

COMUNE DI BASSANO IN TEVERINA

PROVINCIA DI VITERBO



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

IL PRESENTE ELABORATO E'
STATO ADOTTATO CON ATTO
DI C.C. N° 19 DEL 23/09/2005

IL PRESENTE ELABORATO E'
STATO DEFINITIVAMENTE
ADOTTATO CON ATTO DI
C.C. N° 04 DEL 17/03/2006

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. SARA SALIMBENE

IL SINDACO
DOTT. CARLO PICCIALUTI

IL TECNICO
ARCH. CASTELLI MAURIZIO

TITOLO I - Disposizioni generali - Attività soggetta Permesso di Costruire o D.I.A.

CAPO I - Oggetto del regolamento

Art. 1 Oggetto del regolamento edilizio

Art. 2 - Definizione degli interventi

Art. 2 Bis - Tipologie degli interventi

Art. 2 Ter - Sportello Unico per l'edilizia

CAPO II - Attività soggetta permesso di costruire o a denuncia dell'inizio attività. Procedure.

Art. 3 - Obbligatorietà del permesso di costruire

Art. 4 - Trasformazione urbanistica tramite strumenti attuativi

Art. 5 - Opere soggette a permesso di costruire

Art. 6 - Opere soggette a permesso in sanatoria (accertamento di conformità)

Art. 7 - Opere soggette a Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

Art. 8 - Opere urgenti ed indifferibili

Art. 9 - Opere eseguite da amministrazioni dello stato

Art. 10 - Opere eseguite da enti pubblici su arre demaniali

Art. 11 - Permessi di costruire in deroga

CAPO III - Piani Urbanistici Operativi Comunali (P.U.O.C.)

Art. 12 - Piani particolareggiati - Lottizzazioni

Art. 13 - Ordine di successione delle lottizzazioni

Art. 14 - Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare

Art. 15 - Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria

Art. 16 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

Art. 17 - Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei concessionari

Art. 18 - Cessione gratuita di aree del concessionari per opere di urbanizzazione

Art. 19 - Speciale trattamento al concessionario della lottizzazione o altro strumento attuativo

Art. 20 - Nullità dei contratti nelle lottizzazioni non autorizzate

CAPO IV - Domanda di permesso di costruire

Art. 21 - Procedure per la presentazione della domanda

Art. 22 - Procedura per l'istruttoria dei progetti e pareri

Art. 23 - Rilascio del permesso di costruire

Art. 24 - Titolare del permesso di costruire

Art. 25 - Validità, decadenza a annullamento del permesso di costruire e degli interventi con semplice denuncia.

Art. 26 - Varianti al progetto

CAPO V - La commissione tecnico-consultiva edilizia

Art. 27 - Validità della Commissione edilizia

Art. 28 - Composizione e funzione della commissione edilizia tecnico-consultiva

Art. 29 - Attribuzioni della Commissione edilizia

Art. 30 - Commissione edilizia integrata

CAPO VI - Esecuzione del permesso di costruire

Art. 31 - Inizio dei lavori

Art. 32 - Ordini di cantiere

Art. 33 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Art. 34 - Visite di controllo: termini e modalità

Art. 35 - Ultimazione dei lavori e relativo verbale

TITOLO II - Parametri edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione

CAPO I - Definizione di interventi ed indici edilizi.

Art. 36 - Interventi di cui all'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457 - Interventi nei centri storici

Art. 37 - Interventi di manutenzione ordinaria

- Art. 38 - Interventi di manutenzione straordinaria
- Art. 39 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo
- Art. 40 - Opere interne

CAPO II - Definizioni particolari

- Art. 41 - Definizione di fabbricato ed edificio residenziale
- Art. 42 - Definizione di elementi architettonici
- Art. 43 - Categoria di attività edilizia
- Art. 44 - Definizioni per la composizione degli alloggi
- Art. 45 - Definizioni e metodi di misura degli elementi urbanistici ed edilizi
- Art. 46 - Indici urbanistici
- Art. 47 - Superficie fondiaria: asservimento
- Art. 48 - Fondi funzionalmente contigui

TITOLO III - Disposizioni tecnico-funzionali

CAPO I - Requisiti di agibilità e di sicurezza

- Art. 49 - Requisiti e definizioni di agibilità
- Art. 49 - Bis - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità
- Art. 50 - Requisiti dei locali igienici, delle cucine, disimpegni e delle scale comuni
- Art. 51 - Piani terreni
- Art. 52 - Requisiti di isolamento termico
- Art. 53 - Requisiti di sicurezza degli impianti tecnici sottoposti a vigilanza dalle disposizioni legislative vigenti
- Art. 54 - Cortili e chiostre
- Art. 55 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie
- Art. 56 - Norme edilizie per le costruzioni rurali

CAPO II - Igiene del suolo e del sottosuolo

- Art. 57 - Terreni insalubri
- Art. 58 - Deflusso delle acque piovane
- Art. 59 - Disciplina degli scarichi delle acque reflue urbane
- Art. 60 - Edifici ed unità immobiliari dichiarati antigienici
- Art. 61 - Scarichi per materiali e uso di acque pubbliche

CAPO III - Prescrizioni antincendio

- Art. 62 - Locali di lavorazione, deposito di materiali combustibili ed infiammabili
- Art. 63 - Impianti termici
- Art. 64 - Preventivo Nulla Osta dei Vigili del Fuoco
- Art. 65 - Uso di gas in contenitore
- Art. 66 - Collaudo di competenza dei vigili del fuoco

CAPO IV - Norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

- Art. 67 - Rampe e accessi alle costruzioni
- Art. 68 - Passi carrabili
- Art. 69 - manufatti a carattere accessorio interni ad aree e spazi privati
- Art. 70 - prescrizioni per i locali interrati e impianti tecnologici
- Art. 71 - Statica delle costruzioni
- Art. 72 - Coperture
- Art. 73 - Servitù pubbliche particolari
- Art. 74 - Recinzioni, zoccolature, serramenti e porte

CAPO V - Disposizioni per le opere esteriori ai fabbricati e all'arredo urbano

- Art. 75 - Spazi per parcheggi
- Art. 76 - Decoro degli edifici - Criteri morfologici per la progettazione degli edifici e degli insediamenti
- Art. 77 - Tinteggiatura dei fabbricati

- Art. 78 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie
- Art. 79 - Elementi che sporgono ed aggettano sul suolo pubblico
- Art. 80 - Indicazioni toponomastiche e numeri civici
- Art. 81 - Manutenzione di aree private destinate a strade pubbliche
- Art. 82 - Strade private
- Art. 83 - Percorso pedonale
- Art. 84 - Percorso ciclabile

CAPO VI - Costruzioni di speciale destinazione e disciplina delle altre autorizzazioni

- Art. 85 - Edifici e locali di uso collettivo
- Art. 86 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse
- Art. 87 - Campeggi liberi occasionali
- Art. 88 - Sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico
- Art. 89 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili
- Art. 90 - Autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili
- Art. 91 - Installazione di stazioni radio-base per impianti di emittenza radiotelevisiva e telefonia mobile
- Art. 92 - Installazione di manufatti nelle fasce di rispetto stradale
- Art. 93 - Depositi di materiali su aree scoperte
- Art. 94 - Occupazione temporanea o permanente di suolo o sottosuolo pubblico - Rinvenimenti
- Art. 95 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere
- Art. 96 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami
- Art. 97 - Pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere
- Art. 98 - Taglio dei boschi
- Art. 99 - Impianti di captazione dell'energia alternativa

CAPO VII - Disciplina dell'arredo pubblicitario

- Art. 100 - Disposizioni di carattere generale
- Art. 101 - Ponteggi
- Art. 102 - Recinzione di cantiere
- Art. 103 - Circuito di impianti pubblicitari per gli spettacoli viaggianti.
- Art. 104 - Obbligo di mantenimento in buono stato di conservazione e di sicurezza dei mezzi pubblicitari
- Art. 105 - Insegne a bandiera sorretta da un palo laterale
- Art. 106 - Insegne frontali
- Art. 107 - Pubblicità su vetrine
- Art. 108 - Insegna tenda, tende
- Art. 109 - Vetrine esterne, trasformazioni esterne dei locali e degli esercizi, coloritura delle pareti esterne
- Art. 110 - Impianti provvisori
- Art. 111 - Targhe professionali mediche
- Art. 112 - Pubblicità nelle aree per gli impianti di distribuzione di carburante
- Art. 113 - Obbligo di mantenimento in buono stato di conservazione e di sicurezza dei mezzi pubblicitari
- Art. 114 - Norme transitorie per la pubblicità

CAPO VIII - Disposizioni transitorie finali

- Art. 115 - Entrata in vigore del regolamento edilizio
- Art. 116 Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio

Allegato "A" Regolamento del verde

Allegato "B" Contenimento consumi energetici ed idrici - Requisiti consigliati

TITOLO I - Disposizioni generali - Attività soggetta a permesso di costruire o DIA

CAPO I - Oggetto del regolamento

Art. 1 Oggetto del regolamento edilizio

L'attività edilizia, di urbanizzazione, di arredo urbano, le procedure e le altre attività ad esse connesse sono disciplinate, oltre che dalle disposizioni vigenti in materia e dalle previsioni degli strumenti urbanistici, dal presente regolamento.

Il presente regolamento è applicabile ai sensi della legge urbanistica 17 agosto 1972 n. 1150, ed in armonia con le disposizioni del T.U. delle leggi sanitarie, in tutto il territorio del Comune di Bassano in Teverina. Il regolamento edilizio disciplina tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo o opere di edilizia, per costruzione demolizione o trasformazione nell'ambito del territorio comunale.

Esso è integrato alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Le disposizioni contenute nel presente regolamento sono applicate a condizione che non siano in contrasto con norme legislative e regolamenti dello Stato e della Regione Lazio, nel qual caso si applicano direttamente le suddette norme gerarchicamente sovraordinate (con particolare riferimento al DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni).

Art. 2 Definizione degli interventi

- 1) Ai fini del presente Regolamento si intendono per:
- a) “interventi di manutenzione ordinaria”, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - b) “interventi di manutenzione straordinaria”, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
 - c) “interventi di restauro e di risanamento conservativo”, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - d) “interventi di ristrutturazione edilizia”, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
 - e) “interventi di nuova costruzione”, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito;
 - f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Art. 2 bis- Tipologie degli interventi

Gli interventi nell'ambito del territorio comunale finalizzati alla trasformazione e modificazione a scopo edilizio del territorio con opere urbanistiche ed edilizie ammessi e/o riconosciuti, sono i seguenti:

- 1) Trasformazione urbanistica tramite: lottizzazione, piani particolareggiati o altro strumento attuativo;
- 2) Opere soggette a Permesso di Costruire;
- 3) opere soggette a permesso in sanatoria (accertamento di conformità);
- 4) Opere soggette a Denuncia Inizio Attività (D.I.A.);
- 5) Opere urgenti ed indifferibili;
- 6) Opere eseguite dalle amministrazioni dello Stato;
- 7) Opere eseguite da Enti pubblici su aree demaniali;
- 8) Permessi di costruire in deroga.

Le opere minori (manutenzione ordinaria) non ricomprese nel predetto elenco sono soggette ad "Attività Edilizia Libera" ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01.

Art. 2 ter - Sportello unico per l'edilizia

- 1. L'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede a costituire un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.
- 2. Tale ufficio provvederà all'espletamento di tutte le attività indicate nell'art. 5, commi 2, 3 e 4 del DPR 380/2001.

CAPO II - Attività soggetta a permesso di costruire o a denuncia inizio attività. Procedure.

Art. 3 - Obbligatorietà del permesso di costruire

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica, ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire, salvo quanto stabilito nei successivi articoli in rapporto alla tipologia dell'intervento.

Art. 4 - Trasformazione urbanistica tramite strumenti attuativi

Chiunque intende eseguire trasformazione urbanistica tramite lottizzazione o altro strumento attuativo nell'ambito delle previsioni di PRG deve farne richiesta al Sindaco con le modalità di seguito prescritte.

Ciascun intervento attuativo dovrà essere disciplinato da apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Art. 5 - Opere soggette a permesso di costruire

Sono soggette a permesso di costruire le opere elencate all'art. 3 comma 1 lettera e) del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni. Fermo restando l'elencazione dell'articolo di legge citato, si riassumono le opere principali soggette a permesso di costruire:

- a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune, viabilità podereale o di bonifica, strade private;
- b) nuove costruzioni;
- c) ampliamento, sopraelevazioni, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- d) la ristrutturazione dei fabbricati che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio; ma rivolta 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) modifiche di destinazione d'uso anche parziali di unità edilizie, con o senza opere edilizie e frazionamenti immobiliari;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;
- h) apertura e coltivazione di miniere, cave e torbiere;
- i) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi (scarichi, alimentazioni ecc.);

Fermo restando quanto previsto all'art. 16 e 17 del DPR 380/01, lo specifico regolamento comunale in tema di oneri per le costruzioni, deliberato in conformità al provvedimento legislativo del Consiglio Regionale, stabilisce gli importi da corrispondere per ciascuna tipologia di intervento.

Art. 6 - Opere soggette a permesso in sanatoria (accertamento di conformità)

Il Dirigente ai fini dell'art. 36 del DPR 380/2001, ricevuta la richiesta di permesso di costruire in sanatoria, sentito il parere del Responsabile del procedimento sull'istanza, si pronuncia entro 60 giorni. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità del permesso di costruire stesso a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli articoli 3, 5 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo autorizzativo.

Art. 7 - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività

Le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività su richiesta degli aventi titolo, con la procedura all'uopo stabilita sono quelle previste dagli articoli 22 e 23 del DPR 380/01 e successive modifiche e integrazioni.

Fermo restando l'elencazione degli articoli di legge citati, si riassumono le opere principali soggette denuncia di inizio attività:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria (art. 3 comma 1b) del DPR 380/01, ossia tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso; più in particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

1. apertura, chiusura o modificazione delle porte interne; apertura, chiusura o modificazione di porte esterne, o finestre solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza;
2. consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificarne le quote d'imposta. Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione allo stato dei luoghi né planimetricamente, né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;
3. demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste non comportino modifiche alla situazione planimetrica ad eccezione degli spostamenti.

b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo (art. 3 comma 1c) del DPR 380/01, ossia, 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 dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi degli estranei all'organismo edilizio;

c) le opere costituenti pertinenze od impianti, tecnologici al servizio di edifici già esistenti purché non sottoposti a vincoli di cui al D.Lgs 29/10/1999, n. 490, ossia:

1. opere accessorie ad edifici esistenti quali ad esempio impianto di ascensori, autorimesse private, recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, rampe, cancellate, ecc.;
2. realizzazione di volumi tecnici che rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
3. rivestimenti e coloriture di prospetti esterni che prevedano modifiche di preesistenti colorazioni, aggetti, ornamenti, materiali, ecc.;
4. apposizione di tende aggettanti su spazi pubblici, collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, tabelle o cartelli, di lumi e fari, di cartelloni od oggetti a scopo di pubblicità;

d) le varianti in corso d'opera che non incidono sui paramenti urbanistici;

e) le demolizioni totali o parziali di fabbricati e manufatti, gli scavi e i rinterri e modifiche al suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere;

f) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, che non richiedano allacciamento ai pubblici servizi;

g) l'installazione di campeggi mobili occasionali;

h) le occupazioni di suolo mediante depositi di materiale, relitti, rottami, esposizione a cielo libero di merci;

i) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato (secondo le specifiche norme espresse nel seguito).

l) gli interventi di manutenzione ordinaria, allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della legge n. 1497/39.

m) le opere di eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio

Nonché quelle opere elencate all'art. 2 comma 60 - ex legge 662/96:

- a) opere di restauro e risanamento conservativo;
- b) opere necessarie per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti e costituite da rampe o ascensori esterni o da altri interventi che costituiscano modifiche della sagoma esterna dell'edificio (articolo 7, legge 13/89);
- c) recinzioni muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate alla creazione ed esercizio di attività sportive senza la creazione di volumetrie;
- e) opere interne realizzate nelle singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti.

Per quanto riguarda il tipo di impianti si fa riferimento alla installazione di caldaie e canne fumarie che non modificano in modo sostanziale e/o l'estetica della facciata del fabbricato;

- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

In alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività i seguenti interventi:

- a) Gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10 comma 1 lettera c) del DPR 380/01
- b) Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni piano - volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo Comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- c) Interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni piano-volumetriche

La denuncia di inizio attività deve essere presentata allo sportello unico per l'edilizia del Comune almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. nella denuncia di inizio attività deve essere indicata anche l'impresa cui si intende affidare l'esecuzione dei lavori. La DIA è sottoposta ad un termine di validità, massimo di tre anni, fermo restando, comunque, l'obbligo del committente dei lavori di comunicare la data di ultimazione degli stessi e attestarne la piena conformità al progetto depositato.

Nel caso si rendesse necessaria l'esecuzione di lavori anche parzialmente in variante rispetto a quelli indicati nella denuncia di inizio attività, si dovrà provvedere a presentare una nuova DIA prima dell'esecuzione delle opere in variante per non incorrere nella relativa sanzione.

Per gli interventi soggetti a DIA su aree vincolate, la decorrenza dei termini per l'avvio dei lavori è fissata al 30 giorno dal deposito del prescritto parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

Art. 8 - Opere urgenti ed indifferibili

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco riservandosi di presentare entro 10 gg. idonea relazione tecnica a firma di un professionista iscritto all'Albo professionale a giustificazione dell'intervento.

Art. 9 - Opere eseguite da amministrazioni dello stato

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dall'art. 29 della legge urbanistica 17 agosto 1952, n. 1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini di cui Capo 1 della legge 47/85.

Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti nei successivi articoli.

Art. 10 - Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione Regionale, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento edilizio.

Art. 11 - Permessi di costruire in deroga

Qualora singole norme dello strumento urbanistico comunale lo consentano o lo prevedano espressamente, è ammesso, entro i limiti ivi previsti, l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista.

L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri enti pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc., di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento.

All'istruttoria delle domande si provvede ai sensi degli articoli seguenti.

Sulla richiesta del permesso di costruire, si pronuncia il consiglio Comunale che indicherà il contenuto normativo da dare nel caso specifico, all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme dello strumento urbanistico o del presente regolamento.

Dell'avvio del procedimento viene data la comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 Agosto 1990, n. 241.

Il dirigente, d'ufficio, richiederà il prescritto nulla osta provinciale allegando tutta la documentazione dell'istruttoria come sopra illustrata ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01 e dell'art. 94 della L.R. 14/99.

Intervenuto l'anzidetto nulla osta, il dirigente rilascerà il permesso di costruire in deroga.

CAPO III - Piani Urbanistici Operativi Comunali

L.R. n. 3 del 22/12/99 - Capo II

Art. 12 - Piani particolareggiati - Lottizzazioni

I P.P. sono lo strumento attuativo del P.R.G. di cui confermano e specificano, in scala ravvicinata, le scelte urbanistiche di fondo da applicare su parti del territorio perimetrate con apposita simbologia. Il P.P., come il piano di lottizzazione, ha la finalità di definire, con convenzione, gli interventi da eseguire nelle aree ed il coordinamento delle opere da realizzare per le infrastrutture coordinandole con quelle esistenti (viabilità, impianti a rete).

L'approvazione del P.P. equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste con relativa stima di spesa per l'esecuzione delle opere stesse.

In base all'ex T.U.E.L. (L. 267/00) e successive modificazioni, i P.P. sono di competenza del Consiglio Comunale.

I piani di lottizzazione costituiscono strumento attuati del PRG quasi esclusivamente di iniziativa privata, rivolto ad una limitata porzione del territorio, in conformità alle indicazioni e prescrizioni del PRG. La convenzione allegata al PLC disciplina i termini di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione e degli eventuali oneri a carico del richiedente.

Non è possibile procedere a lottizzazioni di terreni non compresi nel PRG vigente.

Art. 13 - Ordine di successione delle lottizzazioni

Qualora nelle norme urbanistiche, ovvero nei Programmi Pluriennali di Attuazione di cui all'articolo 13 legge 28 gennaio 1977, n. 10, eventualmente necessari sul territorio di Bassano in Teverina, risulti prestabilito l'ordine da seguire nella formazione delle lottizzazioni, il rapporto di successione temporale va inteso, salva esplicita disposizione in contrario, intercorrere solamente fra la lottizzazione che debba contenere o essere attraversata da opere di urbanizzazione al servizio delle lottizzazioni successive a queste ultime.

