 02.02.2001, n. 31.

4. Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

5. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 5.000,00 a 10.000,00 euro.

Art. 99 - Impianti igienici.

1. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (wc, lavabo, vasca o doccia).

2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.

3. Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (wc., lavabi, docce) a seconda del numero di dipendenti e dell'attività svolta ed almeno uno per sesso.

4. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 1.000,00 a 5.000,00 euro.

Art. 100 - Impianti di aerazione.

1. Nei casi d'adozione d'impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, il responsabile del servizio può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che s'intervenga su un edificio esistente.

2. In ogni caso, alla domanda di permesso di costruire o alla D.I.A. deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

3. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

4. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 1.000,00 a 3.000,00 euro.

Art. 101 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.

1. Oltre alle norme dettate dalle vigenti leggi è condizione necessaria per l'ottenimento del certificato di agibilità che ogni focolare, stufa, forno e simili, qualunque sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, o del tipo con camera di combustione stagna a tiraggio forzato dei fumi solo per edifici esistenti, abbia l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente, prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.

2. Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.

3. È vietato fare uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.

4. Le teste delle canne o fumaiole debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro

materiale adatto.

5. Se il fumaio dista meno di mt. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.

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

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

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

9. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 1.000,00 a 2.500,00 euro.

TITOLO IX DECORO E ARREDO URBANO

Art. 102 - Arredo urbano.

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente.

Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane.

2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.

3. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine.

4. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal responsabile dell'ufficio, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.

5. Nella rimozione degli abusi, il responsabile dell'ufficio, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.

6. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie, turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo di rispondere a requisiti di buon ordine e di decoro.

7. Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico.

8. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 2.000,00 a 10.000,00 euro.

Art. 103 - Antenne radio e televisive.

1. Nelle nuove costruzioni con più di una unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, oppure, ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'ideale soluzione architettonica.

3. Il responsabile dell'ufficio ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

4. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 1.000,00 a 5.000,00 euro.

Art. 104 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico.

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

2. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a mt. 3,00, se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a mt. 4,50 se altrimenti.

3. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonchè qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di mt. 2,80 non possono superare più di 12 cm. il filo del fabbricato. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i 5 cm.

4. Al di sopra di mt. 3,50 dal piano del marciapiede o di mt. 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita solo per le nuove edificazioni la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i mt. 1,40.

5. Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione (anche se bow windows) in strade con larghezza inferiore a mt. 10.

6. In casi eccezionali, per edifici pubblici e/o di particolare valore estetico, il responsabile dell'ufficio, potrà consentire sporgenze maggiori.

7. È vietato, in ogni caso, la costruzione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e

simili sporgenti dai muri a filo stradale.

8. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 1.000,00 a 5.000,00 euro.

Art. 105 - Muri di prospetto e recinzioni.

1. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.

2. Le recinzioni devono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici e tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano e non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

3. Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura.

4. Le recinzioni prospicienti su strade comunali debbono essere arretrate minimo di 1,50 mt dal ciglio stradale o allineate alle recinzioni esistenti.

5. Nelle nuove costruzioni e ovunque ciò sia possibile anche nelle zone già consolidate, in corrispondenza del passo carraio la recinzione deve subire un arretramento di almeno metri 4.00 al fine di consentire la sosta delle autovetture che l'utilizzano davanti al cancello di accesso senza interferire con le zone destinate alla viabilità pedonale e veicolare. E' consentito di derogare da detto obbligo qualora si provveda a dotare il cancello dell'accesso carraio di apertura con telecomando a distanza.

6. Le recinzioni dovranno essere di tipo aperto, su muretto di altezza massima di mt. 0,80 e non potranno superare l'altezza complessiva di m. 2,20.

7. Costituiscono materia degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi le ulteriori norme e prescrizioni particolari per recinzioni e cancelli.

8. Oltre quanto previsto dall'articolo 86, per le aree di pertinenza, tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.

