

Regione Lazio

Provincia di Roma



COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO



Assessorato Urbanistica e Territorio REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

(Art. 4 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.)

APPROVATO con Delibera di C.C. n. 38 del 28.10.2014

PUBBLICATO in data 05.11.2014

Il Sindaco
Fabio Stefoni

I Redattori:
Arch. Mohammad Taghi GHAHHARI

Responsabile Area Arch. Aldo OLIVO

INDICE

Capo I

Contenuti del Regolamento Edilizio e norme sulle procedure per le abilitazioni alle trasformazioni edilizie

Art. 1 Contenuti del Regolamento Edilizio	Pagina 06
Art. 2 Definizione degli interventi	pagina 07
Art. 3 Tipologie di Intervento	Pagina 07
Art. 4 Interventi	pagina 08
Art. 5 Sportello Unico per l'Edilizia	Pagina 08

Capo II

Atti abilitativi alla esecuzione di opere edilizie

Art. 6 Attività edilizia libera	pagina 08
Art. 7 Attività soggetta a Permesso di costruire	pagina 08
Art. 8 Opere soggette a Permesso in Sanatoria (accertamento di conformità)	pagina 09
Art. 9 Procedura di approvazione in zone con vincoli archeologici	pagina 09
Art. 10 Opere eseguibili d'urgenza	pagina 09
Art. 11 Opere eseguite da Enti Pubblici e permessi in deroga	pagina 09
Art. 12 Domanda di permesso di Costruire	pagina 10
Art. 13 Documentazione a corredo delle domande di permesso-progetti e allegati	pagina 11
Art. 14 Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire	pagina 13
Art. 15 Acquisizione di pareri- visti- NN.OO- certificazioni e simili	pagina 15
Art. 16 Esame preventivo sotto il profilo sanitario ed igienico ambientale	pagina 15
Art. 17 Conferenza di servizi	pagina 17
Art. 18 Efficacia e validità del permesso di costruire	pagina 17
Art. 19 Responsabilità	pagina 18
Art.20 Onerosità del permesso di costruire	pagina 18
Art.21 Inizio dei lavori e formalità da esperire	pagina 18
Art.22 Varianti al progetto approvato	pagina 19
Art.23 Variazioni essenziali al Progetto approvato	pagina 19
Art.24 Ricorso del richiedente al Tar	pagina 20
Art.25 Comunicazione di fine lavori	pagina 20
Art.26 Collaudo statico	pagina 20
Art.27 Opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)	pagina 21
Art.28 Disciplina della denuncia di inizio attività	pagina 22
Art.29 Documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività	pagina 23
Art.30 Opere soggette ad attività edilizia libera	pagina 26
Art.31 Organizzazione del cantiere	pagina 27
Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico	pagina 28
Art.32 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	pagina 28
Art.33 Attività di controllo: termini e modalità	pagina 28
Art.34 Vigilanza, conduzione e sicurezza nel cantiere	pagina 28
Art.35 Obblighi per la regolarità e la sicurezza di cantieri privati	pagina 29
Art.36 Campionature delle tinte e dei rivestimenti	pagina 30
Art.37 Scarico dei materiali – Demolizioni- pulizia delle strade adiacenti ai cantieri	pagina 30
Art.38 Responsabilità degli esecutori di opere	pagina 30
Art.39 Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico	pagina 31
Art.40 Installazione di stazioni radio-base per impianti di Emittenza radiotelevisiva e telefonia mobile	pagina 31

Capo III

Istituzione commissione edilizia-sub delega e PUA

Art.41 Composizione e Funzionamento	pagina 31
Art.42 Interventi sottoposti a parere delle commissioni di cui all'art. 41	pagina 32