In analogia con il principio sopra esposto e salva esplicita disposizione in contrario, la lottizzazione di uno spazio unitario può considerarsi esaurita ai fini esclusivi del rispetto del loro ordine di successione, quando risultino già realizzate tutte le opere di urbanizzazione per essa previste che possano direttamente interessare la razionale e funzionale realizzazione delle lottizzazioni successive.

Qualora non sia possibile rispettare l'ordine di successione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, i proprietari delle aree appartenenti alla lottizzazione successiva possono fare richiesta all'amministrazione di procedere ugualmente alla lottizzazione a condizione che sia prevista in ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria quali:

- viabilità di accesso alle aree lottizzate;
- l'impianto fognario;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- l'impianto di illuminazione pubblica.

Art. 14 - Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare

Il Consiglio comunale, in sede di approvazione dei piani di lottizzazione, effettua una valutazione dello stato attuale dell'urbanizzazione dell'area interessata accertando, per ogni singola opera di urbanizzazione primaria e secondaria:

- 1) se essa già sussista e sia adeguata alla popolazione teoricamente insediabile;
- 2) se per essa possa funzionalmente farsi capo ad altra opera già esistente altrove e se ciò richieda un adeguamento della medesima;
- 3) se essa, dovendo per ragioni di funzionalità tecnica servire utenti insediabili in più di uno spazio unitario di lottizzazione, debba essere realizzata all'interno della lottizzazione che si va ad approvare ovvero all'esterno di essa, dichiarando in entrambi i casi la quota della potenzialità dell'opera corrispondente alla popolazione insediabile all'interno di ciascuno spazio unitario interessato e indicando esplicitamente nel secondo caso lo spazio unitario in cui l'opera stessa sarà ubicata;
- 4) quale debba essere l'adeguamento percentuale della potenzialità dell'opera, nei casi considerati sub 1) e 2) riferibile alla popolazione teoricamente insediabile nella lottizzazione che si va ad approvare.

Art. 15 - Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria

I concessionari sono tenuti, ai sensi del quinto comma dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti, le aree per le opere d'urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione che da questa fossero richieste.

Nei casi in cui per determinate opere di urbanizzazione primaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altra già esistente al di fuori di essa mediante adeguamento della sua potenzialità ovvero faccia

capo ad altra da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i concessionari sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro termini prestabiliti, l'area necessaria per una quota corrispondente alla potenzialità dell'opera, determinata ai sensi dei punti numeri 3) e 4) del precedente articolo 14, ovvero, qualora ciò non sia possibile a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art. 16 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di norma è effettuata a cura dei concessionari che, a tal fine, richiederanno per ciascuna di esse apposito permesso di costruire, allegando i relativi progetti esecutivi. In sede di rilascio del permesso di costruire il dirigente potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessarie sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale dello strumento urbanistico di base.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, di norma, è effettuata a cura dei concessionari ogni volta che la quota di oneri posta a loro complessivo carico risulti maggioritaria rispetto a quella assunta dal comunale.

L'esecuzione delle opere avverrà nelle forme e nei modi previsti nei commi precedenti.

Art. 17 - Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei concessionari

L'effettivo onere per le opere di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei concessionari deve essere calcolato in valore percentuale:

- a) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti nello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- b) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti al di fuori dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- c) sulla quota del costo delle opere di urbanizzazione secondaria, destinata a più di una lottizzazione, corrispondente alla potenzialità percentualmente riferibile alla popolazione insediabile all'interno dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione.

Art. 18 - Cessione gratuita di aree dei concessionari per opere di urbanizzazione

Ai sensi del punto I del quinto comma dell'articolo 28 della legge n. 1150/1942, i concessionari sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti, quota delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria da calcolarsi in analogia a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei concessionari, e ciò anche nel caso considerato all'articolo precedente.

Qualora per singole opere di urbanizzazione secondaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altre già esistenti al di fuori del rispettivo spazio unitario mediante adeguamento della sua potenzialità ovvero faccia capo ad altro da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i concessionari sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro i termini prestabiliti, la quota di area necessaria da calcolarsi con le modalità previste al precedente comma, ovvero, nel caso in cui ciò non sia possibile, a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art. 19 - Speciale trattamento al concessionario della lottizzazione o altro strumento attuativo

In sede di permesso di costruire in attuazione di una lottizzazione o altro strumento attuativo verrà opportunamente scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione quanto già versato per la quota relativa dal lottizzante al Comune per opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui vi sia stata realizzazione diretta delle opere da parte del lottizzante, dal contributo di urbanizzazione verrà attuato lo scomputo della quantificazione monetaria delle opere stesse. Di tale valutazione e scomputo verrà dato atto nell'apposita convenzione.

Art. 20 - Nullità dei contratti nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli secondo le disposizioni riportate nell'art. 30 del DPR n. 380/2001.

CAPO IV - Domanda di permesso di costruire

Art. 21 - Procedure per la presentazione della domanda

Le domande di permesso di costruire corredate dagli atti e documenti di cui al successivo comma devono essere presentate allo sportello unico per l'edilizia del Comune, il quale, all'atto della ricezione della suddetta istanza rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero di protocollo attribuito alla domanda, la data del ricevimento, ed entro dieci giorni comunica il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La documentazione e gli elaborati grafici (piante prospetti, sezioni alla scala non inferiore a 1:100), a corredo della domanda di permesso di costruire devono essere completi di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intende intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi. Le documentazioni da allegare alla domanda, fati salvi i casi nei quali, per la complessità delle opere, sono necessarie maggiori documentazioni, sono le seguenti:

A - Atti Amministrativi

- Titolo di proprietà.
- Versamento della tassa dell'esame istruttorio.
- Eventuali autorizzazioni o pareri preordinati al rilascio del permesso di costruire (qualora non si richieda la procedura con la conferenza dei servizi).
- Titolo eventuali attestanti diritti reali accessori.

B - Elaborati progettuali in tre copie firmate dal richiedente e controfirmate e timbrate da un professionista abilitato.

Il contenuto degli elaborati progettuali è il seguente:

B1 - Per nuove costruzioni

- a) Relazione tecnica, Estratto del catastale, del PRG vigente o adottato, della tavola CTR (1:10.000) (Sara Nistri) e tavola IGM e della tavola E.3 del PTP.
- b) Relazione tecnica attestante il contenimento del consumo energetico corredata, ai sensi della L.R. n° 15/2004, da calcoli e grafici dimostrativi
- c) Planimetria dello stato dei luoghi, per una profondità di almeno 150 ml dai confini se in contesto urbano e di 500 ml in ambito extraurbano sulla quale sono riprodotte le destinazioni di PRG e di PTP;
- d) tutte le piante ed i prospetti ed almeno 2 sezioni, tutti quotati ed elaborati alla scala non inferiore a 1:100;
- e) dichiarazione del progettista sullo stato dei luoghi, sulla legittimità dei luoghi, sullo stato urbanistico ed eventualmente paesistico e relative norme applicabili;
- f) descrizione tipologica e calcolo delle cubature con riferimento a schemi grafici. Il prospetto dei calcoli delle cubature deve essere riportato anche sugli elaborati grafici.

La relazione tecnica dovrà inoltre descrivere chiaramente colori e materiali delle finiture esterne (facciate, coperture, recinzioni) che dovranno essere riportate anche sull'elaborato grafico sia a mezzo di notazione scritta che, ove necessario, di disegno;

- g) relazione circa la legge 13/89 e 104/92 sul superamento e l'abbattimento delle barriere architettoniche.
- h) documentazione fotografica formato almeno 12 x 18 esaustiva dello stato dei luoghi, con punti di vista riportati anche in planimetria idonei a comprendere l'inserimento del manufatto nel contesto delle immagini, L'area di intervento deve essere chiaramente identificabile.

B2 - Per gli edifici esistenti.

Oltre alle documentazioni di cui alle lettere A e B, queste ultime riferite alle parti oggetto d'interventi, lo stato di fatto deve riprodurre lo stato di fatto conforme all'atto autorizzativo vigente. Sono inoltre da allegare le planimetrie del N.C.E.U..

Gli elaborati grafici di cui alle precedenti lettere B1 e B2 devono essere contenute in una sola tavola.

B3 - La relazione tecnica e gli elaborati grafici devono inoltre contenere una dichiarazione, timbrata e firmata dal progettista, attestante la conformità del progetto sia ai luoghi rappresentati negli elaborati grafici e sia agli strumenti urbanistici vigenti, oltre che a leggi, norme e regolamenti applicabili alla fattispecie.

Art. 22 - Procedura per l'istruttoria dei progetti e pareri

Le domande di permesso di costruire, vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione riferito al numero progressivo di acquisizione degli atti da parte degli uffici preposti all'esame istruttorio.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'art. 5, comma 3, del DPR n. 380/01 sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario può, nello stesso termine di cui al comma 3 citato, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni.

L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3 del DPR 380/01.

Il termine di cui al predetto comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni diverse da quelle di cui all'art. 5, comma 3 del DPR n. 380/01, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 13, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Art. 23 - Rilascio del permesso di costruire

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta del responsabile del procedimento, ovvero dall'esito della conferenza di servizi indicata nel precedente art. 22. Dall'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo

pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite nel permesso di costruire.

I termini di cui ai commi 3 e 5 del DPR n. 380/01 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'art. 22, comma 7 del DPR n. 380/01, è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

Il permesso di costruire intestato ai richiedenti è rilasciato a questi, corredato da una copia dei disegni approvati e debitamente vistati dal Comune. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla consegna all'ufficio tecnico comunale dei seguenti documenti:

- ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del contributo concessorio di cui alla legge 10/77, ove richiesto;

- gli atti d'obbligo registrati e trascritti relativi alle destinazioni riportate nei progetti ed all'asservimento dell'area oggetto del permesso di costruire.

I pareri, i permessi e le autorizzazioni di legge devono essere espressamente riportati sull'atto stesso, mentre sugli elaborati grafici, allegati all'atto stesso, dovranno essere indicati gli estremi di pareri di permessi e delle autorizzazioni.

le convenzioni o gli atti d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari e vincolano l'obbligato e qualsiasi avente causa. ove necessario, (installazioni temporanee su suolo pubblico, fiere prolungate, manifestazioni, demolizioni non preventive, ecc.), il Dirigente dell'Ufficio Tecnico richiede all'interessato che gli obblighi da lui assunti siano garantiti in forma reale o mediante polizza fideiussoria rilasciata da banche o società assicuratrice riconosciute. Il rilascio del permesso di costruire non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

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

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunale del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio del permesso di costruire per contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 24 - Titolare del permesso di costruire

Il permesso di costruire è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. Gli eredi o gli aventi causa ed il titolare del permesso di costruire possono richiedere nel periodo di validità ed efficacia dell'atto amministrativo la variazione della intestazione dell'atto amministrativo; gli interessati devono presentare documentazioni legali comprovanti lo stato dei lavori. La variazione della intestazione del permesso di costruire non è sottoposta a contributo di costruzione. Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il permesso di costruire originario.

Art. 25 - Validità, decadenza e annullamento del permesso di costruire, e degli interventi con semplice denuncia

Il permesso di costruire ha validità di 12 (dodici) mesi dal rilascio effettivo al titolare. Entro tale termine il titolare è obbligato a dare inizio ai lavori pena la decadenza dell'atto amministrativo.

La decadenza del permesso si verifica quando le opere non siano state ultimate nel termine di 36 (trentasei) mesi consecutivi dalla data di inizio dei lavori (art. 15 del DPR 380/01).

Su istanza degli interessati in considerazione: di fatti estranei alla volontà del titolare, della mole d'opera da realizzare, di opere fruente di contributo statale, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, con provvedimento motivato, può concedere nuovi termini di validità ed efficacia del permesso.

La decadenza si verifica inoltre nella ipotesi prevista dal penultimo comma dell'art. 31 della legge 1150/42 modificata ed integrata dalla legge 765/67.

Il permesso di costruire ha validità di 12 (dodici) mesi; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato può presentare istanza diretta ed ottenere il rinnovo.

Il permesso di costruire viene annullato:

- quando risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- quando sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

Art. 26 - Varianti al progetto

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Per le varianti in corso d'opera, presentate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (art. 13 ex legge 47/85, gli uffici devono verificare entro 30 giorni, la rispondenza delle varianti stesse alle leggi, norme e regolamenti ed attivare per le varianti in contrasto le procedure previste per gli abusi edilizi.

CAPO V - La commissione tecnico-consultiva edilizia

Art. 27 - Validità della Commissione edilizia

Le norme di cui al presente capo si applicano a condizione che l'Amministrazione Comunale consideri la Commissione Edilizia fra le commissioni comunali essenziali.

Art. 28 - Composizione e funzione della commissione edilizia tecnico-consultiva

La Commissione Edilizia è composta:

- a) dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico o dal responsabile del procedimento, quale suo delegato che la presiede;
- b) dal medico incaricato dal servizio d'igiene pubblica designato dalla ASL o da un suo delegato.
- c) dal Comandante dei VV.FF. o da un suo delegato;
- d) da quattro esperti con titoli di ingegnere, architetto, geometra e perito tecnico, designati direttamente dal Consiglio comunale, sulla base di terne proposte dai rispettivi Ordini e Collegi Professionali.

Tra gli esperti designati almeno uno deve avere i requisiti di esperto ambientale, per le pratiche relative all'esercizio della sub delega di cui alla L.R. 59/95.

La commissione edilizia, come sopra costituita, si avvarrà del parere tecnico di un Agronomo, designato direttamente dal Consiglio comunale, sulla base di una terna proposta dal rispettivo Ordine Professionale, quale esperto ai fini della valutazione dei piani di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.)

I membri di cui alla lettera d) restano in carica per la durata di cinque anni, e decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive e comunque alla decadenza del mandato elettivo del Sindaco.

Il Dirigente, o suo delegato, nella qualità di presidente della commissione medesima quando riscontri la decadenza di uno o più membri elettivi, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento di decadenza da parte del Consiglio Comunale, il quale procede alla nomina di nuovi membri, in sostituzione di quelli decaduti.

Per le pratiche di particolare importanza inerenti le attività soggette alla vigilanza specifica, il Dirigente, anche su espressa richiesta della commissione edilizia, ha facoltà di invitare un esperto, il quale partecipa all'adunanza; con parere consultivo.

Il presidente della commissione ha facoltà di sentire, durante le sedute, sia i progettisti che il responsabile del procedimento istruttorio per i chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame della commissione.

Esercita la funzione di segretario della commissione, un membro di volta in volta individuato tra i presenti.

non possono partecipare alle sedute della Commissione i Membri elettivi che abbiano interesse diretto ai progetti sottoposti all'esame della Commissione stessa.

la Commissione edilizia è organo di consulenza in materia edilizia ed urbanistica per l'applicazione delle disposizioni legislative, delle norme e regolamenti ed esamina le richieste di DIA ai soli fini dell'esercizio della subdelega di cui alla L.R. 59/95.

La Commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale tutte le volte che il presidente lo ritenga necessario nell'orario di apertura degli Uffici Comunali.

La Commissione è convocata dal presidente con invito scritto e preavviso di almeno cinque giorni, Possono essere sottoposte all'esame della commissione le pratiche già istruite all'atto della convocazione.

Per la validità dell'adunanza devono intervenire il Presidente ed almeno tre dei componenti elettivi.

I processi verbali sono scritti in appositi registri e devono contenere il parere desunto dal rapporto istruttorio e la motivazione favorevole o contraria della Commissione edilizia con i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto del parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario.

Il segretario riporta sommariamente sul rapporto istruttorio relativo ad ogni domanda esaminata gli estremi del parere della commissione ed appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia" con la data e la firma del presidente e del segretario.

Art. 29 - Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione edilizia dà parere al Responsabile dell'ufficio tecnico in merito agli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, agli impianti fissi di telefonia, alle infrastrutture, ed inoltre, nella composizione integrata di cui al successivo art. 30, ai sensi dell'art. 1 comma 5 della L.R. 59/95, in merito alle istanze presentate ai sensi del D.Lgs. n° 42/04 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"

Il parere della commissione edilizia non dovrà essere acquisito allorché l'intervento edilizio richiesto, dopo l'espletamento dell'apposita istruttoria da parte dell'ufficio è dichiarato dal responsabile del procedimento non assentibile perché in contrasto con le vigenti disposizioni legislative, regolamentari ed amministrative.

I professionisti incaricati della redazione degli strumenti urbanistici del Comune, non possono assumere nell'ambito del territorio del Comune incarichi di progettazione da soggetti privati, ad eccezione di opere ed impianti pubblici, a norma dell'art. 14 della legge 6 agosto 1967, n. 765 articolo 41-bis legge n. 1150/42.

Ogni violazione sarà segnalata dal Responsabile dell'Ufficio tecnico al Consiglio dell'Ordine dei professionisti interessati per i provvedimenti amministrativi del caso.

Ai membri sia elettivi che di diritto è attribuito un gettone di presenza la cui entità è fissata dal Consiglio comunale, in misura uguale o minore di quello previsto per le Commissioni delle Amministrazioni dello Stato; in caso di residenza fuori dal Comune è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio.

La liquidazione di dette indennità sarà effettuata, dal Responsabile del Servizio, su presentazione di apposito prospetto a firma del Presidente e del Segretario della Commissione.

Art. 30 - Commissione edilizia integrata

Ai fini della L.R. 59/95 recanti norme per la sub-delega ai comuni di funzioni amministrative in materia di tutela ambientale e modifiche alla L.R. 13/1982 e 1/1986, la commissione edilizia come indicato all'art. 28, viene integrata, qualora non ne faccia già parte, da un tecnico in possesso del diploma di laurea riconosciuto ai sensi dell'art. 3 del decreto legislativo 27 gennaio 1992, n. 129, in attuazione delle direttive 85/384/CEE del Consiglio del 10 giugno 1995, 85/914/CEE del Consiglio del 20 dicembre 1985 e 86/17/CEE del Consiglio del 27 gennaio 1986, iscritti al relativo ordine da almeno cinque anni con esperienza in materia paesaggistico-ambientale che non sia dipendente comunale.

Ai sensi dell'art. 1 comma 5 della legge regionale 19 dicembre 1995 n. 59 la Commissione esprime altresì in ordine alle istanze ai sensi D.lgs.22/01/2004 n° 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", pareri obbligatori non vincolanti adeguatamente motivati in ordine alla conformità dei progetti presentati ai criteri ed alle prescrizioni contenuti nelle norme tecniche di attuazione dei piani territoriali paesistici (L.R. 59/95 art. 1 comma 2). Per le opere previste dal comma 6 all'art. 1 della citata legge regionale n. 59/95, il parere della Commissione oltre che obbligatorio è vincolante per l'organo comunale competente ad esprimersi.

CAPO VI - Esecuzione del permesso di costruire

Art. 31 - Inizio dei lavori

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere richiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'ufficio tecnico comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà dare inizio ai lavori dandone comunicazione con avvisto di ricevimento.

Le determinazioni di cui al comma 1 vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

Prima dell'inizio effettivo dei lavori il titolare del permesso deve depositare in Comune:

- a) la relazione relativa all'isolamento termico di cui alla legge 373/76 con le modificazioni di cui alla legge 09/01/1991, n. 10;
- b) il nominativo, con la qualifica, la residenza e con accettazione firmata sia dal direttore lavori che dal costruttore ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 della legge 47/85.
- c) Il D.U.R.C. (Documento Unico Regolarità Contributiva) del costruttore integrato da documento attestante l'organico medio annuo ed il CCNL applicato ai lavoratori dipendenti

Le responsabilità di cui alle leggi vigenti del titolare del permesso, del direttore dei lavori e dell'assuntore degli stessi, si estendono anche all'osservanza delle disposizioni del presente regolamento.

Gli eventuali cambiamenti della persona del direttore dei lavori e dell'assuntore degli stessi devono essere immediatamente comunicati al Sindaco a mezzo lettera raccomandata A.R.

Art. 32 - Ordini di cantiere

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi

rinfrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è il responsabile.

Nel cantiere dovrà essere posta in luogo visibile la tabella con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare del permesso di costruire, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente e le altre indicazioni di rilievo sull'opera in corso.