9. Chiunque viola le disposizioni del precedente comma è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 1.000,00 a 5.000,00 euro.

Art. 106 - Servitù pubbliche.

1. L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sui fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

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

2. I proprietari dell'immobile sul cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengono distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.

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

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

5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al competente ufficio comunale che disporrà i provvedimenti opportuni.

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

7. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 2.000,00 a 5.000,00 euro.

Art. 107 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.

1. L'apposizione, anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e

professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata all'autorizzazione comunale.

2. L'autorizzazione è rilasciata purchè l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie a loro cura e spese.

3. Qualora non ottemperino, sarà ordinata la rimozione d'ufficio a loro spese.

4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in duplice copia:

- a) disegni nel rapporto non inferiore a 1:20;
- b) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
- c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.

6. L'apposizione di insegne a bandiera è vietata nei centri storici, salvo particolari esigenze di interesse pubblico, o che si tratti di collocare impianti con particolari caratteristiche artistiche.

7. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 500,00 a 1.000,00 euro.

Art. 108 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati.

1. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

2. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.

3. Il comune può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

4. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del comune e, se del caso, senza il consenso della competente soprintendenza.

5. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il comune può prescrivere che gli oggetti di cui al comma 4, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

6. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 1.000,00 a 2.000,00 euro.

Art. 109 - Uscite dalle autorimesse, rampe per il transito dei veicoli, passi carrai.

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

2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza di almeno mt. 3,50.

3. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20 per cento se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15 per cento. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 metri.

Le rampe non possono avere larghezza inferiore a mt. 2,50 se rettilinee ed a mt. 3,50 se in curva. Tale larghezza deve essere adeguatamente aumentata in rapporto alla dimensione dello spazio di parcheggio servito dalle stesse.

Le rampe in curva, debbono essere calcolate in rapporto al raggio minimo di curvatura degli autoveicoli.

4. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili (o libero), può essere concesso quando sia giustificato da viabilità interna ed esterna e non comporti pericolo per la circolazione veicolare e pedonale.

Quando il passo carraio è al servizio di un'autorimessa pubblica deve essere opportunamente segnalato per garantire la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

La concessione è esclusa quando detti passi verso la via pubblica risultino ubicati ad una distanza inferiore a mt. 10,00 da incroci stradali, misurata dall'asse del passo carraio al punto di intersezione con altra via.

Gli accessi carrai che prevedono la realizzazione di una rampa di collegamento con l'autorimessa devono essere dotati di un tratto piano di almeno metri 4,00 di lunghezza, prima dell'inizio della livelletta della rampa medesima (fatti salvi i casi di comprovata impossibilità).

Art. 110 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua.

1. Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibile dall'esterno del fabbricato, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti.
2. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di permesso di costruire o nelle denunce di inizio attività edilizia.
3. Negli edifici da conservare, in particolare ricadenti nei centri storici, i predetti devono essere realizzati possibilmente negli androni di ingresso.
4. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 500,00 a 2.000,00 euro.

**TITOLO X
NORME DI SICUREZZA E VIVIBILITÀ**

Art. 111 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano.

2. Il comune può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario per accertare le condizioni degli edifici.

3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.

4. Qualora non provveda, il comune potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.

5. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle situazioni di pericolo temuto, senza preventivo permesso di costruire o denuncia di inizio di attività (D.I.A.), ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività (D.I.A.).

TITOLO XI VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Art. 112 - Esecuzione d'ufficio.

1. Il responsabile del servizio ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:
 - a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, ovvero in loro totale o parziale difformità salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
 - b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego del certificato di agibilità;
 - c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stato negato il certificato di agibilità;
 - d) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
 - e) della riproduzione del numero civico;
 - f) della rimozione di insegne, cartelli, iscrizioni, aggetti, tende, posti senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
 - g) della coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
 - h) della demolizione di edifici dichiarati antigenici;
 - i) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.
2. Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il comune diffida il contravventore a provvedervi direttamente, assegnandogli un congruo termine.
3. Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il comune procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

Art. 113 - Garanzie.

1. Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento, è prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.
2. Il comune determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia è prestata.
3. Il deposito cauzionale può essere prestato mediante polizza fidejussoria intestata al titolare del permesso di costruire, ovvero mediante versamento della somma.
4. In caso di esecuzione d'ufficio delle opere, l'amministrazione comunale può disporre del deposito cauzionale o della fidejussione, osservate le disposizioni di legge e di regolamento.

Art. 114 - Richiesta in sanatoria.

1. Alla richiesta di sanatoria di cui all'articolo 36 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto:
 - relazione descrittiva dell'intervento con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
 - elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite, e con grafia diversa le opere eseguite in parziale difformità;
 - atto sostitutivo di notorietà nel quale sia esplicitamente dichiarata la data di avvenuta esecuzione delle opere in parziale difformità, per le quali si richiede la sanatoria.

Art. 115 - Costruzioni legittimate.

1. Gli interventi edilizi, realizzati sulla base di regolari concessioni o autorizzazioni edilizie, permessi di costruire, denunce di inizio attività o prima del 01.09.1967 sono legittimate, di norma, a tempo indeterminato.
2. Una costruzione può essere legittimata a tempo determinato solo nei seguenti casi:
 - costruzioni su suolo pubblico, sulla base di una apposita concessione;
 - impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione, sia su suolo pubblico che privato.

Art. 116 - Sospensione dall'uso e dichiarazione di inagibilità.

1. Il comune, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. L'ordinanza di cui al primo comma si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal presente regolamento e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il responsabile del servizio può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da costituire pericolo per l'incolumità degli occupanti;
 - alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
 - insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 m^2 per alloggio), o di altezza (h minima = $2,20 \text{ mt.}$);

- insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- mancata disponibilità di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

4. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata nè data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il comune ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnicoedilizie.

**TITOLO XII
PROCEDURE, COMPETENZE ED ADEMPIMENTI**

Art. 117 – Sportello unico per le attività produttive

1. Le richieste e le dichiarazioni, attinenti le funzioni attribuite dall'art. 23 del D.Lgs 112/98 sono presentate, da chi ne ha titolo, allo *Sportello Unico per le Attività Produttive* del Comune, istituito ai sensi dell'Art. 3 del D.P.R. n° 447/1998.
2. La procedura del rilascio del permesso riguardante impianti produttivi di beni e servizi, è disciplinato dal D.P.R. n° 447/1998 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Con deliberazione dell'Organo comunale competente, è stabilita l'entità delle spese o diritti a carico del Richiedente, in relazione alle competenze dello *Sportello Unico per le Attività Produttive*.

Art. 118 – Sportello unico per l'edilizia

1. E' costituito lo *Sportello Unico per l'Edilizia*.
2. Tale ufficio è deputato:
 - a) alla ricezione delle denunce di inizio attività;
 - b) alla ricezione delle domande e rilascio di: permessi di costruire, certificati di agibilità, nulla osta BB.AA (L.R.47/96);
 - c) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a) e b);
 - d) al rilascio di certificazioni di destinazione urbanistica;
 - e) ai 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.
4. Con deliberazione dell'Organo comunale competente, è stabilita l'entità delle spese o diritti a carico del Richiedente, in relazione alle competenze dello *Sportello Unico per l'Edilizia*.

Art. 119 – Nulla Osta BB.AA. L.R. 47/96**A) Richiesta e Documenti**

1. La richiesta di Nulla Osta è rivolta allo *Sportello Unico per l'Edilizia*.
2. La richiesta deve contenere le generalità ed il titolo del Richiedente, l'indicazione del Progettista.
3. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti:
 - Copia del versamento dei diritti di segreteria per l'istruttoria;
 - Corografia 1:25.000;
 - Elaborati grafici del progetto definitivo;
 - Due copie della documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
 - Relazione illustrativa dei caratteri architettonici ed ambientali;
 - Studio di compatibilità ambientale art. 8 P.R.P. (se dovuto).