Capo IV

Disposizioni tecnico funzionali

Art.43 Certificato di agibilità	pagina 32
Art.44 Procedimenti per il rilascio del certificato di agibilità	pagina 33
Art.45 requisiti di agibilità	pagina 34
Art.46 dichiarazione di agibilità	pagina 35
Art.47 Classificazioni dei locali	pagina 36
Art.48 locali di categoria A	pagina 36
Art.49 locali di categoria S	pagina 36
Art.50 Classificazione dei locali d'abitazione	pagina 36
Art.51 Caratteristiche e dimensioni dei locali di abitazione di categoria A1	pagina 37
Art.52 Caratteristiche e dimensioni dei locali accessori di categoria S	pagina 37
Art.53 Illuminazione naturale e artificiale e rapporto di aereazione	pagina 37
Art.54 locali accessori a servizio di attività per uffici pubblici	pagina 38
Art.55 Piani abitabili	pagina 39
Art.56 piani non abitabili	pagina 40
Art.57 prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "Barriere Architettoniche" definizione delle categorie 1 e 2	pagina 40
Art.58 Requisiti dei locali igienici, delle cucine, disimpegni e delle scale comuni	pagina 40
Art.59 piani terreni, interrati e seminterrati	pagina 41
Art.60 Volumi tecnici e impianti tecnologici	pagina 42
Art.61 locali e spazi integrativi per la residenza	pagina 42
Art.62 locali sottotetto	pagina 43
Art.63 soffitti inclinati e soppalchi	pagina 43
Art.64 rampe ed accessi alle costruzioni	pagina 44
Art.65 ascensori	pagina 45
Art.66 corridoi e passaggi per uffici pubblici e privati	pagina 46
Art.67 pavimenti per uffici pubblici e privati	pagina 46
Art.68 apparecchi elettrici di comando e di segnalazione per uffici pubblici e privati	pagina 46
Art.69 impianti telefonici per uffici pubblici	pagina 46
Art.70 deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani	pagina 47
Art.71 eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni	pagina 47
Art.72 canne di esalazione per cucine e zone di cottura	pagina 47
Art.73 impianti di riscaldamento e canne fumarie	pagina 49
Art.74 impianti di trattamento dell'aria	pagina 49
Art.75 ventilazione artificiale e termoventilazione	pagina 49
Art.76 sale per riunioni e spettacoli	pagina 56
Art.77 prescrizioni antincendio Caratteristiche dei fabbricati di H 12-24 metri	pagina 50
Art.78 prescrizioni antincendio – centrali termiche	pagina 50
Art.79 prescrizioni antincendio - autorimesse con capacità di parcheggi non superiore a nove autoveicoli	pagina 51
Art.80 prescrizioni antincendio – nulla-osta dei vigili del fuoco	pagina 52
Art.81 prescrizioni antincendio – criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto	pagina 52
Art.82 prescrizione antincendio – Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento	pagina 53
Art.83 prescrizione antincendio – rinvio a leggi particolari	pagina 53

Capo V

Normativa tecnica per l'edilizia

Art.84 Requisiti di sicurezza degli impianti all'interno degli edifici	pagina 53
Art.85 Eliminazione barriere Architettoniche negli edifici pubblici e privati	pagina 54
Art.86 Eliminazione barriere Architettoniche realizzate in deroga Ai regolamenti edilizi	pagina 54
Art.87 norme per la riduzione e la prevenzione da inquinamento luminoso	pagina 54
Art.88 prevenzione e salvaguardia dal rischio gas radon	pagina 54

Capo VI

Prestazioni dell'involucro

Art.89 Isolamento del suolo	pagina 54
-----------------------------	-----------

Art.90 Isolamento termico	pagina 55
Art.91 Classificazione delle acque	pagina 55
Art.92 Modalità di scarico delle acque	pagina 55
Art.93 Efficienza energetica	pagina 56
Art.94 Illuminazione esterna	pagina 57
Art.95 Risparmio energetico	pagina 57
Art.96 Installazione apparecchi di captazione di fonti	

Energetiche rinnovabili in zona Agricola	pagina 57
Art.97 Isolamento acustico	pagina 57
Art.98 Materiali ecosostenibili- ecocompatibili	pagina 58
Art.99 disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica	pagina 59

Capo VII

Efficienza degli impianti e risparmio idrico

Art.100 Impianti per climatizzazione invernale ed estiva	pagina 59
Art.101 Impianto elettrico	pagina 59
Art.102 Impianti speciali	pagina 59
Art.103 Impianti per le lavorazioni insalubri	pagina 59
Art.104 impianto idrico	pagina 60
Art.105 Rifornimenti idrico	pagina 60

Capo VIII

Fonti energetiche rinnovabili e certificazione energetica di cui al Comma 2 art.9 della L.R. n° 6 del 2008