In cantiere devono essere conservate copia del permesso di costruire o della DIA compresa la copia fedele dei disegni approvati, a disposizione dell'Autorità comunale e statale.

Art. 33 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Responsabile del Servizio dell'Area, tecnico-manutentiva, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere il permesso temporaneo per la durata presunta dei lavori. Il permesso è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere del permesso oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori. Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 34 - Visite di controllo: termini e modalità

La vigilanza sulle costruzioni spetta al Sindaco, che la esercita a mezzo di suoi funzionari o agenti del Comune.

A tal uopo il titolo ad eseguire l'opera ed i disegni allegati, o la loro copia fedele, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 (quarantotto) ore successive, al Sindaco il quale sentito l'ufficio tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario del permesso di costruire o DIA.

Tutti gli addetti alla vigilanza delle costruzioni hanno diritto al libero accesso ed a eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 35 - Ultimazione dei lavori e relativo verbale

Il direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 65 comma 6 del DPR 380/01, deve comunicare al Comune il completamento delle strutture di cemento armato.

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

Dell'ultimazione dei lavori è data comunicazione al Sindaco dal titolare del permesso di costruire o della DIA e dal direttore dei lavori.

il direttore dei lavori deve altresì, ai sensi del DPR 380/01, presentare in duplice copia la dichiarazione dell'iscrizione al catasto dell'immobile ai sensi dell'art. 52 della legge 47/85 per l'iscrizione al catasto dell'immobile.

TITOLO II - Parametri edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione

CAPO I - Definizione di interventi ed indici edilizi

Art. 36 - Gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01 - art. 31 della L. 05/08/78 n. 457

Indipendentemente dalle definizioni di cui ai punti successivi, per gli immobili compresi in ambiti di particolare tutela storico-monumentale e architettonica, definiti dagli strumenti urbanistici ovvero nelle zone A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, ogni modificazione, anche delle parti di rifiniture, deve avvenire esclusivamente con le modalità e le cautele tipiche del "restauro" storico-monumentale (progettazione architettonica di tecnici accreditati).

Inoltre, gli interventi medesimi devono tendere alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione delle superfetazioni che possano costituire alterazioni pregiudiziali all'attuale aspetto architettonico e monumentale.

Art. 37 - Interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi di cui alla lettera a) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/01 riguardano in particolare:

- a.1 - demolizione o la ricostruzione, anche totale, di pavimenti e sostituzione con medesimo materiale dei manti di copertura dei terrazzi e dei tetti;
- a.2 - la demolizione e ricostruzione, anche totale, di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- a.3 - il rifacimento e la sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi sempre che delle medesime caratteristiche di quelli preesistenti nel fabbricato;
- a.4 - la sostituzione od integrazione di impianti tecnici (quali, ad esempio, elettrici, idraulici, termici, di ventilazione forzata e relativi ad ascensori e montacarichi) sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici;
- a.5 - intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, sempreché eseguiti senza modifiche ai preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;

Gli interventi di cui sopra non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari della costruzione.

Gli interventi di cui ai punti precedenti, qualora riguardino edifici vincolati ai sensi del D.lgs.22/01/2004 n° 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" nonché per gli edifici nel centro storico o altri assimilabili ad essi si applicano le disposizioni del restauro storico-monumentale, ferme restando le norme di PRG per le zone A.

Art. 38 - Interventi di manutenzione straordinaria

Gli interventi di cui alla lettera b) dell'art. 3 comma 1 del DPR 380/01, riguardano in particolare:

- b.1 - le opere e gli interventi di cui all'articolo precedente, compreso il rifacimento e la sostituzione degli infissi esterni, quando comportino modifiche ai preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori ed in generale caratteristiche diverse;
- b.2 - le opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino comunque aumenti di volume e di superfici (quali ad esempio: centrali termiche, impianti di ascensore e volumi tecnici in genere, scale di sicurezza, canne fumarie esterne, recinzioni e sistemazioni esterne, ecc).
- b.3 - demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, spostamento o costruzione degli stessi per la creazione di servizi (bagni e cucine);
- b.4 - gli interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture portanti verticali ed orizzontali; tali opere non devono comportare alterazione dello stato dei luoghi, delle superfici e dei volumi esistenti;

b.5 - gli interventi su costruzioni destinate ad attività industriali che riguardino qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficacia delle attività produttive;

Le opere e gli interventi di cui ai punti precedenti non possono comportare modifica delle superfici complessive e gli interventi stessi possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari della costruzione nei limiti fissati dalle NTA del PRG ovvero delle norme del futuro piano di recupero del centro storico.

Art. 39 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Gli interventi di cui alla lettera c) dell'art. 3 comma 1 del DPR 380/01 per le costruzioni non vincolate dagli strumenti urbanistici, ovvero dalle disposizioni legislative vigenti a tutela storico-artistica, riguardano in particolare:

c.1 - le opere e gli interventi di cui agli articoli precedenti, nell'ambito delle singole unità immobiliari dell'edificio esistente, quando sono finalizzate ad una migliore funzionalità d'uso, compresi gli spostamenti dei tramezzi interni e le alterazioni dell'aspetto estetico della facciata delle costruzioni con aperture e rettifiche di preesistenti finestre e porte finestre;

c.2 - le opere di cui al punto precedente quando risultino preordinati ad una limitata modifica di destinazione d'uso compatibile con gli immobili.

Fatte salve le disposizioni particolari contenute negli strumenti urbanistici, sono compatibili con gli immobili quelle modifiche nell'ambito di ciascuna delle seguenti categorie riferite alla legge 29 gennaio 1977 n. 10:

- residenza (art. 5 e 6);
- residenza rurale (art. 9, lettera a);
- opere pubbliche e di interesse generale (art. 9, lettera f);
- alloggi collettivi categoria catastale B (art. 10, comma 2);
- attività industriali ed artigianali (art. 10, comma 2).

Gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 3 comma 1 del DPR 380/01, riguardano in particolare:

d.1 - le opere e gli interventi di cui agli articoli precedenti, quando risultino preordinate al mutamento della destinazione dell'immobile con il cambio delle categorie così definite nel punto c.2 precedente;

d.2 - il mutamento dell'assetto distributivo delle unità immobiliari nell'ambito delle costruzioni e l'alterazione anche parziale del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari nell'ambito della sagoma delle costruzioni;

d.3 - ogni altro intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi, ferme restando le sagome e le superfici lorde globali della costruzione.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono in ogni caso comportare incrementi di volume e di superficie lorda, anche quando la ristrutturazione stessa comporti la demolizione ricostruzione fedele dell'intero fabbricato.

Art. 40 - Opere interne

Le opere interne ricadono nella categoria) e b) dell'art. 3 del DPR 389/01, riguardano in particolare tutti gli interventi di cui agli articoli precedenti relativi alle singole unità immobiliari e con l'esclusione di quelli che comunque risultino preordinati alla modifica delle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari e delle costruzioni ovvero che riguardano parti esterne della costruzione.

Inoltre, sono esclusi gli interventi di restauro e di ristrutturazione.

CAPITOLO II - Definizioni particolari

Art. 41 - Definizione di fabbricato ed edificio residenziale

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome

Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per la maggior parte della cubatura ad uso di abitazione.

Art. 42 - Definizione di elementi architettonici

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

Cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a 2,50 m con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile.

Lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali ad esse emergenti. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico.

Chiostrina: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare.

Locali seminterrati: si considerano locali seminterrati quelli che risultano posti al di sotto del naturale piano di campagna per almeno metà della superficie complessiva delle rispettive pareti.

Scantinati: si intendono locali posti interamente al di sotto del naturale piano di campagna.

Locali a pianoterra: si intendono quelli il cui pavimento è posto al livello di campagna.

Art. 43 - Categoria di attività edilizia

Nuova costruzione: per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorga su area risultante da demolizione.

Ricostruzione: per ricostruzione si intende la riedificazione di un fabbricato avente la cubatura e la superficie utile (S.U.) dello stesso ordine di grandezza di quello preesistente.

Costruzione parziale: per costruzione parziale si intende quel complesso di lavori di ricostruzione indispensabile per ripristinare uno o più alloggi ed altri locali, utilizzando una parte importante della costruzione esistente.

Ampliamento: per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato creando uno spazio supplementare.

Sopraelevazione: per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

Trasformazione: per trasformazione si intendono le modifiche, strutturali, effettuate all'interno di un fabbricato.

Opere di manutenzione ordinaria si intendono le opere di:

- tinteggiatura e sostituzione di rivestimenti interni, pavimentazioni interne;
- riparazioni di infissi interni ed esterni;
- sostituzione di tubi e scarichi;
- riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- apertura o chiusura di porte e finestre interne.

Opere di manutenzione straordinaria: si intendono le opere di:

- tinteggiatura e rivestimento esterno;
- sostituzione di infissi esterni;
- sostituzione delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse;

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali;
- apertura o chiusura di porte e di finestre esterne;
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii;
- destinazione di locali interni a servizi igienici e impianti tecnologici.

Opere di ristrutturazione: si intendono le opere di:

- sostituzione parziale o totale delle strutture verticali e delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) sempre che queste ultime comportino variazioni delle quote delle strutture stesse;
- modifica della posizione, dimensione e pendenza delle scale e rampe.

Ristrutturazione edilizia: art. 3 comma d) DPR 380/01, (ex art. 31 lettera d) della legge 457/78), presuppone l'esistenza di un fabbricato da ristrutturare dotato di copertura, muri perimetrali, strutture orizzontali.

Per i manufatti oggetto di condono, in caso di ristrutturazione sono consentite in generale:

1. le opere che non comportano variazioni essenziali ai sensi della L.R. 36/87;
2. i frazionamenti immobiliari ed i cambi di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni consentite per le zone omogenee di PRG, a condizione che sussistano i presupposti igienici ai sensi del D.M. 05/07/1975;
3. le opere pertinenziali a servizio dell'unità principale che non alterino volumi e superfici abitabili, nel rispetto delle normative vigenti (tettoie, piscine, ecc.).

Gli interventi di demolizione e ricostruzione rientrano nella categoria della ristrutturazione edilizia e la loro attuazione è disciplinata da quanto riportato nella Circolare 07/08/2003, n. 4174/316/26 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Opere di restauro: si intendono le seguenti opere:

- opere tendenti alla conservazione e valorizzazione dei caratteri architettonico - decorativi di un edificio;
- opere tendenti al ripristino di parti alterate;
- opere tendenti all'eliminazione di superfetazioni degradanti.

Opere di risanamento conservativo: si intendono le seguenti opere:

- opere in funzione del mantenimento delle strutture edilizie e delle infrastrutture viarie (mantenimento tracciato, conservazioni maglia viaria, perimetro isolati);
- opere tendenti alla conservazione integrale delle emergenti monumentali ed ambientali più significative e nello stesso tempo rivolte all'adattamento degli elementi preesistenti alle esigenze di vita moderna specie in relazione alle esigenze igieniche.

Art. 44 - Definizioni per la composizione degli alloggi

Alloggio o appartamento: per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi, od anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente, o in parti separate, ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso abitazione per famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

Vano: per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco, o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

Stanza (vano utile): per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno 9 m²), ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza media di almeno 2,70 m dal pavimento.

Vani accessori: per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Altri vani: per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, fienili, ecc.).

Art. 45 - Definizioni e metodi di misura degli elementi urbanistici ed edilizi

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti come appresso, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate di seguenti indici:

1) **Superficie territoriale (ST):** per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) o di utilizzazione territoriale (UT) si intende una area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto 5, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

2) **Superficie fondiaria (SF):** per superficie fondiaria sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria IF e UF, s'intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale ST deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2, quando richiesto.

3) **Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1):** è rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi di uso locale e a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi riservati, alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area e delle superfici destinate agli spazi verdi.

4) **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2):** è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, aventi interesse generale.

5) **Superficie minima d'intervento (Sm):** è rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi diretti, oppure determinata graficamente nelle tavole del PRG come comparto di attuazione per gli interventi urbanistici attuativi.

6) **Indice di fabbricabilità territoriale (IT):** esprime il volume massimo in m³; costruibile per ogni m² di Superficie Territoriale ST (m³/m²).

7) **Indice di fabbricabilità fondiaria (IF):** esprime il volume massimo in m³ costruibile per ogni m² di Superficie Fondiaria (m³/m²).

8) **Indice di utilizzazione territoriale (UT):** esprime in metri quadrati la massima superficie lorda (SL) costruibile per ogni ettaro su Superficie Territoriale ST (m²/ha).

9) **Indice di utilizzazione fondiaria (UF):** esprime in metri quadrati la massima superficie costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria SF (m²/m²).

10) **Superficie lorda (SL):** la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro la terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 m² ogni 10 m³ di costruzione), dei servizi tecnici dei fabbricati (centrale termica ed elettrica, di condizionamento, ecc), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.

Negli edifici esistenti all'adozione del PRG sono pure esclusi dal computo della superficie lorda, da calcolare per la ricostruzione, le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni provvisorie e le costruzioni in precario.

11) **Superficie utile abitabile (S.U.A.):** si intende la superficie di pavimento misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Sono compresi nel calcolo della S.U.A. gli spazi per armadi a muro.

12) **Superficie coperta** (SC): area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori la terra, compresi i porticati con esclusione delle parti aggettanti come balconi e pensiline.

13) **Rapporto massimo di copertura** (Q): rapporto percentuale fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate-

14) **Distanza tra fabbricati** (DF): la distanza minima ammessa tra i perimetri delle superfici coperte dagli edifici.

15) **Distanza dai confini** (DC): la minima distanza ammessa tra il perimetro della superficie coperta degli edifici e delle parti interrato e i confini del lotto.

16) **Distanza dal ciglio stradale** (DS): è la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a 4,50 m;

17) **Altezza massima degli edifici** (H): l'altezza massima degli edifici consiste nel valore massimo che può essere raggiunto dalla media delle altezze di ciascun fronte di un edificio calcolato dal piano della parete di facciata all'estradosso del solaio di copertura. Qualora l'edificio sia coperto a tetto con una pendenza inferiore o uguale al 35% invece dell'estradosso del solaio di copertura è preso come riferimento l'incrocio tra il piano della parete di facciata e l'intradosso del solaio inclinato di copertura.

18) **Numero dei piani**: è il numero totale dei piani fuoriterra compresi attici e mansarde:

a) per piano fuoriterra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore alla quota zero;

b) i soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa;

c) per piano interrato si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante..

19) **Distacco dai confini**: è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine, è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi, con sporti inferiori ad 1,20 m.

Gli interrati ed i balconi devono avere distanza dai confini minima 1,50 m.

le distanze dai confini devono essere almeno di 5 metri per le nuove edificazioni; tale misura può essere derogabile previo accordo fra privati, con le modalità previste all'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

Nei casi di sopraelevazione dei fabbricati ad un piano la presente norma non dovrà essere rispettata. Sono ammesse costruzioni in aderenza a norma degli artt. 875 e 877 del Codice Civile.

Nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi è possibile prevedere distanze minori ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.M. 02/04/1444.

20) **distacco dal filo stradale**: è la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio delle strade principali a protezione dei nastri o degli incroci stradali. All'interno dei centri edificati tale distanza deve essere specificatamente individuata in relazione alla situazione orografica e d'impianto urbanistico di ogni singola zona. All'esterno dei centri edificati non deve comunque essere inferiore a quella disposta dal D.L. 1444/68, al fine di garantire la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'insediamento di ulteriori eventuali allacciamenti.

21) **Spazi interni agli edifici**: si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ dal perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipo:

a) **Ampio cortile**. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo di 25,00 m.

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

c) *Cortile*. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 8,00 m e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

d) *Chiostrine*. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a 20,00 m e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00 m.

22) **Manufatti provvisori**: sono manufatti provvisori quelli, anche infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie e da utilizzare comunque per periodi di tempo determinato o determinabile, che dovranno risultare quantificati almeno da atti d'obbligo. Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio, su aree a tale fine messe a disposizione dalla competenze autorità comunale.

23) **Volumi accessori e tecnici**: sono volumi accessori o tecnici quelli che si aggiungono alla costruzione principale e ne costituiscono pertinenza. I volumi tecnici si differenziano da quelli accessori per il fatto che i primi sono realizzati per ragioni tecniche, mentre i volumi accessori si aggiungono semplicemente ai volumi principali per migliorarne l'utilizzazione.

La sommatoria di tutte le superfici accessorie non può risultare superiore alle superfici principali afferenti.

24) **Locali accessori**: sono considerati locali accessori quelli non abitabili, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio soffitte, autorimesse private, depositi, magazzini, archivi morti, ecc.. I locali accessori non abitabili, che costituiscono pertinenze di locali di abitazione, sono considerati:

a) accessori indiretti quando costituiscono unità immobiliare a sé stante (cantine, garage, soffitte, deposito, stenditoi, ecc.).

I volumi di questi locali accessori devono essere ubicati comunque nella medesima area edificabile dei volumi principali di cui costituiscono pertinenza. Per volumi principali si intendono quelli utili, abitabili o agibili;

b) accessori diretti quando sono direttamente collegati con ambienti abitabili o agibili (cantine, soffitte, ripostigli in genere, ecc.).

25) **Indice di piantumazione**: indica il numero di piante d'alto fusto (n/m²) prescritto per ogni m², nella singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

26) **Superficie per opere di urbanizzazione**: ai fini della determinazione del contributo di cui al DPR 380/01 (ex art. 5 della L. n. 10/1977) e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi le classificazioni delle superfici per le opere di urbanizzazione è come così appresso indicato.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato di vicinato.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere.

27) **Inserimento plano-altimetrico:** l'inserimento altimetrico da perseguire nelle zone edificabili situate lungo i pendii devono tendere ad inserire il fabbricato in maniera che il profilo originario del terreno intersechi il solaio del piano terreno all'estradosso nel centro della sagoma in pianta. Solamente in tali condizioni si potranno considerare completamente interrati i piani interrati completamente su tre lati. Costituisce deroga il lato eventualmente occupato dalla rampa di discesa al garage.

28) **Eliminazione delle barriere architettoniche:** sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n. 118 e dal Regolamento di attuazione della medesima approvato con DPR 27 aprile 1978, n. 384, nonché dalle leggi regionali n. 62/74 e n. 72/75 articolo 4, dal DPR 380/01, per tutti gli edifici pubblici o di interesse pubblico, nonché per tutte le attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le cosiddette "Barriere Architettoniche". Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nella progettazione delle opere ed attrezzature anzidette, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti ovvero siano previsti percorsi appositi; eventualmente in alternativa, che facilitano l'uso e la funzione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate. Sarà indispensabile perciò tenere conto di quanto indicato nella circolare del Ministero LLPP. n. 4809 del 19 giugno 1963 che precisa le "Norme per assicurare la utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorarne la godibilità generale". Nonché delle norme recanti le disposizioni per il superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati come previsto nella legge 9 gennaio 1989 n. 13, legge 27 febbraio 1989 n. 62, e secondo il regolamento di attuazione DL 14 giugno 1989 n. 236, con la Circolare esplicativa dei LL.PP. del 22 giugno 1989 ed il DPR del 24 luglio 1996 n. 503 recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

Art. 46 - Indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico attuativo ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG..

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili nei casi di intervento edilizio diretto fissati dalle norme di zona del PRG.

Nei casi di pianificazione urbanistica attuativa la cubatura realizzabile è quella derivante dall'applicazione dell'indice territoriale specifico della singola sottozona, all'intera superficie territoriale definitiva nella normativa specifica che prevede il ricorso al Piano urbanistico Attuativo (P.U.A.)

Gli indici fondiari dei territori soggetti al Piano Urbanistico Attuativo vengono determinati e definiti dallo stesso Piano urbanistico Attuativo, nel rispetto della cubatura massima determinata con l'applicazione dell'indice territoriale.

Tutti i parametri urbanistici sono operanti dalla data di approvazione del PRG.

Le modifiche alle proprietà e le altre modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del PRG, non influiscono sul vincolo di asservimento delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici del PRG esclude, salvo i casi di ricostruzione e restauro, il successivo rilascio di altre concessioni di costruzione sulle superfici stesse. In tal senso l'utilizzazione totale degli indici di cubatura comporta la trascrizione di vincolo a non aedificandi nelle forme di legge presso la conservatoria dei registri immobiliari, accettata dal proprietario, per se per i successori e gli aventi causa.