B) Istruttoria

1. Per le opere soggette a concessione, il responsabile del procedimento implementa la sua relazione istruttoria anche per gli aspetti ambientali e paesaggistici, evidenziando gli interventi che si configurano come superfetazione edilizia.
2. Per gli interventi soggetti alla semplice asseverazione, è necessario acquisire preventivamente, ove ne ricorrano le condizioni, il relativo nulla osta.

C) rilascio

1. Il Dirigente del Settore, preso atto dell'istruttoria e vista la proposta del Responsabile del procedimento, trasmette al Richiedente il provvedimento di Nulla Osta, con allegato una copia degli elaborati di progetto approvato.
2. Una copia completa di Nulla Osta è trasmessa alla Soprintendenza ai BB.AA. di L'Aquila per i poteri di annullamento di cui all'art. 151 del D.Lgs 490/99.
3. Per opere realizzate in difformità o in assenza di nulla osta, si applica l'art. 64 del D.Lgs. n°490 del 29.10.99 ed il D.M. del 26 settembre 1997.

D) Superfetazione edilizia – definizione -

1. Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta ad un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere: la tipologia, l'aspetto dell'edificio stesso, l'ambiente circostante.
2. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere compromette il decoro dell'ambiente.

3. Gli interventi edilizi, devono tendere all'eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione (se legittimamente autorizzate).

**TITOLO XIII
NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 120 - Norme transitorie.

1. Le norme del presente R.E. non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore, che rimangono sottoposti alla disciplina previgente.

Art. 121 - Tutela dei dati personali.

1. Il comune garantisce, nelle forme ritenute più idonee, che il trattamento dei dati personali in suo possesso, si svolga nel rispetto dei diritti, delle libertà fondamentali, nonché della dignità delle persone fisiche, ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675, e successive modifiche.

Art. 122 - Norme abrogate.

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

Art. 123 - Pubblicità del regolamento.

1. Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è tenuta a disposizione del pubblico perchè ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Art. 124 - Casi non previsti dal presente regolamento.

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento trovano applicazione:
- a) le leggi ed i regolamenti nazionali e regionali;
 - b) lo statuto comunale;
 - c) gli altri regolamenti comunali in quanto applicabili;
 - d) gli usi e consuetudini locali.

Art. 125 - Rinvio dinamico.

1. Le disposizioni del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.

2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

Art. 126 - Sanzioni.

1. La sanzione prevista in corrispondenza di ciascun articolo non trova applicazione quando la violazione è riconducibile nella disciplina di norma di legge statale o regionale, da queste ultime sanzionate.

2. In relazione al disposto dell'art. 16, comma 1, della legge 24 novembre 1981, n. 689, come modificato dall'art. 52 del D.Lgs. 24 giugno 1998, n. 13, è ammesso il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo o, se più favorevole, il doppio del minimo della sanzione prevista dai singoli articoli.

3. Per quanto non previsto dal presente articolo, trova applicazione la legge 24 novembre 1981, n. 689, e successive modificazioni.

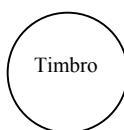
Art. 127 - Entrata in vigore.

1. Il presente regolamento entra in vigore dopo 45 gg dalla data di invio dello stesso alla Provincia, qualora la stessa non ne richieda il riesame.

Il presente regolamento:

- è stato deliberato dal consiglio comunale nella seduta del 02 agosto 2005 con atto n. 40;
- è stato pubblicato all'albo pretorio comunale per trenta giorni consecutivi dal 08 agosto 2005 al 07 settembre 2005 con la contemporanea pubblicazione, allo stesso albo pretorio ed in altri luoghi consueti, di apposito manifesto annunciante la detta pubblicazione;
- è entrato in vigore il 30 settembre 2005

Data 30 settembre 2005.



Il Segretario comunale

.....