Sia nel caso di attuazione attraverso intervento edilizio diretto che attraverso intervento urbanistico attuativo, i volumi e le superfici utili esistenti all'interno dei lotti o dei comparti, a meno che non vengano demoliti, vengono detratti dal computo effettuato sulla superficie fondiaria e territoriale.

- Area fabbricabile

Non possono essere computate nell'area edificabile (Ac):

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente il permesso di costruire non possiede diritti reali, ovvero quelle, anche se dello stesso proprietario, che di fatto risultano asservite ad altre costruzioni;
- più aree, dello stesso richiedente il permesso di costruire, non contigue o non confinanti o interrotte da zone e sottozone con diverse destinazioni di strumento urbanistico;
- le aree destinate a strade pubbliche o gravate da servitù pubbliche e le strade vicinali.

La superficie massima costruibile (o indice di Utilizzazione Fondiaria) è data dall'involuppo delle proiezioni a terra sia dei volumi fuori terra che di quelli entroterra. L'involuppo stesso non può invadere le zone vincolate per i distacchi dei fabbricati dal confine del lotto e dal filo stradale, fatta eccezione per i volumi destinati esclusivamente ad autorimessa a servizio delle cubature principali.

-Altezze dei fabbricati

L'altezza degli edifici (H) è data dalla media delle altezze dei fronti degli edifici stessi; l'altezza di ciascun fronte di ogni fabbricato è data dalla media delle altezze del fronte stesso.

Per il calcolo dell'altezza media del fronte le misure di riferimento sono:

- Per la linea di terra, dalla quota media del marciapiede o del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- Per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a terrazzo, l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso;
- Per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 35%, l'altezza è misurata in corrispondenza della quota di imposta più bassa del fabbricato, intesa in senso assoluto, all'estradosso della linea di gronda del tetto fissata convenzionalmente ad una distanza dalla parete verticale del fabbricato non superiore a 80 centimetri.
- Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%, le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea di imposta del tetto stesso, ovvero dai 2/3 della linea di imposta del tetto quando lo stesso non sia orizzontale qualunque sia il fronte interessato.
- In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici.
- Sono esclusi dal computo delle altezze i soli volumi tecnici quali gli impianti tecnologici, gli extracorsa degli ascensori e le canne fumarie.

- Volumi

Il volume dell'edificio è calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote del calpestio di pavimento del solaio di copertura.

Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata alla cosiddetta linea di gronda ovvero dalla media delle altezze delle coperture inclinate.

sono altresì computati nel volume della costruzione i volumi interrati abitabili o agibili o comunque non destinati ad accessorio di volumi principali, siano questi sottostanti alla costruzione o comunque ubicati nella medesima area edificabile.

Sono invece esclusi dal calcolo del computo del volume di cui ai commi precedenti:

a) il volume accessorio di cui al precedente articolo, posto entroterra o seminterrato non oltre 70 cm fuori terra, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.

b) Il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a 2,20 ml.

Per volume entro le falde del tetto si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. le falde del tetto, con pendenze non superiori al 35%, devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee d'intersezione tra gli intradossi delle falde de tetto e le facciate del fabbricato.

Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea d'intersezione teorica delle due falde.

Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato.

l'illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto.

Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (rientrano tra gli abbaini le superfici in facciata derivanti da tetti a crociera), comporta la totale inclusione del volume del sottotetto nel calcolo della cubatura.

c) I volumi tecnici di cui al precedente articolo. sono altresì considerati volumi tecnici, con contributo nullo di volumetria, i vani ascensore realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati già di tale impianto all'interno del fabbricato.

d) I portici, i pilotis e le gallerie anche se costituenti spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che i lati aperti siano nella misura del 40% del perimetro complessivo della sagoma in pianta dell'immobile.

I portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie della unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo della superficie copribile del lotto solo per la parte eccedente la misura suddetta.

e) Le pensiline, i balconi, i parapetti, le parti ornamentali e funzionali, quali ad esempio i portali, i cornicioni, le canne fumarie e le scalette esterne a giorno.

f) I locali funzionali all'esercizio degli impianti sportivi nella misura strettamente necessaria all'estensione dell'impianto, se realizzati interrati e fermo restando il rispetto dei requisiti funzionali in materia igienico sanitari. Sono altresì non computate ai fini della cubatura le coperture reversibili in ambito sportivo (strutture copri-scopri tipo stagionale).

Sono altresì esclusi dal computo delle cubature ai fini del rispetto delle norme urbanistiche i seguenti manufatti ai quali si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati, dai confini e dal filo stradale:

Tettoie e pensiline: costituisce tettoia o pensilina la superficie coperta da una struttura a sbalzo connessa ad un solo lato di un fabbricato, ovvero con struttura portante la sola copertura ed aperta su tutti i lati. Le tettoie o pensiline, anche quando sono collegate con i locali abitabili e/o agibili, costituiscono pertinenza e pertanto sono soggette a D.I.A. non onerosa.

Portico: costituisce portico lo spazio coperto dal fabbricato o con strutture indipendenti o semi dipendenti, in ogni caso aperte almeno su due lati ed aperte per il 50% della superficie costituita dai lati. La superficie del portico non può essere superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente. La costruzione del portico è subordinata a permesso di costruire a titolo oneroso.

Volumi tecnici: quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio, (quali ad esempio extracorse degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione), che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso.

La ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili.

Ai sensi e per gli effetti del DPR 380/01, i volumi tecnici e le autorimesse private interrate sono sottoposte a semplice DIA, mentre restano sottoposte a permesso di costruire ed al contributo afferente il costo di costruzione, la costruzione e l'ampliamento dei volumi accessori.

I manufatti dei volumi tecnici, nella loro estensione giustificabile, non costituiscono cubatura solo se posti in aderenza all'edificio di cui costituiscono il supporto tecnico (per es. vano autoclave, cabina elettrica, ecc.) o se è particolarmente obbligata la loro collocazione non in aderenza all'edificio principale. Nelle altre situazioni andranno computati nel volume ammissibile.

Le scale aperte su più di due lati e le **scale chiuse finestrate** purché servano più di 250 m² di superficie utile abitabile per piano. i sottoscala destinati al ripostiglio o a locale tecnico non costituiscono cubatura.

Negli altri casi le scale dovranno essere portate interamente nel computo della cubatura.

I vani corsa degli ascensori costituiscono sempre cubatura a meno dei casi di adeguamento degli edifici esistenti quando il vano corsa viene aggiunto e collocato al perimetro esterno del fabbricato stesso.

Art. 47 - Superficie fondiaria: asservimento

All'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Lo stesso effetto conseguono i nuovi permessi di costruire rilasciati successivamente a tale evento. Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree coperte e scoperte di proprietà della ditta in stesura del fabbricato, contiguo funzionalmente a quella su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore degli indici indicati nelle norme urbanistiche di attuazione dello strumento urbanistico.

Ad ogni rilascio di permesso l'ufficio tecnico provvede ad aggiornare la mappa degli asservimenti. Eventuali compravendite o frazionamento di fondi successivi al momento della costituzione della pertinenza urbanistica, ai sensi dei primi comma, non incide su quest'ultima.

Art. 48 - Fondi funzionalmente contigui

Quando gli strumenti urbanistici non dispongono diversamente distinguendo a seconda della destinazione urbanistica, la contiguità funzionale coincide con quella fisica.

TITOLO III - DISPOSIZIONI TECNICO-FUNZIONALI

CAPO I - Requisiti di agibilità e di sicurezza

Art. 49 - Requisiti e definizioni di agibilità

Ai sensi e per gli effetti degli art. 24 e 25 del DPR 380/01, possono essere utilizzati ai fini abitativi solo gli edifici dotati di certificato di agibilità con allegati: il collaudo statico e le certificazioni sottoscritte dal Direttore dei lavori sulla salubrità degli ambienti e sull'avvenuta prosciugatura dei muri.

Il certificato di agibilità è richiesto, ai sensi degli articoli di legge suddetti, per le nuove case, urbane o rurali, per le ricostruzioni, sopraelevazioni o per le modificazioni che possono influire sulle condizioni di agibilità delle costruzioni esistenti. Pertanto, agli effetti delle vigenti disposizioni che hanno modificato ed integrato il R.D. 1285/1934, il certificato di agibilità è richiesto anche a seguito di interventi, anche sul patrimonio edilizio esistente, sottoposti a permesso di costruire o DIA di cui ai precedenti articoli.

La procedura di verifica di stabilità del fabbricato comporta, ai sensi delle legge 1086/71 e 64/74, il deposito del progetto delle strutture portanti della costruzione o degli interventi sulle parti strutturali del fabbricato esistente. Inoltre, sempre ai fini della verifica di stabilità del fabbricato, a lavori ultimati, le strutture portanti devono essere collaudate secondo modalità tecniche, parametri e procedure contenuti in successive disposizioni legislative.

Fatti salvi gli eventuali successivi aggiornamenti, che comunque prevalgono sul presente regolamento, le vigenti disposizioni prevedono:

- per gli edifici in muratura l'applicazione delle disposizioni contenute nel D.M. 20/11/1987;
- per le strutture prefabbricate le disposizioni di cui al D.M. 03/12/1987;

- le norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni, dei carichi e sovraccarichi sono contenute nel D.M. 06/01/1196 e nella relativa circolare del 14/07/1996.;
- i requisiti igienico-sanitari delle abitazioni che sono disciplinati dal D.M. 05/07/1975 del Ministero della Sanità.

Ai fini del presente regolamento sono considerati abitazione, tutti quei locali ove sussistano condizioni di salubrità e sicurezza, ed in cui è prevista la permanenza, non saltuaria o occasionale.

I locali di abitazione sono divisi in due categorie: abitazioni permanenti o stagionali (sia individuali, sia collettive) ed abitazioni diurne (uffici, sale per svago e ricreazione, negozi, laboratori, ecc.).

Sono invece considerati locali non abitabili quelli per i quali non ricorrono le condizioni definite dal DPR 380/01.

Gli edifici residenziali, per essere agibili, devono avere le seguenti caratteristiche, in conformità del citato D.M. del 1975.

- le stanze da letto, il soggiorno, la cucina devono essere provvisti di finestre apribili per ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni;
- i locali abitabili non possono avere altezza netta inferiore a 2,70 ml né cubatura inferiore a 25 m³ (equivalente a circa 9 m³ per la camera da letto per una persona); sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 43 della legge 05/08/1978 n. 457;
- per i locali ricavati sottotetto con copertura inclinata, l'altezza media non può essere inferiore a 2,70 ml, purché nessuna parte abbia altezza inferiore a 2,00 ml;
- per ciascun locale di abitazione la superficie illuminata ed apribile complessiva delle finestre non può essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
- le stanze da letto debbono avere una superficie minima di 9 m² se per una persona e di 14 m² per due persone;
- per i locali interrati, ovvero per quelli che non raggiungono le caratteristiche di cui al precedente comma, sono consentite le destinazioni non abitabili o accessorie.

Tutti i locali devono avere inoltre i seguenti requisiti:

- relativi all'impermeabilità e secchezza, nel senso che qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali devono essere intrinsecamente asciutti;

di carattere acustico, nel senso che devono essere adottati sistemi di isolamento acustico, Pertanto i materiali utilizzati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori provenienti da apparecchi elettrodomestici o di altrui uso domestico e quelli aerei provenienti da alloggi o locali agibili (ad esempio negozi o laboratori) contigui;

- di isolamento termico, di accessibilità e prevenzioni infortuni e di sicurezza degli impianti secondo quanto disciplinato nei successivi articoli.

Art. 49 bis - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del DPR n. 380/01.

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 07/08/1990 n. 241 e ss. mm..

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'art. 67 del DPR n. 380/01;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del DPR n. 380/01, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del suddetto DPR.;
- 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'art. 77, nonché all'art. 82 del DPR n. 380/01.

Trascorso inutilmente il termine di cui al precedente comma, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'art. 4, comma 3, lettera a) del DPR n. 380/01. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

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 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. 50 - Requisiti dei locali igienici, delle cucine, disimpegni e delle scale comuni

Ogni singolo alloggio di nuova costruzione deve essere dotato di una stanza da bagno costruita a norma dell'art. 7 D.M. 05/07/1975.

Per le cucine valgono le stesse norme di cui al precedente articolo 49 per i locali abitabili, salvo la cubatura minima, che può essere ridotta a 15 m³.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale soggiorno pranzo, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli. I corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a 1,20 m ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a 15 m².

L'altezza minima dei locali accessori di cui al precedente punto b) non deve, per i locali diretti, essere inferiore a 2,40 m, mentre per i locali indiretti l'altezza può essere ridotta a 2,20 m.

Un'altezza minore di quanto stabilito nei commi ed articoli precedenti, può essere realizzata con la formazione dei soppalchi sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, a condizione:

- a) che ciascuna altezza non risulti inferiore a 2,40 m;
- b) che la superficie del soppalco non superi 2/5 della superficie del vano da soppalcare;
- c) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione e aerazione indiretta.

Per la formazione delle scale e rampe le stesse devono ricevere aria e luce ad ogni piano direttamente dall'esterno ed inoltre non possono fornire luce ed aria agli ambienti di abitazione, alle cucine e bagni. Negli edifici unifamiliari, costituiti da non più di due piani, la larghezza delle scale può essere ridotta a 90 cm.

Negli edifici unifamiliari il corpo scala deve garantire i seguenti requisiti:

- le strutture portanti devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica;
- la larghezza minima delle scale e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani, fatte salve le scale non può servire più di 500 m² di superficie per piano e non più di quattro alloggi per piano;

- per esigenze di prevenzione incendi il vano scale non deve avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche o private, officine, o comunque con locali non destinati ad abitazione od uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Art. 51 - Piani terreni

I piani terreni possono essere adibiti ad uso negozio laboratorio e pubblico esercizio, purché l'attività non sia in contrasto con le norme del vigente piano urbanistico. In tal caso, salve le altre norme vigenti in materia devono avere:

- a) altezza minima di 3,20 ml (per nuovi edifici, per quelli esistenti si applica l'art. 1 del D.M. 05/07/1975);
- b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) vani porta di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con riscontro d'aria ed adeguati sistemi di ventilazione per locali con ampiezza superiore a 7 m.
- d) disponibilità di almeno un servizio igienico per esercizio regolarmente collegato alla pubblica rete fognaria.
- e) Possono essere utilizzati ad uso abitativo i piani terreni posti a quota superiore di almeno 20 cm del piano di campagna, purché siano realizzati idonei cunicoli di aerazione ben ventilati e soprastanti a solai ventilati.

Qualora il solaio di calpestio di un locale abitabile o agibile risulti parzialmente al di sotto della quota indicata al precedente comma, oltre alla ventilazione del solaio del calpestio, deve essere realizzata una intercapedine, ventilata mediante griglie, che circondi il fabbricato.

Art. 52 - Requisiti di isolamento termico

Ai sensi dell'art. 4 del D.M. del Ministero della Sanità, in tutti i locali interni agli alloggi, esclusi i ripostigli, deve essere garantita una temperatura 18/20 gradi, da realizzare mediante impianto per il riscaldamento.

I materiali utilizzati per la costruzione delle pareti esterne, dei solai o tetti di copertura e delle pavimentazioni devono garantire l'isolamento termico dei locali interni senza provocare tracce di condensazioni permanenti.

la progettazione e la costruzione dei nuovi fabbricati nei quali è previsto l'impianto di riscaldamento, ai fini di contenere i consumi energetici devono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 10 del 9 gennaio 1991 e al relativo regolamento di esecuzione DPR 26/09/1993 n. 412.

Art. 53 - Requisiti di sicurezza degli impianti tecnici sottoposti a vigilanza dalle disposizioni legislative vigenti

Tutti gli impianti tecnici devono essere costruiti in conformità al Capo V del DPR 380/01 e di disposizioni legislative (legge 05/03/1990, n. 46), norme e regolamenti applicabili in materia.

Il costruttore ed il direttore dei lavori sono responsabili riguardo alla conformità degli adempimenti previsti da disposizioni legislative sulla sicurezza degli impianti stessi.

Con l'istanza di agibilità delle costruzioni, il costruttore ed il direttore dei lavori devono depositare presso il Comune le certificazioni sulla rispondenza degli impianti medesimi a leggi, norme e regolamenti.

Art. 54 - Cortili e chiostrine

Fatte salve le definizioni di cui ai precedenti articoli, nelle costruzioni, ampliamenti o varianti 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 5 ml, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa non sia inferiore alla massima altezza delle pareti del cortile stesso con un minimo di 10 ml.

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

la costruzione di chiostrine, intendendosi per tali gli spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, corridoi di disimpegno.

E' vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine. le chiostrine non possono avere lati inferiori a 4 ml. Devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa ed essere accessibili per la pulizia.

nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.

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

Art. 55 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

Oltre alle norme specifiche sulla sicurezza degli impianti ed all'espurgo dei fumi, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'agibilità che ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, qualunque ne sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia per 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.

E' vietato far uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze. Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con materiale adatto.

Se il fumaiolo dista meno di 10 ml dalle finestre di prospetto dalle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.

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

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

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.

Art. 56 - Norme edilizie per le costruzioni rurali

Sono considerate abitazioni rurali quelle site in zona classificata agricola dallo strumento urbanistico di previsione generale ed utilizzate quali abitazioni degli addetti all'agricoltura. Le abitazioni rurali sono soggette a tutte le norme relative alle comuni case di abitazione, salvo quanto previsto dalle successive prescrizioni.

Le costruzioni rurali devono essere poste possibilmente in terreno ben asciutto e la cui falda acquifera sia profonda e qualora ciò non sia possibile, la parte interrata del fabbricato deve essere costruita con accorgimenti atti ad eliminare l'umidità.

In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati ed alti almeno 70 cm. Sono proibite le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche se ricavate su scale o passaggi, ovvero se chiuse con infissi. E' proibito addossare i muri di abitazioni rurali direttamente a pareti di terra. La distanza minima dalla base inferiore della scarpata naturale del terrapieno deve essere almeno di 2 ml. Può tuttavia essere consentita la costruzione di una idonea

intercapedine adeguatamente ventilata tra la parete di terra e quella del fabbricato. E' consentito costruire muri di sostegno, purché il piede di questi disti almeno 2 ml dalla costruzione. In ogni caso si faranno opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione. Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione di acqua riconosciuta potabile dall'ufficio d'igiene.

Le acque di scarico devono essere convogliate e smaltite secondo le disposizioni della L. 152/99 e successive disposizioni ministeriali ed altre norme regolamentari. Ogni casa rurale deve essere munita di canali di gronda e pluviali. I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi delle case rurali devono essere sistemati in modo da evitare ristagno delle acque meteoriche. Ad evitare danneggiamenti alla fondazioni, ogni costruzione sarà circondata per tutti il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte almeno 0,60 ml.

Nei centri abitati e nelle zone di espansione residenziale, allorché saranno urbanizzate, non sono ammessi ricoveri per animali. In ogni caso i ricoveri di animali ed i loro annessi devono essere posti ad una distanza non inferiore a 20 ml dalla pubblica via. Le stalle devono avere un'altezza non minore a 3 ml dal pavimento al soffitto, una cubatura non minore a 30 m³ per ogni capo grosso di bestiame e 15 m³ per il bestiame minuto ed inoltre devono essere ben ventilate e illuminate. Al ricambio d'aria si provvede con finestre a vasistas.

Il pavimento deve essere costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli.

Le pareti devono essere intonacate a cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di 2 ml dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile e con angoli lisci e arrotondati. Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati alle apposite concimaie. I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Il Dirigente dell'ufficio tecnico, sentito l'ufficiale sanitario, può ordinare che siano rimosse quelle cause di insalubrità che si manifestino nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai e simili ed all'imperfetto funzionamento ed alla inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

CAPO II - Igiene del suolo e del sottosuolo

Art. 57 - Terreni insalubri

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 richiesto dalle autorità sanitarie locali.

Non è 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 di quelle acque meteoriche e di quelle di rifiuto se tale livello non sia sufficientemente rialzato.

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

Art. 58 - Deflusso delle acque piovane

I cornicioni devono essere muniti di canali di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente. Dalle docce le acque debbono essere condotte con tubi verticali fino al di sotto dei marciapiedi in appositi pozzetti di ispezione, dove sfoceranno nella fognatura pubblica.

Nei canali di gronda è vietato immettere acque luride, il tratto inferiore dei tubi verticali di condotta delle acque piovane, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere, per un'altezza non inferiore a 2 ml dal piano del marciapiede o 2,50 dal piano stradale, di materiale resistente e in traccia in modo da non costituire oggetto.

Nelle località nelle quali non esiste la fognatura pubblica, le acque meteoriche dai tubi verticali pluviali devono essere guidate in direzione tale da non danneggiare le fondazioni dell'edificio.

I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche debbono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, secondo le disposizioni, le pendenze e la forma prescritta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora sia modificata la sede o la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificarli o trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a loro cura e spese salvo deroghe ed eccezioni.

Art. 59 - Disciplina degli scarichi delle acque reflue urbane

Per lo smaltimento delle acque reflue urbane, provenienti dai fabbricati si osservano le norme di apposito regolamento comunale redatto di concerto con la ASL competente per territorio, in conformità della legge 10/05/1976 n. 319 e successive modificazioni e dai decreti di applicazione delle leggi stesse. Ai fini della tutela delle acque dall'inquinamento si applicano le disposizioni del Decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152.

Art. 60 - Edifici ed unità immobiliari dichiarati antigienici

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico ha la facoltà di intimare al proprietario di procedere alla demolizione degli edifici dichiarati antigienici dall'Ufficio Sanitario, assegnando un congruo termine. Quando il proprietario non ottemperi a quanto ordinato nel termine assegnato, l'Amministrazione ha la facoltà di procedere alla espropriazione per pubblica utilità oppure ordinare la esecuzione d'ufficio dei lavori di demolizione.

Nel caso invece di unità immobiliari dichiarate antigieniche dall'Ufficiale Sanitario, ma comprese in edificio non dichiarabile antigienico nel suo insieme, il dirigente ha la facoltà di ordinare al proprietario l'esecuzione dei lavori necessari al fine di rendere l'unità immobiliare in condizioni igieniche, assegnando un congruo termine e fatto salvo ogni ulteriore provvedimento o sanzione.

Art. 61 - Scarichi per materiali e uso di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici (o pubbliche discariche) sono stabiliti dall'ufficio tecnico comunale, sentito il parere della ASL territoriale e di essi è data notizia al pubblico. I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale nullaosta del Dirigente, servirsi per i lavori edili dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonché deviare e comunque intralciare il corso di questi ultimi.

CAPO III - Prescrizioni Antincendio

Art. 62 - Locali di lavorazione, deposito di materiali combustibili ed infiammabili

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili e centrali termiche devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

Art. 63 – Impianti Termici

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, con particolare riguardo a quelle misure contro l'inquinamento atmosferico per le emissioni dei fumi ed a quelle per la sicurezza e la salubrità, nonché alle norme del contenimento dei consumi energetici previsti dalla legge 10/1991 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 64 - Preventivo Nulla Osta dei Vigili del Fuoco

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio del permesso di costruire:

- a) edifici industriali, commerciali e artigianali;
- b) edifici magazzini e depositi;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d) edifici di abitazione di altezza superiore a 24,00 m;
- e) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100,00 m²;
- f) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a 20,00 m;
- h) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30,000 cal/h;
- i) edifici a struttura metallica.

Particolari prevenzioni cautelative:

- i cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio;
- l'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione;
- le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie;
- gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressioni superiore a 200 mm di colonna d'acqua;
- non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio e di esplosione devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno 1,00 m rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno 20 cm da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine ecc., devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art. 65 - Uso di gas in contenitore

Per l'installazione ed uso di gas in contenitori (bombole ecc.) si rimanda alle normative vigenti in materia al momento della installazione.

Art. 66 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio del certificato di agibilità concernente gli edifici di cui alle "Prescrizioni Antincendio", è richiesto il collaudo del Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco.

CAPO IV - Norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

Art. 67 - Rampe e accessi alle costruzioni

L'accesso ai disimpegni verticali, scale e ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe (pedonali) o con rampe abbinata a scale di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima 5 ml, quando superino la pendenza del 5%.

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a 1,50 m; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli.

Le scale delle costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e formate da gradini con alzata non superiore a 0,166 - 0,18 m; nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a 3 m occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a 0,90 m.

Per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche si applica la legge vigente e successive eventuali modificazioni.

Art. 68 - Passi carrabili

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

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 ed il ciglio della strada ci deve essere una distanza pari ad almeno 3,50 m.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve correre una distanza di almeno 10,00 m, misurata tra gli stipiti più vicini, oltre alla buona visibilità dell'insieme. Nel solo caso di passi carrabili (non pedonali) sono ammesse rampe con pendenza al 20% se rettilinee, invece una pendenza del 15% negli altri casi.

Devono essere realizzate in materiali o con accorgimenti antisdrucciolevoli, con scanalatura per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato ad una altezza pari a 0,90 m.

Sulle eventuali cunette di drenaggio stradali devono essere formate e mantenute idonee canalizzazioni delle acque meteoriche senza alterare la sezione della strada e il suo piano viabile.

I passi carrabili con rampe di accesso inclinate verso la proprietà pubblica devono essere realizzate con idonee griglie di raccolta delle acque meteoriche, opportunamente convogliate nelle fognature o nei fossi stradali, atte ad evitare che il dilavamento di terriccio o di altro materiale vada a depositarsi sulle aree pubbliche.

Art. 69 - Manufatti a carattere accessorio interni ad aree e spazi privati

Interessano manufatti da installare nelle aree private di pertinenza dei fabbricati residenziali principali.

TIPOLOGIA DEI MANUFATTI

A- gazebi

1. strutture portanti in legno o metallo
2. superficie massima 16 m²
3. altezza massima, se coperta in piano 2,20 m
4. altezza massima al colmo del tetto 2,50 ml

Sono vietate tutte le opere di chiusura laterali.

Per i pubblici esercizi è consentita la chiusura semestrale (stagionale) dei gazebo e dei porticati con pannellature trasparenti, previo apposita procedura di permesso temporaneo.

B - forno con piccolo deposito in legna

1. strutture portanti in legno o metallo
2. larghezza massima 1,50 ml
3. altezza massima 2,10 ml
4. La realizzazione del manufatto dovrà comunque rispettare le norme sanitarie relative ai distacchi minimi delle bocche dei fumi dai manufatti limitrofi.

C - deposito attrezzi

1. superficie massima 8,00 m²
2. altezza massima se coperta in piano, all'estradosso 2,20 ml
3. altezza massima all'estradosso del colmo 2,50 ml

Il manufatto di cui ai punti B - C potrà essere realizzato in muratura con le stesse caratteristiche costruttive del fabbricato principale, l'accessorio di cui al punto C potrà essere realizzato anche in legno.

I manufatti descritti ai punti A - B - C dovranno essere collocati ad una distanza di 3,00 ml dai confini e dai fabbricati. Potranno essere posti a confine solo se addossati, per tutta l'altezza, ad un terrapieno di salto di quota fra lotto. Diversamente le strutture potranno essere poste anche in aderenza, previo accordo registrato e trascritto con i confinanti.

Detti manufatti non concorrono alla determinazione della volumetria dell'area edificabile.

I manufatti di cui ai punti A - B - C non potranno comunque essere realizzati sul fronte stradale del lotto se non al di sotto del colmo del muretto di recinzione (esclusa la rete).

D - ricovero per animali

Per il ricovero degli animali è consentita, nelle aree agricole non vincolate, la realizzazione di manufatti in legno fino ad un massimo di 20 m² per ogni 5.000, m² di terreno ed un'altezza massima di 3,20 ml calcolata alla gronda. In lotti di minor estensione tali interventi non sono ammissibili.

Art. 70 - Prescrizioni per i garage interrati e impianti tecnologici

I garage interrati, senza sovrastante costruzione non possono avere una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato di cui costituiscono pertinenza garantendo comunque per i garage una superficie minima pari 11/10 della cubatura e devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a 0,30 m.

Per le costruzioni esistenti, qualora non fosse possibile ricavare garage interrati nell'area pertinenziale sarà possibile individuarli e stipulare per essi apposito vincolo con l'unità abitativa della quale costituiscono pertinenza entro un raggio di 100 m dall'unità principale.

I piani interrati destinati a garage sotto le nuove costruzioni residenziali dovranno avere una estensione maggiore di 1/10 della cubatura ma contenuta nella sagoma in pianta che supera quella in elevazione al massimo di 1,20 m per ogni lato compresa l'intercapedine. Per i manufatti interrati sono prescritte le intercapedini con ampiezza massima pari a 1,20 m.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci impianti di risalita, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata.

Art. 71 - Statica delle costruzioni

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi secondo il D.M. LL.PP. del 16/01/1996, nonché al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte anche in rapporto alla natura sismica del territorio.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità degli stessi, e comunque provvisti di collaudo statico conforme all'articolo 7 della legge n. 1086 del 05/11/1971.

Il Sindaco, nel caso in cui la mancata realizzazione degli interventi di manutenzione di cui sopra comporti minaccia alla incolumità dei cittadini interviene, ingiungendo l'esecuzione delle opere a tali fini necessarie, ai sensi dell'articolo 54 del D.Lgs. 18/08/2000 n° 267,

Art.72 – Coperture

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante; nelle zone agricole è fatto obbligo che le coperture siano a tetto con tegole.

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione, con esclusione di quelli ricadenti nel centro storico, sono altresì ammesse le coperture a pannelli fotovoltaici purché armoniosamente inseriti nelle strutture e non semplicemente giustapposti ad esse.

Art.73 – Servitù pubbliche particolari

L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso agli interessati:

- a) le tabelle indicanti il nome di vie ed altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- d) mensole e ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- e) lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- f) quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che sono oggetto della servitù di cui sopra, non possono rimuoverle, né sottrarle alla pubblica vista. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente a propria cura e spese.

Nel caso in cui l'apposizione di un'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.

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

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza all'Amministrazione, la quale prescriverà i provvedimenti che riterrà opportuni.

In tal caso 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.

Art.74 – Recinzioni, zoccolature, serramenti e porte

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

Le recinzioni dovranno essere in armonia con l'ambiente naturale e architettonico e comunque non superiore a 2,00 m, strutturati, di norma, con 50 cm di muro ed 1,3 – 1,50 m di rete superiore o comunque di pannellatura trasparente all'aria (aperture > 50% delle pannellature).

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

CAPO V – Disposizioni per le opere esteriori ai fabbricati e all'arredo urbano

Art.75 – Spazi per parcheggi

All'interno dei fabbricati o nelle aree di pertinenza degli stessi dono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 m³ di costruzione (1/10 della cubatura. Per la loro estensione massime vale quanto previsto all'art. 70.

Salvo nel caso di fabbricato destinato ad impianti tecnologici non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale, devono essere previsti almeno un posto macchina per ogni entità funzionalmente autonoma.

Per le quote di edificio destinato ad uffici, studi professionali, servizi, devono essere riservati corrispondenti appositi spazi per parcheggi nella misura prevista dalla legge 122/89 e dalle NTA del PRG comunque secondo le disposizioni del D.M. 1444/68.

Per edifici con destinazione commerciale la dotazione di spazi per parcheggi di pertinenza saranno reperiti in ragione di quanto previsto dall'articolo 19 della L.R. 33/99 in rapporto alla tipologia della struttura di vendita.

Art.76 – Decoro degli edifici – Criteri morfologici per la progettazione degli edifici e degli insediamenti

Funzionalità naturale

L'intervento dovrà tener conto dei cicli naturali propri dell'area e ove possibile, contribuire al ripristino della funzionalità naturale dell'ambito urbano di pertinenza. In particolare si raccomanda:

- di limitare l'occlusione dei suoli nelle parti non edificate garantendo, a seconda delle destinazioni previste, la permeabilità profonda dei suoli ed utilizzando il tipo di pavimentazione più vicino alle condizioni naturali (pavimentazioni permeabili all'acqua ed all'aria, pavimentazioni discontinue con presenza di vegetazione, superfici a verde sui solai di copertura dei piani interrati);
- di prevedere, ove possibile, la reazione di piccoli bacini di raccolta e trattamento, mediante tecnologie naturali, delle acque meteoriche da riutilizzare per irrigazione o restituire in loco alla circolazione superficiale.
- di rispettare il rapporti di impermeabilizzazione previsto dalle NTA del PRG.

Morfologia naturale e paesaggio

L'insediamento dovrà aderire alla morfologia naturale, se possibile, valorizzarla. In particolare si raccomanda: di limitare a casi di stretta necessità costruttiva le variazioni apportate ai profili naturali del terreno e, conseguentemente, di ridurre al minimo indispensabile i movimenti di terra e le opere di sostegno:

- di evitare, di regola, l'edificazione di fondo valle;
- di valorizzare i punti e le aree di speciale valore paesaggistico, nonché i panorami e le visuali.

Preesistenze

La conservazione e la valorizzazione delle preesistenze (naturalistiche, architettoniche, storiche, archeologiche) faranno parte integrante del progetto.

Tra le preesistenze si terrà particolare conto dei percorsi e tracciati antichi, dei manufatti rurali, dei corpi idrici, dei fossi e della vegetazione; eventuali limitati espianati che si rendessero necessari saranno risarciti, di regola, con nuove piantumazioni secondo quanto stabilito all'art. 33 e nell'allegato "A" del presente regolamento art. 4.

Relazioni con l'intorno

Dovrà essere perseguita la massima integrazione con gli insediamenti esistenti. In particolare si raccomanda di assicurare:

- l'accessibilità degli insediamenti circostanti e dal contesto urbano;
- il collegamento dell'insediamento previsto con le funzioni urbane esterne nelle cui aree di servizio esso ricade;
- la continuità con le reti veicolari e pedonali circostanti e con la rete del trasporto pubblico
- la coerenza con le direttrici insediative esistenti
- le connessioni e la continuità tra le aree verdi contigue.

Impianti urbanistico

Ovunque la situazione di fatto lo consenta si dovrà tendere alla formazione di un tessuto compatto costituito da edilizia bassa ad alta densità. In particolare si raccomanda:

- di evitare sia la dispersione dell'edificato, sia la sua concentrazione in grandi corpi di fabbrica;
- individuare chiaramente la divisione in lotti e di evidenziare le relative recinzioni;
- di correlare strettamente la giacitura degli edifici ai confini dei lotti ed agli allineamenti stradali;
- di evidenziare con elementi naturali o artificiali i margini dell'insediamento verso le aree.

Tipologia edilizia

Di regola saranno preferiti tipo edilizi di altezza massima di tre piani fuori terra. Eventuali edifici più alti, quando ammessi, saranno ubicati in luoghi strategici dell'insediamento (accessi, luoghi centrali, percorsi principali, destinazioni speciali).- I tipi a blocco palazzine e simili dovranno avere un allineamento prevalente parallelo alla strada di bordo. Lungo i percorsi principali potranno essere ammessi, salvo altre valutazioni generali, tipo in linea a tre piani fuori terra, con negozi a piano terra.

Rete stradale e percorsi

Dovrà essere chiaramente individuata la gerarchia della rete ed il relativo uso pubblico o privato, dovranno, inoltre, essere distinte, anche se non necessariamente separate, la rete carrabile da quella pedonale e ciclabile. In particolare si raccomanda:

- di dare continuità ad entrambe le reti;
- di evitare, ove non chiaramente giustificate, le strade senza uscita;
- di assicurare la connessione degli spazi pubblici e delle attrezzature di uso pubblico anche attraverso la rete pedonale e ciclabile;
- di garantire per quanto di competenza del progetto, le condizioni di sicurezza dei percorsi pedonali e di prevederne l'arredo con opportune alberature;
- di individuare chiaramente i luoghi di connessione con il trasporto pubblico e con la viabilità principale di relazione.

Integrazione funzionale

Dovrà essere assicurata la più stretta integrazione funzionale tra residenza, terziario, commerciale, e attività produttive non nocive o inquinanti e attrezzature pubbliche, anche attraverso la compresenza di tali funzioni nello stesso spazio edificato o nello stesso tipo edilizio. In particolare si raccomanda di favorire l'integrazione tra l'edificato e lo spazio pubblico privilegiando la funzione commerciale nella destinazione d'uso dei piani terreni.

Identità

Per tutti gli spazi esterni dovrà essere chiaramente identificata la destinazione pubblica, di uso pubblico, condominiale o privata, anche in funzione della loro gestione; saranno pertanto da evitare spazi residuali di incerta funzione e attribuzione. I diversi tipo di spazio pubblico (strade commerciali,

corti residenziali, piazze polifunzionali, aree di sosta, ecc.) dovranno essere chiaramente definiti e delimitati sia in rapporto alle loro funzioni sia ai fini della successiva toponomastica.

Parcheggi

Salvo quanto previsto dalle NTA del PRG si raccomanda:

- che le singole aree di parcheggio privati all'aperto non superino la superficie di 2.000 m², e siano protette dai raggi solari con alberature diffuse ad alto fusto e chioma larga secondo quanto previsto nell'allegato "A" art. 7 del presente Regolamento;
- almeno la parte destinata alla sosta dei veicoli sia pavimentata utilizzando materiali idonei secondo quanto raccomandato al punto 1.

Verde alberature e spazi pubblici

Gli elementi naturali (vegetazione, acqua, suolo) dovranno costituire parete integrante dell'immagine complessiva dell'intervento, il quale dovrà anche contribuire, per quanto possibile, alla riconnessione percettiva e funzionale degli insediamenti esistenti e delle aree verdi nell'ambito urbano di pertinenza.

In particolare si raccomanda:

- di evidenziare dal punto di vista funzionale e formale gli accessi alle aree verdi, prevedendo la rimozione di barriere all'accesso e proponendo eventuali nuovi percorsi di collegamento tra le aree verdi esistenti e previste;
- di favorire l'integrazione tra attività agricole e attività ricreative all'aperto, anche mediante la creazione di orti e giardini affidati agli abitanti.

Il progetto del verde, ivi compresi la dislocazione e il tipo delle alberature, farà parte integrante del progetto urbanistico ed edilizio; in particolare dovrà essere attentamente valutato il ruolo architettonico delle alberature, come completamento e integrazione della volumetria edificata nonché la compatibilità delle essenze usate con le caratteristiche del contesto climatico e paesaggistico, come previsto nell'allegato "A" del presente Regolamento edilizio.

Le alberature saranno inoltre disposte in modo da assicurare idonea ombreggiatura ai percorsi ed alle zone di sosta.

Fermo restando l'obbligo di assicurare aree verdi attrezzate e piantumate con destinazione pubblico o di uso pubblico si superficie non inferiore a 9 m² per ab. Convenzionale e 0,4 m² per m² di superficie edificata destinata a uffici e attività commerciali, si raccomanda che almeno la metà dei citati 0,4 m² sia destinata a verde attrezzato.

Permeabilità

Dovranno essere, di regola, di tipo permeabile:

- le pavimentazioni delle aree ad esclusivo uso di parcheggio (vedi punto 10)
- le pavimentazioni dei percorsi pedonali indipendenti dalla rete stradale principale, salvo le superfici destinate a biciclette e veicoli a rotelle;
- le pavimentazioni delle strade private
- le aree da mantenere a verde nei lotti privati e condominiali.
- Le pavimentazioni dei lotti nel caso in cui la parte pavimentata superi il cinquanta per cento della superficie del lotto stesso.

Interventi di miglioramento ambientale

Le aree libere interessate da trasformazione (scavi, terrapieni, piazzali, margini delle strade e dei parcheggi incluse quelle utilizzate in fase di cantiere dovranno essere oggetto di interventi di miglioramento ambientale, come di seguito definiti.

Per interventi di miglioramento ambientale si intendono tutte le attività svolte da soggetti pubblici e privati volte alla ricostituzione delle caratteristiche naturali di un ecosistema ed in particolare gli interventi di forestazione ecologica con l'obiettivo di ricostituire la copertura vegetale naturale (vegetazione potenziale), nonché le attività volte al miglioramento delle condizioni ambientali di zone agricole, anche al fine di migliorare la fruibilità del patrimonio ambientale.

Gli interventi di miglioramento ambientale prevedono:

- la rimozione di rifiuti solidi e collocazione a discarica autorizzata;

- la messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone ad eccezione degli impianti agricoli produttivi, di siepi e filari e in generale di tutti gli impianti a sesto regolare, nel rispetto delle norme previste dai PTP e dai regolamenti comunali;
- la risagomatura di tracciati di fossi e corsi d'acqua precedentemente rettificati o comunque artificiali, finalizzata al ripristino della vegetazione riparia naturale, alla reazione di zone umide a uso naturalistico, alla creazione di aree fruibili dal pubblico;
- l'apertura di percorsi pedonali, equestri o ciclabili;
- la costruzione di attrezzature per la sosta (capanni tavoli, panche, ed altri strutture rimovibili);
- il consolidamento di scarpate e terrapieni attraverso le seguenti tecnologie di ingegneria naturalistica; inerbimento; messa a dimora di specie arbustive o arboree; gradonate con talee e/o piantine; cordonata; viminata o graticciata.

Tutela dei corsi d'acqua

Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche ed idrogeologiche, nella fascia di rispetto di 150 m dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui al D.lgs.22/01/2004 n° 42 (ex legge 431/85), e nella fascia di rispetto di 20 m dalla sponda o dal piede dell'argine di tutti i corsi d'acqua minori, sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici.

In particolare sono vietati gli interventi che prevedano:

- tombamenti e copertura dei corsi d'acqua;
- sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo 8muri di sostegno, briglie, traverse)
- scogliere in pietrame non rinverdite;
- realizzazione di muri o barrire di recinzione;
- rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- rettifiche o modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde, ad eccezione degli interventi di recupero ambientale e restauro naturalistico;
- eliminazione della vegetazione riparia arbustiva ed arborea.

Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:

- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze);
- le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene o per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico purché privi di rivestimenti in calcestruzzo;
- le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonale e/o ciclabili.

Nella fascia di rispetto di 10 m dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui al D.lgs.22/01/2004 n° 42 (ex legge 431/85), al fine di ricostituire le condizioni naturali, è vietata qualsiasi trasformazione territoriale ad eccezione degli interventi di miglioramento ambientale. E' altresì vietato il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti di controllo sulle norme di Polizia Idraulica.

Gestione dei flussi di risorse e rifiuti

La progettazione delle opere dovrà essere orientata all'uso efficiente delle risorse ed alla riduzione delle emissioni di rifiuti, sia in fase di realizzazione che in fase di funzionamento.

In particolare, riguardo alla fase di realizzazione, si darà priorità all'uso di:

- materiali e componenti edilizi rinnovabili o riciclabili, durevoli e di facile manutenzione;
- tecnologie e procedimenti costruttivi che consentano la riduzione dei consumi di cantiere (energia e acqua), il recupero in sito dei materiali di risulta (demolizioni e movimenti di terra), la tutela degli habitat naturali (organizzazione del cantiere).

Per quanto riguarda la fase di funzionamento, dovrà essere assicurato il contenimento delle emissioni connesse al riscaldamento e condizionamento degli ambienti anche attraverso la sperimentazione di edilizia bioclimatica.

Allacci alle reti impiantistiche

Dovranno essere chiaramente individuati i punti di connessione con le reti impiantistiche della città e le relative soluzioni tecniche.

Uso di tecnologie innovative per il risparmio energetico

Il progetto delle opere dovrà, il più possibile, introdurre tecnologie innovative nel campo del risparmio energetico e ambientale per migliorare le qualità igieniche, tecniche, illuminotecniche, ed acustiche del manufatto, ed in particolare:

- migliorare l'esposizione solare dei fabbricati per la captazione energetica (tetti captanti, serre, ecc.) con un'esposizione del fabbricato a S.SE e S.SO;
- installazione ed impiego di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria
- introdurre sistemi bioclimatici nelle facciate con elementi per la conservazione e produzione di energia integrati nel progetto architettonico;
- introdurre sistemi di controllo dei flussi di aria calda e aria fredda e introduzione di camini polifunzionali per l'accumulo e la termocircolazione dell'aria, per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti, che consenta la circolazione dei flussi d'aria differenziati per stagione;
- utilizzare coperture tecnologiche a captazione energetica, finalizzata alla conservazione e solarizzazione, per alloggiare collettori solari e pannelli fotovoltaici;
- selezionare il numero delle aperture in rapporto al fronte nord e sud, favorendo così non solo l'aspetto termico ma anche quello illuminotecnico, al fine di ridurre il ricorso all'illuminazione artificiale in ore diurne;
- ricorrere a maggiori spessori delle murature per migliorare l'inerzia termica degli edifici;
- assicurare l'isolamento della costruzione dal terreno e l'allontanamento della falda;
- utilizzare materiali naturali ed ecologici.

Dovranno considerarsi di supporto le indicazioni contenute nell'allegato "B", contenimento consumi energetici ed idrici – requisiti consigliati.

Uso di tecnologie innovative per il risparmio idrico

Il progetto delle opere dovrà, il più possibile, introdurre tecnologie innovative nel campo del risparmio idrico al fine di ridurre al massimo il consumo di acqua potabile, ed in particolare:

- realizzazione di sistemi di recupero delle acque piovane e delle acque grigie e riutilizzo delle stesse per gli scarichi dei water
- utilizzo di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati
- installazione di rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua

Aspetto esterno degli edifici

Tutte le parti degli edifici, sia nuovi che esistenti, le vetrine, le bacheche e simili, nonché gli emblemi e le insegne visibili da vie o da spazi pubblici, devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi, che alle linee, tinte e decorazioni, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici vicini.

Le costruzioni devono avere un aspetto architettonico estetico pertinente alla tipologia dell'edificio e inserirsi correttamente nell'ambiente in cui sorgono.

Negli edifici residenziali ricadenti nel centro urbano specie se ricompresi nei fronti urbani principali, si prescrive l'uso dei seguenti materiali:

- rivestimenti in intonaco civile da esterni, tinteggiato in tinte non acriliche, nei colori appartenenti alla tradizione costruttiva locale (terre naturali); eccezionalmente, possono essere presi in considerazione soluzioni di rivestimento in pietra naturale purché in armonia con le forme ed i materiali tradizionali locali. Sui fronti principali non sono ammessi rivestimenti in cortina;
- serramenti in legno, metallo, purché di soddisfacente aspetto esterno con dispositivi di oscuramenti;
- sui fronti urbani copertura del tetto a falde, con impiego di coppi ed embrici;
- finiture (ringhiere discendenti gronde) improntate alla massima semplicità di forme e sobrietà di colori. Sui fronti stradali principali non sono ammessi discendenti in materie plastiche. Non è comunque ammesso l'uso a vista del pvc bianco o arancione;
- cavi di antenne, collegamenti elettrici e telefonici, devono correre sottotraccia.

Per gli edifici residenziali in zone edificabili extraurbane le caratteristiche di cui sopra valgono come raccomandazioni.

Per gli edifici residenziali in zona agricola valgono le medesime caratteristiche, con valore di prescrizione.

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano; i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

A tal riguardo il Sindaco ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco di imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art.77 – Tinteggiatura dei fabbricati

E' vietata l'applicazione, ai prospetti dei fabbricati, di tinte che offendano l'estetica e il decoro civico, avuto riguardo alla natura dell'edificio da tinteggiare e alle caratteristiche della località nella quale esso sorge.

Ai progetti di costruzione di nuovi edifici, gli interessati dovranno indicare con quale materiali e quali colori intendano realizzare i prospetti.

Comunque, prima di far luogo all'esecuzione di tinteggiature o di intonaci colorati, sia delle nuove che delle vecchie costruzioni, gli interessati dovranno eseguire campioni sul posto e richiederne l'approvazione scritta, lasciando in essere il campione del tipo prescelto sul fabbricato sino all'ultimazione delle tinteggiature definitive.

Salve le sanzioni previste dalle norme in vigore, in caso di inosservanza alle disposizioni sopra accennate, il Comune potrà ordinare l'applicazione di nuove tinte e di nuovi intonaci e, in caso di inadempienza, potrà eseguire i lavori di ufficio a spese degli interessati.

Art.78 – Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

Tali elementi emergenti oltre la copertura devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiale di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando salvo comprovate ragioni tecniche in contrario, soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

E' vietata l'installazione di antenne paraboliche e di apparati esterni per il condizionamento sulle facciate dei fabbricati e sui balconi se visibili da spazi pubblici e se non adeguatamente mascherati; per quelle già installate se ne prescrive l'installazione alternativo secondo soluzioni di basso impatto visivo in occasione delle ristrutturazioni generali degli stabili o delle singole unità immobiliari.

Art.79 – Elementi che sporgono ed aggettano sul suolo pubblico

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- le finestre prospicienti su spazi pubblici aventi il davanzale ad altezza inferiore a 2,80 ml, se la via o piazza è munita di marciapiede, e 4,50 ml, se ne è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici non devono aprirsi dall'esterno, né dare luogo ad alcun risvolto od ingombro rispetto al filo del fabbricato;

- le cornici di coronamento e le gronde dei tetti, comprese le docce, non possono avere una sporgenza superiore a 0,80 ml dal filo del fabbricato. Tale norma non si applica nei casi di recupero edilizio;
- i lampioni e le lampade fisse nelle vie o nelle piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a 3,50 ml se contenute entro 30 cm all'interno del filo del marciapiede, a 4,50 ml, se altrimenti;
- le decorazioni e gli aggetti degli edifici, compresi entro l'altezza di 2,80 ml, non possono sporgere più di 12 cm oltre il filo del fabbricato, mentre ad un'altezza superiore potranno sporgere fino a 20 cm. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non devono sporgere oltre i 5 cm.
- al di sopra di 3,50 ml dal piano del marciapiede o di 4,50 ml dal piano stradale, ove il marciapiede non esiste, può essere consentita la costruzione di balconi, terrazzini pensili o sporgenza di ogni tipo entro il limite di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante la sporgenza stessa e comunque non oltre la misura di 1,40 ml. Sono comunque vietate sporgenze di ogni tipo su strade di larghezza inferiore a 10 ml;
- sono altresì vietate sul filo stradale le costruzioni di latrine pensili, canne fumarie a parete e sporgenze simili.
- quando non costituiscano intralcio al traffico o non impediscano a terzi la visuale, sono consentite, previa DIA, le apposizioni di tende aggettanti su suolo pubblico, sempre che questo sia dotato di idoneo marciapiede o risulti di esclusivo uso pedonale.
- negli spazi pubblici forniti di marciapiede l'aggetto delle tende deve risultare inferiore di 50 cm alla larghezza del marciapiede stesso ed in ogni caso devono lasciare uno spazio libero da ogni cosa di 2,20 ml dal suolo.
- il titolo autorizzativo ad apporre tende, di cui ai commi precedenti; può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato conservativo.

Art. 80 – Indicazioni toponomastiche e numeri civici

L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura e spese del Comune mentre sui proprietari interessati, soggetto a tali servitù, grava l'obbligo di non diminuire o impedirne le visibilità.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune; secondo le vigenti disposizioni in materia.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad un'altezza variabile da 2 a 3 m e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario in caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'amministrazione gli indicatori assegnati.

In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese della proprietà, la apposizione di indicatore ad esso in tutto conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

Art. 81 – manutenzione di aree private destinate a strade pubbliche

Le aree di proprietà privata, rimaste scoperte per essere destinate a strade, piazze e spazi d'uso pubblico previsti dal Piano Regolatore e dai piani attuativi, debbono essere, al pari di ogni altra area scoperta, debitamente recintate. L'inosservanza di detto obbligo, comporta l'esecuzione d'ufficio a carico del proprietario.

Dall'obbligo della recinzione possono essere esentati il proprietario o gli altri interessati che chiedano ed ottengano dal comune speciale permesso di lasciare aperte le dette aree al pubblico transito. Tale

autorizzazione può essere concessa sempreché risulti compatibile con le normali esigenze del traffico e delle comunicazioni con le vie adiacenti, quando sia stato constatato che i richiedenti hanno creato sull'area stessa le condizioni necessarie e sufficienti per la viabilità (piattaforma stradale, marciapiedi, fogne, illuminazione, ecc.) ed a condizione che essi si obblighino solidalmente, fornendo le garanzie che il Comune richiederà nei singoli casi, alla manutenzione in buono stato all'infuori di qualsiasi concorso dell'amministrazione ed assumano la responsabilità solidale per i danni derivanti dai difetti di costruzione o di manutenzione, dal fatto proprio o di terzi o da qualsiasi altra causa.

Fino a quando il Comune dopo aver proceduto alle espropriazioni necessarie, alla costruzione e sistemazione dei manufatti e loro accessori ed ai relativi servizi, non abbia provveduto alla regolare iscrizione di dette aree nell'elenco ufficiale delle strade pubbliche e quindi alla missione di esse nel proprio demanio stradale; le aree stesse anche se già aperte al pubblico transito ai sensi del comma precedente non sono considerate strade pubbliche.

Art. 82 – Strade private

L'autorizzazione a costruire strade non previste dal Piano Regolare particolareggiato di esecuzione, può essere concessa in sede di approvazione del piano di lottizzazione dell'isolato, previo impegno da parte del richiedente di provvedere convenientemente alla sistemazione, alla illuminazione ed allo sbarramento della strada privata agli imbocchi con la strada pubblica mediante muri, cancellate o termini lapidei collegati o meno da catene.

Il permesso di costruire per i fabbricati che abbiano un fronte su strade private è subordinata all'autorizzazione predetta, salvi restando sempre i diritti di terzi.

Le disposizioni che precedono sono applicabili anche alle strade private di fatto già esistenti e nelle quali siano state eseguite costruzioni.

Il libero transito sulle strade private può essere consentito alle condizioni di cui al secondo comma dell'articolo precedente, sempreché i fabbricati eventualmente esistenti rispondano alle esigenze del decoro e dell'estetica.

La denominazione stradale e la manutenzione civica, apposte per necessità anagrafiche anche alle vie non facenti parte del demanio del Comune, non mutano la condizione giuridica delle medesime.

Di tutte le vie private già esistenti, che siano lasciate aperte al pubblico transito, sarà formato un elenco che sarà semestralmente aggiornato e pubblicato. Il proprietario, o gli altri interessati, nel termine di 30 giorni dalla data di pubblicazione della deliberazione che approva il primo elenco o le successive aggiunte al medesimo dovranno munirsi di espressa autorizzazione a mantenere aperte al transito le strade stesse ai sensi di questo articolo.

Gli impegni ed obblighi assunti dai proprietari ai sensi di questo articolo o del precedente, si trasmettono ai loro aventi causa ed il relativo atto sarà oggetto a trascrizione.

Le vie non facenti parte del Demanio comunale debbono essere facilmente identificabili mediante apposizione, all'inizio di ogni tratto di targhe toponomastiche riportanti l'indicazione di "strada privata "o" strada privata aperta al pubblico transito".

Art. 83 – Percorsi pedonali

1 - I percorsi pedonali devono consentire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine. La superficie dei percorsi pedonali deve esser antisdrucciolevole, regolare e compatta. La loro larghezza non può essere inferiore a 1,50 m gli elementi di ingombro (alberi isolati, impianti per illuminazione, sedute, cabine telefoniche, impianti tecnologici, pubblicità e informazione, punti di raccolto dei rifiuti) debbono essere allineati e collocati al di fuori dello spazio specifico del percorso pedonale.

2 - I marciapiedi devono consentire la mobilità pedonale e delle persone con capacità motorie ridotti su entrambi i lati della carreggiata stradale, a livello differente dalla corsia di circolazione veicolare, la loro larghezza non può essere inferiore a 1,50 m esclusi gli eventuali elementi di ingombro. La superficie dei marciapiedi deve essere antisdrucciolevole, regolare e compatta, di materiale

preferibilmente diverso da quello delle corsie veicolari; si ammette l'uso dello stesso materiale lapideo solo in ambiti particolari nuclei antichi, zone a traffico limitato); in tal caso deve essere introdotta la striscia di avvertimento per segnare il passaggio dall'una all'altro. Lungo tutti i marciapiedi deve essere assente qualsiasi barriera architettonica.

Art. 84 – Piste Ciclabili

1 - La larghezza delle piste ciclabili non deve essere inferiore a 1,50 m se a senso unico (per tratti limitati può essere pari a 1,00 m) a 2,50 m se a doppio senso (per tratti limitati può essere pari a 1,50 m). Le canalette di scolo devono essere larghe 0,4 m. I raggi di curvatura possono variare da 10 a 15 m se le piste attraversano aree verdi o agricole; dai 4 ai 45 m quando vi siano numerosi incroci ed accessi.

Le pendenze ammissibili non devono superare il 3% e solo per tratti molto brevi arrivare ad un massimo dell'8% al fine di favorire la raccolta delle acque meteoriche devono avere una pendenza laterale del 2%.

Quando le piste ciclabili affiancano strade carrabili vanno separate con segnaletica verticale ed orizzontale (in particolare con diversa pavimentazione), se lo spazio è sufficiente con aiuole di protezione di larghezza minima di 1,50 m.

2 - Le pavimentazioni consentite sono: terra stabilizzata, resine, asfalti colorati e verniciati, elementi prefabbricati di cemento vibrocompressi.

Le canalette laterali saranno in calcestruzzo, pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbose.

CAPO VI – Costruzioni di speciale destinazione e disciplina delle altre autorizzazioni

Art. 85 – Edifici e locali di uso collettivo

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio, ad albergo, ad impianto sportivo ed a altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata luce artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc..., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di 2,00 m;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di 2,20 m;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di 15,00 m³ per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie che pertanto, in caso di diversità, vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente regolamento.

Art. 86 – Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse e laboratori in genere, devono sottostare alle norme e alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle

prescrizioni generali del presente regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati tali gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 87 – Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetto ad autorizzazione da parte del Sindaco nel rispetto del regime urbanistico proprio e di tutela paesistica dei territori interessati.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione, in ogni caso, delle zone incompatibili per destinazione urbanistica e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri Enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso del proprietario del suolo; il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione d'incendi.

Art. 88 – Sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico

La sosta continuata per un periodo superiore a 5 giorni consecutivi di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal dirigente ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio dei veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici non può essere autorizzata per periodi superiore ai 15 giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli attrezzati per il pernottamento devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private.

In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione dei veicoli.

Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta i veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

Art. 89 – Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi per la vendita di giornali, fiori, frutta, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad espressa autorizzazione da parte del Dirigente, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore in caso di rimozioni a seguito di esproprio) nonché di un atto d'impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fideiussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Non è ammessa la realizzazione o la installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulotte e "case mobili") se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nei precedenti articoli del presente regolamento.

Art. 90 – Autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le costruzioni di manufatti trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico o privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti a ricevere le attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.).

L'amministrazione può concedere o negare l'autorizzazione a suo insindacabile giudizio ovvero ricorrere a bandi di assegnazione per delle postazioni individuate preventivamente.

Dette strutture non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o le indicazioni toponomastiche.

Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiato e l'areazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non sia inferiore a 1,50 m.

E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a 2,00.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i 20 m².

L'altezza massima totale non può superare i 2,00 m.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

Nel caso di richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di strutture e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazioni di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e dal tutelare la pubblica incolumità.

Art. 91 – Installazione di stazioni radio-base per impianti di emittenza radiotelevisiva e telefonia mobile

Al fine di assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici nonché alla necessità di tutelare il paesaggio, l'Amministrazione si dovrà dotare di apposito regolamento;

In assenza del regolamento di cui sopra per la localizzazione degli impianti il soggetto avente titolo deve in via prioritaria, rivolgere istanza al Comune al fine di verificare la possibilità di ottenere l'assegnazione, a titolo oneroso, di un'area pubblica; Qualora il Comune non si pronunci entro i 60 giorni successivi alla richiesta, il soggetto avente titolo provvede in via autonoma.

Art. 92 – Installazioni di manufatti nelle fasce di rispetto stradale

Nelle fasce di rispetto della sede stradale della viabilità principale, previo il rispetto delle normative vigenti e nulla-osta dell'Ente proprietario della strada, possono trovarvi collocazione opere a servizio della viabilità quali:

- parcheggi scoperti, sempreché non comportino la costruzione di manufatti di alcun genere;
- distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;

- autolavaggi automatici di tipo self-service con strutture pensili che non determinino creazione di superficie e volume (i volumi tecnici degli impianti sono esclusi dal computo). La superficie di massimo ingombro di detti impianti non potrà eccedere i 500 m².

Art. 93 – Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza.

Sono invece ammessi nelle zone produttive e nell'immediato contorno di esse, ma sempreché, a giudizio del Sindaco e sentiti tecnico comunale e l'ufficiale sanitario, essi non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizioni di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque essere visibili dalle strade di primaria importanza. Sono altresì consentite aree a deposito di piccola entità (max 500 m²) fuori dalla viabilità primaria ed a condizione che vengano opportunamente schermati con alberature e siepi che ne nascondano la presenza alle condizioni generali di cui all'art. 97.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria della esecuzione 'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 94 – Occupazione temporanea o permanente di suolo o sottosuolo pubblico – Rinvenimenti

Coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere all'Amministrazione apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie da occupare, il tempo dell'occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il dirigente dell'ufficio tecnico, nel rilasciare il permesso, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.

Al termine del permesso, il titolare deve ripristinare l'area oggetto della medesima

L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dall'amministrazione, purché sia compatibili con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Può essere consentita anche la reazione di intercapedini e di apertura al livello del suolo per aerare ed illuminare gli scantinati mediante griglie luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari.

Nell'atto del permesso di costruire, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico stabilisce le prescrizioni da seguire, sia durante l'esecuzione dell'opera, sia in proseguo di tempo.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione del Dirigente dell'ufficio Tecnico, nella quale 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, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, sulla quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il restauro del pavimento stradale, del marciapiede o di altri manufatti alterati dal titolare del permesso di costruire o DIA, 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 limite stabilito all'uopo dall'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione può, sentita la Commissione Edilizia, concedere 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 titolare 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.

In caso di rinvenimenti nel corso di scavi, oltre alle prescrizioni dell'art. 85 e seguenti del D.Lgs. n. 490/99 circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare immediatamente alla soprintendenza archeologica competente per territorio 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 Sindaco i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.

I soggetti di cui al primo comma sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte o rinvenimenti, in attesa di definitiva determinazione della competente autorità.

Art. 95 – Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

l'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzato dal Dirigente dell'ufficio commercio ed edilizia, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica e della salvaguardia dell'ambiente.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

Art. 96 – Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

Non è ammessa la formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche.

Il deposito dei materiali di risulta dei cantieri edili è soggetto ad autorizzazione del Sindaco, sentito il parere del tecnico comunale e dell'Ufficiale Sanitario.

Tali accumuli e discariche devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettono il ristagno dell'acqua. E' ammessa la bonifica delle aree oggetto di accumulo degli R.S.U. per risanamento igienico – ambientale, depositando presso gli uffici comunali il progetto (ante e post operam) e relazione tecnica, documentazione fotografica, delle opere da eseguire.

L'intervento deve prevedere una piantumazione in rapporto minimo di 1/150 m².

Art. 97 – Pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere

La trivellazione e la escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta a DIA, e subordinata a l'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali.

L'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che s'intendano sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal comune a spese del richiedente.

Non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale (salvo che per altri scopi) nonché entro un raggio di 300 m dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Possono inoltre essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile con l'indicazione dei modi e i criteri di misurazione e di valutazione e con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali procedere alla estrazione, fermo restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo.

La DIA dovrà in ogni caso prevedere:

- 1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- 2) consentire il prelievo di acqua a parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo a metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per utenze domestiche.

Il permesso può essere temporaneamente sospeso o revocato a giudizio insindacabile del Sindaco, sentito il Tecnico comunale e l'ufficiale sanitario, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzanti anche da consorzi tra utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare un'eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e 'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a permesso di costruire con atto d'obbligo, di cui ai precedenti articoli del presente Regolamento.

Art. 98 – Taglio dei boschi

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dagli organi competenti, e possono essere subordinati a l'obbligo della piantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli dei pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

Art. 99 – Impianti di captazione dell'energia alternativa

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione, con esclusione di quelli ricadenti nel Centro Storico, è ammessa previo permesso del Responsabile del Servizio Urbanistica, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica ecc.) per uso di riscaldamento od altro. Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

Dovranno considerarsi di supporto le indicazioni contenute nell'allegato "B" – Contenimento consumi energetici ed idrici – Requisiti consigliati.

CAPO VII – disciplina dell'arredo pubblicitario

Art. 100 – Disposizioni di carattere generale

Gli impianti o i mezzi pubblicitari da installare su suolo pubblico o privato saranno posti in opera, in conformità alle norme di sicurezza vigenti, previo conseguimento da parte degli interessati di tutte le necessarie autorizzazioni rilasciate previa l'eventuale presentazione dei Nulla Osta di altre Amministrazioni competenti, fatti salvi i diritti dei terzi.

Il provvedimento di autorizzazione è adottato con determinazione del Dirigente preposto al Servizio Affissioni e Pubblicità competente per materia e territorio, previa istruttoria degli uffici amministrativi e accertamento degli uffici tecnici della conformità dell'istanza alle norme del piano e dell'assenza dei vincoli di qualsiasi natura, gli stessi uffici tecnici dovranno successivamente verificare che gli impianti installati siano conformi a quanto autorizzato.

Nell'ipotesi in cui l'installazione del mezzo pubblicitario venga richiesta su beni e aree sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. N. 490/99 o a vincoli posti da altre normative, l'accettazione dell'istanza è subordinata all'acquisizione e alla presentazione dei nulla osta rilasciati dagli uffici competenti.

Per quanto concerne la semplice variazione del messaggio pubblicitario su una struttura già autorizzata, che non comporti in assoluto modifiche di superficie o strutturali del mezzo stesso, si provvederà all'aggiornamento d'ufficio sul titolo già esistente, dietro presentazione di domanda incarta da bollo e del disegno in triplice copia rappresentante il nuovo messaggio pubblicitario.

Nelle ipotesi dei cantieri a cielo aperto e dei ponteggi, riguardanti opere pubbliche e private, il Comune si riserva il diritto di autorizzare con Determinazione Dirigenziale la pubblicità sulle recinzioni o sui ponteggi per un periodo non superiore alla durata dei lavori del cantiere.

In caso di lavori di ordinaria manutenzione la pubblicità sui ponteggi di edifici non appartenenti alla pubblica Amministrazione non potrà essere riautorizzata prima che siano trascorsi cinque anni dal termine dell'ultima esposizione pubblicitaria.

La domanda dovrà essere corredata dal consenso della ditta responsabile dei ponteggi e da un esplicito accordo sottoscritto dal proprietario dell'immobile.

La proprietà dell'immobile e la ditta responsabile dei ponteggi sono solidalmente dal titolare dell'autorizzazione obbligati a rimuovere la pubblicità, su intimazione a provvedere, qualora non eseguano quanto intimato, gli verranno addebitate le spese di rimozione e saranno esclusi da future autorizzazioni.

Art. 101 – Ponteggi

Nel caso in cui per lavori edili su edifici sia necessario coprire integralmente la facciata di un immobile con ponteggi, sul telo di copertura (apposto sull'intera superficie dei ponteggi), possono essere diffusi messaggi pubblicitari pittorici, o illuminati, nelle percentuali di uso pubblicitario massime sotto elencate:

- | | |
|--|------|
| 1) edifici di culto, immobili vincolati e monumenti D.Lgs. 490/99 art. 2 | / |
| immobili ricadenti in zone vincolate D.Lgs 490/99 art. 140 | 50% |
| 2) altri immobili | 100% |

La pubblicità sui teli di copertura dei ponteggi, relativi ad immobili e monumenti di cui al primo punto, è consentita a condizione che venga altresì riprodotto il prospetto dell'immobile soggetto ai lavori.

Per gli immobili di cui al primo punto, oltre la documentazione normalmente richiesta è necessaria la presentazione dei progetti, comprensivi della riproduzione dell'immobile e della pubblicità accessoria,

che dovranno essere assentiti dalla competente Soprintendenza. Il Servizio A.A.P.P., preso atto del nulla osta, procederà al rilascio dell'autorizzazione.

Nel caso di copertura totale dei ponteggi, a scopo pubblicitario, dovrà essere riservata agli esercizi o attività presenti nell'immobile la superficie espositiva minima corrispondente alle insegne.

Art. 102 – Recinzione di cantiere

Sulle recinzioni di cantiere, qualora le stesse vengano totalmente attrezzate per l'esposizione pubblicitaria, in modo che assumano carattere di arredo urbani, potrà essere autorizzata l'esposizione pubblicitaria per tutta la durata dei lavori.

E' ammesso l'utilizzo delle recinzioni a fini pubblicitari, purché la superficie destinata alla pubblicità fine a se stessa non superi il 45% del fronte ripartita su due spazi uguali posti agli estremi dello stesso, il restante 55% destinato alle attività delle affissioni e delle comunicazioni comunali.

La pubblicità dovrà essere installata direttamente sulla struttura di recinzione, senza che a questa vengano sovrapposti altri impianti pubblicitari di qualsiasi natura e tipo.

Per le recinzioni di cantiere poste in aree vincolate dal D.Lgs. n. 490/99 occorrerà il preventivo nulla osta dei competenti uffici, preso atto del nulla osta il Servizio A.A.P.P. procederà al rilascio dell'autorizzazione.

Nel caso di installazione di impianto costituito da cassonetto, lo stesso non potrà superare l'altezza massima di 70 cm indipendentemente dall'altezza del prospetto interessato.

E' ammesso l'uso del sistema pubblicitario denominato tecnicamente BILL BOARD che abbia un unico messaggio pubblicitario, per ogni copertura di edificio a condizione che il pannello frontale illuminato e/o retroilluminato sia realizzato con telo in pvc o prodotti simili, il quale allo scopo di assicurare un'adeguata sicurezza e resistenza dovrà avere adeguate caratteristiche tecniche. Il cambio di messaggio pubblicitario è vincolato ad un massimo di tre per anno solare; il mancato rispetto di questo vincolo comporta la decadenza dal titolo autorizzativo.

La domanda per l'effettuazione del cambio di messaggio pubblicitario deve essere presentata presso gli Uffici Pubblicità minimo trentuno giorni prima che questo venga posto in essere, dovrà essere corredata da un elaborato grafico contenente la raffigurazione della pubblicità che verrà esposta ed una relazione tecnica nella quale siano riportate le caratteristiche tecniche sopra elencate, se nei trenta giorni successivi alla avvenuta presentazione della domanda non verrà data risposta il silenzio verrà considerato come assenso.

Questa tipologia di impianti luminosi su terrazzo potrà utilizzare scritte, disegni ed immagini, purché rispettose del decoro e della qualità urbana.

Art. 103 – Circuito di impianti pubblicitari per gli spettacoli viaggianti

Si provvederà di concerto con l'ufficio Patrimonio a localizzare le aree sulle quali potranno essere installati gli impianti pubblicitari degli spettacoli viaggianti, per il periodo limitato alla durata dell'attività in base alle norme di seguito elencate.

Il permesso sarà rilasciato dal Dirigente del Servizio LL.PP.

Le condizioni a cui si dovranno assoggettare i richiedenti per l'utilizzo delle posizioni sottoindicate sono le seguenti:

- 1) gli impianti non dovranno essere superiore a 6,00 x 3,00 m;
- 2) gli impianti dovranno essere di facile installazione rimozione;
- 3) dovranno mantenere l'area interessata pulita da materiale cartaceo o di altro genere dal momento della installazione a quello della rimozione;
- 4) è vietato apporre materiale pubblicitario o di altro genere su alberi, transenne, pali ecc. che insistano sulle aree a verde;
- 5) al termine del periodo di esposizione pubblicitaria la ditta interessata dovrà rimuovere l'impianto senza danneggiare l'area interessata senza lasciare materiale di risulta o di altro genere;

6) è vietato entrare nell'area a verde con mezzi e attrezzi che possano danneggiare il manto erboso e le assenze arboree.

Il mancato rispetto delle predette condizioni comporterà oltre le sanzioni previste il diniego di successive autorizzazioni.

Le posizioni potranno essere modificate o sostituite di concerto con il Servizio giardini per motivi di pubblico interesse.

Art. 104 – Obbligo di mantenimento in buono stato di conservazione e di sicurezza dei mezzi pubblicitari

Il titolare del permesso all'installazione è tenuto a mantenere in buono stato di conservazione ed in condizioni di sicurezza il mezzo pubblicitario, pena la revoca del permesso, oltre l'applicazione delle sanzioni di cui al Regolamento Comunale.

Art. 105 – Insegne a bandiera sorrette da un palo laterale

Nel caso in cui le insegne a bandiera sostenute da un palo laterale non vengano installate su una rampa di accesso o ingresso a raso alle attività, ma in area privata o a ridosso di pareti di recinzione, si dovrà rispettare la distanza minima di 3,00 m dal limite dei confini di proprietà contigue e di 10,00 m tra le stesse.

Art. 106 – Insegne frontali

Le insegne sulle proiezioni esterne degli esercizi (portici e strutture similari aggettanti), potranno autorizzarsi previo consenso dei terzi interessati, (condominio del fabbricato od altri), esclusivamente a lettere singole non più alte di 30 cm, poste immediatamente al di sopra dell'apertura del portico o dell'oggetto simile.

Per i locali di pubblico spettacolo è possibile posizionare insegne di altezza fino a 60 cm previo il consenso dei terzi proprietari dell'immobile.

Per i fabbricati adibiti interamente ad uso commerciale (centri commerciali e similari) tale insegne potranno essere collocate sugli aggetti sia del piano terra che dei piani superiori e dovranno avere un'altezza omogenea di 60 cm (previo consenso dei terzi proprietari dell'immobile).

Le installazioni dovranno rispettare le condizioni di sicurezza (Norme CEI) e le limitazioni espresse nelle norme generali.

Le insegne dovranno essere preferibilmente su una sola riga e comunque non superiore a tre righe di informazione contenute nei 60 cm di altezza dell'insegna.

Art. 107 – Pubblicità su vetrine

- 1) L'applicazione di pellicole adesive o scritte a vernice all'esterno delle vetrine o sulla porta dell'ingresso del locale di attività, le quali abbiano la funzione di insegne o di mezzi pubblicitari, non è soggetto all'autorizzazione Comunale se l'area coperta dall'insegna o dai mezzi pubblicitari – ivi compresi gli spazi intermedi vuoti – non è superiore al 25% della superficie della vetrina o dell'ingresso.
- 2) Entro il medesimo limite non è richiesta l'autorizzazione comunale per l'esposizione dell'insegna anche luminosa o dei mezzi pubblicitari all'interno della vetrina o all'interno delle porte di ingresso.
- 3) Le insegne di cui sopra se superiore a 500 cm² dovranno essere dichiarate e assoggettate al pagamento dell'imposta ai sensi del regolamento comunale.

- 4) Insegne a mezzi pubblicitari che superano la percentuale del 25% della superficie delle vetrine o della porta d'ingresso debbono essere autorizzate dal servizio preposto. In ogni caso non può essere coperto più del 33% della superficie della vetrina o della porta di ingresso.
- 5) In caso di vendite straordinarie la dichiarazione di pubblicità deve essere corredata da copia dell'avvenuta comunicazione al Comune ai sensi della L. n. 80 del 19/03/1980 e successive modifiche o dell'eventuale sentenza di fallimento. La copia della suindicata comunicazione potrà essere sostituita, sotto la responsabilità del dichiarante, dalla indicazione dei relativi estremi. In questo caso può essere coperto fino al 33% della superficie totale della vetrina o porta di ingresso senza preventiva autorizzazione comunale; comunque i mezzi pubblicitari vanno collocati in modo che la merce in esposizione ed i relativi prezzi siano chiaramente visibili dall'esterno.
- 6) I mezzi pubblicitari attinenti all'attività esercitata nel locale, che superano – nel loro insieme – la superficie di mezzo metro quadrato per ciascuna vetrina od ingresso, devono essere dichiarati ed assoggettati al pagamento della relativa imposta sulla pubblicità ai sensi del Regolamento Comunale.
- 7) Le locandine con pubblicità non attinente all'attività esercitata nel locale devono essere dichiarate e sono soggette ad imposta di pubblicità ai sensi dell'art. 12 D. Lgs. 507/93.
- 8) I mezzi pubblicitari di durata provvisoria sono soggetti a quanto previsto dal Regolamento Comunale.
- 9) Per i soli esercizi commerciali in possesso della tabella merceologica “alimentari”, è consentito rendere non trasparente vetrine o porte d'ingresso e l'applicazione dell'insegna e dei mezzi pubblicitari in risalto sul fondo. Tale fattispecie è soggetta all'imposta sulla pubblicità per l'intera superficie della vetrina o della porta d'ingresso e la procedura per la richiesta d'istruttoria ed il rilascio della autorizzazione è soggetta alle regole generali.

Art. 108 – Insegna tenda, tende

3) Insegna tenda

Trattasi di particolari tende, apposte nei sensi delle porte e delle vetrine degli esercizi, di dimensioni limitate ad un oggetto massimo di 1 m, che assumono il particolare carattere di “mezzo pubblicitario”.

Le scritte inserite nell'insegna tenda dovranno essere realizzate in smalto, in serigrafia o pellicola autoadesiva, non potranno superare l'altezza massima di 65 cm, anche se su due righe.

L'imposta di pubblicità dovrà essere calcolata sull'intera superficie del telo quale “mezzo pubblicitario”, dovrà essere indicata preventivamente sui progetti dal richiedente.

Le insegna tenda dovranno essere retrattili e poste ad un'altezza dal piano del marciapiede non inferiore a 2,20 m l'oggetto dovrà essere contenuto a 50 cm dal ciglio del marciapiede.

Il telo dovrà essere in pvc o prodotto similare e dovrà avere caratteristiche tecniche non inferiori alle seguenti:

- 4) resistenza all'escursione termica da -30° C a $+70^{\circ}$ C;
- 5) resistenza alla fiamma ed autoestingente in 2^a (seconda classe).

Il manufatto insegna tenda potrà essere anche luminoso e/o illuminato in tali casi si potrà derogare dall'altezza minima da terra di 2,50 m a condizione che vengano poste in opera tecnologie consentite dalla legge 46/90 (ad esempio indicativo l'utilizzo di trasformatori interni all'esercizio per l'immissione di basso voltaggio).

Qualora il punto di installazione dei manufatti non presenti cortina, bugnato o marmo mosaico o altri movimenti artistici, ma semplicemente intonaco o prodotti similari, le insegna tenda, potranno essere installate, ferme restando le pertinenze dell'esercizio, anche al di sopra de sestis delle porte e delle vetrine con le misure massime di 1,00 m in altezza e 40 cm in oggetto; la maggiore larghezza oltre quella dei sestis dovrà rispettare la distanza di 80 cm dal limite delle pertinenze laterali.

Esclusivamente per i marchi registrati internazionalmente, costituenti griffe internazionale, fermo restando le norme sopra enunciate, si potrà derogare dalla retrattilità.

B) Tende

Potrà autorizzarsi l'applicazione di tende nei sestii delle porte e delle vetrine degli esercizi purché queste aggettino sugli spazi destinati a marciapiede e non porgano oltre a 2,50 m della linea basamentale degli edifici.

Detta sporgenza dovrà essere tuttavia ridotta qualora il marciapiede abbia una sezione minore di 3,00 m in modo che l'aggetto sia contenuto a 50 cm dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Il bordo inferiore delle tende, delle eventuali appendici, guarnizioni di frangia e simili ed il loro meccanismo, non potranno essere poste ad altezze inferiori a 2,20 m dal piano del marciapiede.

Le tende dovranno essere in tela, retrattibili e la coloritura dovrà avere la stessa tonalità della facciata dell'edificio.

Sulle tende potrà essere richiesta contemporaneamente l'autorizzazione all'applicazione di messaggi pubblicitari, riferiti all'attività dell'esercizio; se non superiore al 25% della superficie dalle tende, potranno anche successivamente essere inseriti o sostituiti mediante dichiarazione di pubblicità con allegata copia del bozzetto e del pagamento della relativa imposta.

Qualora il punto di installazione della tenda non presenti cortina, bugnato, marmo o mosaico o altri movimenti artistici ma semplicemente intonato o prodotti simili, le tende potranno essere installate, ferme restando le pertinenze dell'esercizio, anche al di sopra dei sestii delle porte e delle vetrine e con una maggiore larghezza, oltre quella dei sestii, non superiore a 30 cm per ciascuno dei due confini degli anzidetti sestii; inoltre, nel caso di pubblici esercizi (bar – trattorie), qualora il marciapiede lo consenta, potranno essere consentite anche tende uniche o più tende contigue a copertura di più numeri civili e anche con maggior aggetto, da utilizzare esclusivamente nel periodo in cui è stata autorizzata l'occupazione del suolo pubblico con tavoli ed altro.

Art. 109 – Vetrine esterne, trasformazioni esterne dei locali e degli esercizi coloritura delle pareti esterne

Le opere indicate negli artt. 101, 102, 104, 105, 106, 107 e 108 sono soggette a DIA in base a quanto previsto dalle norme legislative al riguardo vigenti. E' comunque vietata l'effettuazione di pubblicità, figure o simili sulle serrande di chiusura degli esercizi commerciali.

Art. 110 – Impianti provvisori

- 6) E' sottoposta a preventiva autorizzazione la seguente pubblicità, previa presentazione della relazione tecnica, che attesti inoltre la sicurezza dell'installazione, e del bozzetto rappresentante l'impianto e la sua collocazione:
- 1) pubblicità relativa a vendita o locazioni, anche eseguite dal privato proprietario, in stabili di nuova o vecchia costruzione, contenuta nelle aperture murarie, oppure nei parapetti dei balconi, limitatamente ad un mezzo per facciata od ingresso. E' esclusa la pubblicità effettuata con cartelli vendesi o affittasi le cui dimensioni non superino il $\frac{1}{4}$ m²;
 - 2) la pubblicità relativa a saldi, liquidazioni e vendite promozionali, apposta esternamente sulle mura di pertinenza dell'esercizio, mediante cartelli in materiale rigido.
- 7) Non è sottoposta a preventiva autorizzazione ma a semplice presentazione della dichiarazione di pubblicità con relativo pagamento dell'imposta;
- 1) la pubblicità del precedente comma "A" se eseguita con striscione in pvc o prodotti simili aderenti ai prospetti dell'immobile;
 - 2) la pubblicità provvisoria eseguita a mezzo di cavalletti poggianti su suolo pubblico privato, antistante l'attività previa presentazione, nel primo caso, della concessione per l'occupazione del suolo pubblico;

- 3) la pubblicità effettuata con striscioni in telo pvc o prodotti simili installati sui ponteggi dei cantieri per l'individuazione degli esercizi sottostanti dovrà essere posta in sostituzione delle insegne esistenti.
- 4) L'esposizione pubblicitaria potrà essere mantenuta per tutta la durata del ponteggio.

Art. 111 – Targhe professionali mediche

Le targhe riferite a studi medici ed a strutture sanitarie regolamentate dal Decreto Ministero della Sanità n. 657 del 16/04/1994 in attuazione alla legge n. 175 del 05/02/1992 e successive modificazioni o integrazioni, necessitano di preventiva autorizzazione del messaggio da parte del Comune, devono essere di ottone brunito ed avere le dimensioni massime di 50x60 cm con caratteri in stampatello di grandezza non superiore a 8 cm, essere posizionate ad un'altezza non inferiore a 1,40 m dal suolo e non debbono essere luminose o illuminate, qualora siano presenti altre targhe le nuove dovranno avere lo stesso formato. Se le targhe sono installate su bugnato le dimensioni dovranno essere contenute all'interno della bugna.

Potranno essere apposte, all'ingresso delle attività, all'ingresso delle gallerie private qualora la sede dell'attività sia al loro interno, se la sede dell'attività insiste in un'area recintata all'ingresso di quest'ultima.

Per l'installazione nei limiti dimensionali suddetti è considerata attività edilizia libera.

Art. 112 – Pubblicità nelle aree per gli impianti di distribuzione di carburante

All'interno di aree di proprietà o in concessione, degli impianti di distribuzione di carburanti è consentita l'esposizione di pubblicità per una superficie pari al 20% dell'area da questa occupata, nell'ambito della delimitazione del centro abitato.

Viene garantita una quota fissa di superficie pubblicitaria, non cumulabile con quella percentuale, pari a 12 m², per singolo impianto di distribuzione di carburanti indipendentemente dall'area occupata.

Paline

- 8) installazione su marciapiedi nello spazio di pertinenza dell'impianto erogatore;
- 9) altezza del palo: minima 2,50 m, massima 3,40 m del piano di calpestio alla base del pannello;
- 10) posizione: posizione del pannello a non meno di 50 cm dal bordo esterno del marciapiede;
- 11) seconda palina: è ammessa una seconda palina indicativa del solo impianto di "Self Service".

Art. 113 – Obbligo di mantenimento in buono stato di conservazione e di sicurezza dei mezzi pubblicitari

Il titolare dell'impianto è tenuto a mantenere in buono stato di conservazione ed in condizioni di sicurezza il mezzo pubblicitario, pena la revoca del permesso, oltre l'applicazione delle sanzioni di cui al Regolamento Comunale.

Qualora non sia perseguibile il titolare dell'esercizio in quanto irreperibile, od altro, al pagamento della spesa di rimozione dei tassabili dovrà provvedere il proprietario delle mura previa intimazione a provvedere in proprio.

Art. 114 – Norme transitorie per la pubblicità

Nei casi di nuova sistemazione, ristrutturazione o trasformazione degli impianti esistenti, questi dovranno essere adeguati alle nuove norme.

Analogamente si procederà nei casi di sistemazione ambientale di un'area urbana, edificata o no, ovvero di costruzione, ricostruzione, restauro o bonifica di un edificio o di un isolato.

Inoltre, l'Amministrazione si riserva la possibilità di revisione o di permessi per occupazione di suolo pubblico per mostre, insegne, cartelloni, vetrine, chioschi ecc., collocate nel territorio comunale non compatibili con il carattere estetico ed ambientale della zona.

In caso di voltura del permesso per impianti non conformi alle norme, queste potranno essere tollerate per un periodo massimo di 18 mesi decorrenti dalla data di esecutività delle presenti norme.

CAPO V – Disposizioni transitorie finali

Art. 115 – Entrata in vigore del regolamento edilizio

Il presente regolamento edilizio entrerà in vigore, a titolo di salvaguardia sin dall'esecutività dell'atto deliberativo di adozione. Ciò in virtù dell'assenza di regolamenti vigenti di supporto sulle tematiche edilizie e di arredo urbano sul territorio.

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di modificare il presente regolamento, con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

Art. 116 – Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio

Le concessioni, i permessi di costruire e le autorizzazioni non conformi alle norme del presente regolamento già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di piani di lottizzazione, sono valide purché i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data del rilascio.

Decorso tale termine si verifica la decadenza a norma del presente regolamento.

Allegato "A"
REGOLAMENTO DEL VERDE

Art. 1 – Oggetto del regolamento

Il presente Regolamento è un codice di comportamento in materia di verde urbano e costituisce una appendice al Regolamento Edilizio comunale. Le disposizioni forniscono concreti riferimenti e danno contenuti specifici agli articoli del Regolamento Edilizio in tema di tutela del verde e alberature.

Art. 2 – Validità

Quanto di seguito espresso si attua nel rispetto di tutte le preesistenti disposizioni di legge (Nazionali e Regionali) e del Codice Civile; sostituisce quanto finora diversamente indicato nei precedenti strumenti comunali.

Art. 3 – Progetti edilizi

In tutti i progetti edilizi presentati al Comune, le piante legnose esistenti dovranno essere rilevate e posizionate sulla planimetria del lotto, con relativa documentazione fotografica degli esemplari di altezza maggiore di 5 m. Negli appezzamenti e nelle parti dei lotti edificabili tenute a verde privato, e in ogni caso nelle aree destinate a parco o a giardino prive di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora nuove essenze in misura minima di una pianta almeno di media grandezza ogni 150 m³ edificabili. Le essenze arboree utilizzate a tale scopo debbono essere di altezza in inferiore a 2,50 m ed il loro diametro dovrà essere uguale o superiore ai 5,00 cm misurato a 1 m dal suolo (colletto).

In alternativa alla messa a dimora diretta, il richiedente dovrà preventivamente sottoscrivere c.c.p. n. _____ intestato a: Comune di Bassano in Teverina, causale "Messa a dimora nuove essenze", per la cifra stabilita dall'Ufficio, allegandone la ricevuta alla documentazione richiesta. Tale possibilità vale anche per quella parte di nuove piantumazioni per le quali si dimostrasse l'impossibilità della messa a dimora diretta nel lotto di proprietà.

Art. 4 – Abbattimento di alberi

L'abbattimento di alberi dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ufficio Tecnico-Manutentivo del comune, previa richiesta corredata di documentazione fotografica. L'abbattimento di singoli alberi è subordinato alla preventiva messa a dimora, da parte del richiedente, di un nuovo esemplare per ogni pianta abbattuta, dalle caratteristiche di cui all'art. 3 e della stessa specie, se idonea, oppure scelto tra le essenze comprese nell'elenco allegato; la messa a dimora dovrà avvenire nelle aree indicate dall'ufficio stesso. In alternativa alla messa a dimora diretta, il richiedente dovrà preventivamente sottoscrivere c.c.p. n. _____ intestato a: Comune di Bassano in Teverina, causale "Messa a dimora nuove essenze", per la cifra stabilita dall'Ufficio, allegandone la ricevuta alla documentazione richiesta.

Quanto riportato al presente articolo è valido anche per gli abbattimenti eseguiti dal Comune su alberature urbane, con la variante che le nuove essenze dovranno, se possibile, sostituire quelle abbattute nello stesso luogo delle preesistenti, e nella misura minima di due nuovi individui per ogni abbattimento; non si applica, limitatamente all'obbligo di ripiantumazione, al taglio di bosco ceduo.

Art. 5- Norme per il taglio di bosco ceduo

La ceduzione delle superfici boscate dovrà avvenire in ottemperanza alle seguenti prescrizioni:

- si devono riservare non meno di 40 matricine ad ettaro, un quarto delle quali di vecchio turno;
- le matricine saranno scelte fra le piante da seme o, in mancanza, fra i polloni più rigorosi e distribuite nel modo più uniforme possibile sulla superficie boschiva interessata;

- il taglio va effettuato non prima del 1° ottobre e non oltre il 15 aprile, a superficie netta, il più vicino possibile al terreno;
- l'esbosco dei prodotti del taglio si deve effettuare entro 30 giorni dal taglio medesimo e comunque non oltre il termine consentito per il taglio; entro lo stesso termine vanno rimossi anche tutti i residui della lavorazione;
- le piante abbattute debbono essere sramate in loco al fine di ridurre i danni da strascico durante l'esbosco;
- è vietato il pascolo ovino e suino prima che i polloni abbiano raggiunto l'altezza di almeno 2 m e del bestiame bovino ed equino prima che i polloni abbiano raggiunto l'altezza di almeno 4,5 m: è vietato comunque il pascolamento delle capre.

Art. 6- Scelta delle essenze

La scelta per la messa a dimora di nuove essenze arboree dovrà avvenire al minimo all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali prescritte e idonee, e solo per il rimanente 20% con essenze diverse.

Elenco delle specie vegetali prescritte

(abbreviazioni: ARB = arbusto; MG = media grandezza; AF = alto fusto)

Acer campestre	Acer campestre	MG
Cornus mas	Corniolo	ARB
Crataegus monogyna	Biancospino	ARB
Euonimus europaeus	Evonimo (Verretta da prete)	ARB
Fraxinus ornus	Orneillo	MG
Laurus obili	Alloro	G/ARB
Ostrya carpinifolia	Carpino nero	MG
Pyrus piraster	Perastro	ARB
Ciliegio		
Prunus spinosa	Prugnolo	ARB
Quercus cerris	Cerro	AF
Q. ilex	Leccio	AF
Q. pubescens	Roverella	AF
Q. robur	Farnia	AF
Q. suber	Sughera	AF
Rosa canina	Rosa canina	ARB
Salix alba	Salice bianco	AF
Ulmus minor	Olmo comune	MG
Castanea sativa	Castagno	AF
Cupressus sempervirens	Cipresso comune	MG
Olea europaea	Olivo	MG
Pinus pinea	Pino domestico	AF
Populus nigra	Pioppo nero	AF
P. alba	Pioppo bianco	AF

Le seguenti specie sono invece da considerarsi non propriamente autoctone, e pertanto ne è vietata la messa a dimora in tutte le zone agricole ed extraurbane, mentre se ne sconsiglia l'uso nelle restanti:

Abies sp.	Abeti
Cupressus arizonica	Cipresso argentato
Eucalypts globulus	Eucalipto
Robinia pseudacacia	Robinia
Tuja sp.	Tuje

Le essenze non espressamente contenute negli elenchi dovranno essere oggetto di specifico accordo con l'ufficio tecnico competente.

Art. 7- Parcheggi

Per la realizzazione di nuovi parcheggi, pubblici o privati, di capienza superiore agli 8 posti auto, si dovranno mettere a dimora nuove essenze in misura minima di una ogni 4 posti auto, e comunque a una distanza tra i tronchi, in caso di alberi disposti in filare, compresa tra 6 e 10 m.

Art. 8- Opere soggette ad autorizzazione

L'autorizzazione di cui all'art. 4 deve essere richiesta per le seguenti opere:

- taglio di bosco ceduo;
- abbattimento di alberi di qualunque specie. Con la dizione "albero" si deve intendere una pianta legnosa con fusto perenne avente una circonferenza di almeno 30 cm misurata a un'altezza di 1,30 m da terra e con altezza complessiva di almeno 5 m;
- il taglio di rami o potature in genere su alberi di altezza superiore ai 10 m;
- l'estirpazione di alberi morti previo sopralluogo dell'Ufficio preposto;
- la sistemazione di foriere, vai e altri contenitori di essenze sul suolo pubblico.

Art. 9 – Opere non soggette ad autorizzazione

Non è prevista la richiesta di autorizzazioni nei casi in cui le essenze arboree facciano parte integrante di una piantagione da frutto e/o da legno, oppure rientrino nella normale dotazione di una azienda vivaistica.

Art. 10 – Manutenzione degli spazi

I proprietari di aree non edificate dovranno provvedere, nei periodi di massima espansione della vegetazione (da Aprile a Ottobre), almeno una volta al mese allo sfalcio dell'erba. In tali spazi dovrà comunque essere mantenuto un aspetto decoroso con l'eliminazione di rifiuti di qualunque genere. Tutte le scarpate dei fossi e i fronti stradali dovranno essere sfalcati una volta al mese dai rispettivi frontisti, con l'eliminazione anche di ceppaie e arbusti allo scopo di favorire il libero deflusso delle acque e la circolazione di cose o persone.

Allegato "B"
CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI ED IDRICI
REQUISITI CONSIGLIATI

REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE
RINNOVABILI ED AL RISPARMIO ENERGETICO
Proposizione esigenziale secondo Direttiva 89/106 CEE – Direttiva 2002/91 CEE

Art. 1 – Fonti energetiche rinnovabili

Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, è consigliato di soddisfare il fabbisogno energetico degli edifici per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitari, favorendo *il ricorso a fonti rinnovabili di energia* o assimilate:

- 1) sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è suggerita l'installazione *di impianti solari termici* per la produzione di acqua calda a usi sanitari;
- 2) sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la *realizzazione di serre* e/o sistemi di captazione e di sfruttamento dell'energia solare passiva; queste, possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, e saranno *considerate volumi tecnici*, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
 - siano progettate in modi da integrarsi, valorizzandolo, nell'organismo edilizio nuovo o esistente;
 - dimostrino attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
 - siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore ≥ 5 mm;
 - sia garantita una corretta ventilazione;
 - il fattore medio di luce diurna η_m , nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale, e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, risulti comunque $\eta_m = 2$;
 - sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
 - il progetto architettonico redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, sia stato approvato dalla Commissione Edilizia. Questo progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra.

La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

- 3) Si consiglia di prevedere l'installazione di *pannelli solari fotovoltaici*, allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica. Da tenere presente nella progettazione e dimensionamento dell'impianto il consumo annuo in kWh, calcolato sulla media degli ultimi tre anni.

Le installazioni di cui all'art. 1 dovranno essere effettuate nel rispetto del decoro dell'edificio, integrandosi con esso, a norma degli art. 72 e 76 del presente R.E.; i pannelli solari sono inoltre, agli effetti di legge, considerati come impianti tecnologici e, come tali, rientrano nella denuncia delle opere di manutenzione straordinaria; le serre saranno invece ammesse previa autorizzazione edilizia.

Art. 2 – Risparmio energetico nel periodo invernale

- 1) Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti (a norma dell'art. 56 del presente R.E.)

Vanno rispettati tutti i seguenti parametri:

per gli edifici di nuova costruzione e per quelli ristrutturati, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla L. 10/91, le strutture di tamponamento dovranno avere i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

- pareti esterne: 0,35 W/m²° C
 - coperture (piane e a falde): 0,30 W/m²° C
 - basamenti su terreno (o cantine): 0,50 W/m²° C
 - basamenti su pilotis: 0,35 W/m²° C
 - pareti e solette verso ambienti interni: 0,70 W/m²° C
 - serramenti (valore medio vetro/telaio): 2,30 W/m²° C
- 2) Per gli edifici esistenti, qualsiasi intervento sulle coperture (anche la semplice sostituzione del manto di copertura) comporta il rispetto delle norme contenute nel precedente punto.
 - 3) E' consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica (valore consigliato ≤ 1.5 m²/m²) o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30 cm per quelli di nuova costruzione. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.
 - 4) Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, si potrà effettuare la contabilizzazione individuale del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
 - 5) Allo scopo di ridurre i consumi energetici è consigliabile installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione di calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, ecc).
 - 6) ulteriore risparmio energetico si ottiene con l'installazione di caldaie a bassa temperatura, a condensazione e pompe di calore, caldaie a legna ed a biomasse, ciascuna scelta opportunamente per il tipo di ambiente da scaldare ed al tipo di combustibile maggiormente reperibile.
 - 7) E' consigliabile inoltre, prevedere sistemi di riscaldamento che funzionino a bassa temperatura (40-50° C), tipo a pavimento, a parete, a battiscopa, che consentono l'utilizzo, integrato, di collettori solari anche per il riscaldamento invernale.

Art. 3 – Risparmio energetico nel periodo estivo

Il consumo di energia elettrica ad oggi raggiunge picchi prossimi a quelli invernali anche in estate, a causa della refrigerazione mediante condizionatori e ventilatori; la sua produzione è però responsabile di gran parte delle emissioni di CO₂ nell'atmosfera; questo suggerisce di provvedere con altri sistemi per garantire temperature accettabili negli ambienti, anche in estate:

- 1) nelle esposizioni ad est e ad ovest è consigliabile prevedere l'ombreggiamento mediante piante a foglia caduca, che in estate sono verdi ed in inverno sono spoglie, così da garantire il soleggiamento solo quando serve;
- 2) si suggerisce l'utilizzo di tettoie e porticati laddove il soleggiamento estivo è più incidente; questi potranno non incidere sulla superficie massima porticabile (secondo le disposizioni del presente

R.E.), qualora venga presentato un progetto che ne dimostri l'efficienza con gli opportuni calcoli termici;

- 3) si consiglia, nei casi di nuova costruzione o di ristrutturazione della copertura, di prevedere la ventilazione naturale tra solaio di copertura e manto di copertura (teito ventilato) per migliorare il raffrescamento estivo.

REQUISITI RELATIVI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI

Art. 4 – Contenimento consumi idrici

- 1) Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si può introdurre la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE (art. 25, D.Lgs. 11/5/99 n. 152).
- 2) Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
 - la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.
- 12) Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire:
- l'intasamento di cassette e tubature
 - la diffusione di odori e agenti patogeni.

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene.

Il requisito è soddisfatto se: per le nuove costruzioni i sistemi di captazione di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici; sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con (ASL) che le rendo atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne; sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il W.C.) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (calore, forma, posizione). Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se: il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

- 13) Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia ancora, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, e dell'acqua di pozzo, per l'irrigazione del verde

pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte) e delle cassette di scarico dei W.C. (secondo le indicazioni al precedente punto 3), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

Le coperture dei tetti dovranno così essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Tutti gli edifici di vecchia e nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 330 m², potranno dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 m³ per ogni 30 m² di superficie lorda complessiva degli stessi.

La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria gli usi suddetti.

L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura acqua non potabile, secondo la normativa vigente.

IL TECNICO
ARCH. CASTELLI MAURIZIO

IL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO REDATTO SU N° 68 PAGINE, E' COMPOSTO COMPLESSIVAMENTE DA N° 116 ARTICOLO E DUE ALLEGATI COMPOSTI RISPETTIVAMENTE DI N° 10 ARTICOLI L'ALLEGATO A (REGOLAMENTO DEL VERDE) E N° 4 ARTICOLI L'ALLEGATO B (CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI ED IDRICI. REQUISITI CONSIGLIATI).

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA SARA SALIMBENE