Art.106 Fonti energetiche rinnovabili	pagina 61
Art.107 Certificazione energetica obbligatoria di cui al D.L.gs. 192 /2005 E soggetti abilitati al rilascio della certificazione energetica APE	pagina 61

Capo IX

Calcolo degli indici di fabbricabilità- incentivi per la bioedilizia

Art.108 Maggiore spessore delle Murature	pagina 61
Art.109 Maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura	pagina 61
Art.110 Scomputo dei maggiori volumi dal contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire (pdc)	pagina 61
Art.111 Documentazione per il contenimento del consumo energetico	pagina 62
Art.112 Applicabilità anche agli edifici esistenti con salvaguardia agli elementi di decoro storici e di pregio	pagina 62

Capo X

Urbanistica- norme di carattere generale

Art.113 Piani attuativi	pagina 62
Art.114 piano attuativo di iniziativa privata o mista	pagina 63
Art.115 piano attuativo di iniziativa pubblica	pagina 63
Art.116 programmi integrati di intervento per la riqualificazione Urbanistica, edilizia ed ambientale	pagina 63
Art.117 ordine di successione delle lottizzazioni	pagina 63
Art.118 Opere di urbanizzazione	pagina 64
Art.119 Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare	pagina 64
Art.120 Elaborati dei piani attuativi	pagina 65
Art.121 Piani di zona per l'edilizia economica e popolare (ex legge 167/62)	pagina 66
Art.122 piani di zona per insediamenti produttivi (ex legge 865/71)	pagina 66
Art.123 Approvazione dei piani attuativi	pagina 67
Art.124 convenzioni	pagina 67
Art.125 Parametri e definizioni urbanistiche	pagina 67
Art.126 Cessione di volumetria ed oneri di urbanizzazione	pagina 71
Art.127 realizzazione delle opere di urbanizzazione	pagina 72
Art.128 Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei concessionari	pagina 72

Capo XI

Inserimento urbano degli interventi edilizi

Art.129 Cortili, patii, chiostrine	pagina 72
Art.130 Costruzioni in aderenza al confine- convenzioni	pagina 73
Art.131 Strade private	pagina 73
Art.132 Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche	pagina 74
Art.133 Aspetto e manutenzione degli edifici	pagina 74
Art.134 Sporgenze ed aggetti	pagina 74
Art.135 Intercapedini	pagina 75
Art.136 Coperture	pagina 75
Art.137 Spazi aperti	pagina 76
Art.138 Antenne televisive- collocazione	pagina 78
Art.139 Facciate e prospetti	pagina 79
Art.140 Decoro e arredo urbano	pagina 79
Art.141 Tinteggiature dei fabbricati	pagina 79
Art.142 Cartelli, insegne e mezzi pubblicitari	pagina 79
Art.143 Norme edilizie per le costruzioni rurali – Norme Igieniche	pagina 80
Art.144 Norme edilizie per le costruzioni rurali – collegamenti alla viabilità	pagina 80
Art.145 Norme edilizie per le costruzioni rurali – condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali	pagina 81
Art.146 Norme edilizie per le costruzioni rurali – stalle e concimaie	pagina 81
Art.147 Recinzioni	pagina 82
Art.148 Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo	pagina 82
Art.149 Condizioni di salubrità del terreno	pagina 83
Art.150 Igiene dei passaggi e spazi privati	pagina 83

Capo XII**Disposizioni per interventi nel centro storico**

Art.151 Norme per il centro storico	pagina 83
-------------------------------------	-----------

Capo XIII**Disciplina delle altre Autorizzazioni**

Art.152 Campeggi liberi occasionali	pagina 84
Art.153 Sosta continua di roulette e di veicoli o rimorchi attrezzati Per il pernottamento su suolo pubblico	pagina 84
Art.154 Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili	pagina 84
Art.155 Criteri per il rilascio delle Autorizzazioni di strutt. trasferibili, precarie e gonfiabili	pagina 84
Art.156 Interventi particolari e Opere minori	pagina 85
Art.157 Depositi di materiali su aree scoperte	pagina 85
Art.158 Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami	pagina 86
Art.159 Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere	pagina 86
Art.160 prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde(parchi)	Pagina 86

Capo XIV**Disposizioni finali e transitorie**

Art.161 Osservanza del regolamento d'igiene	pagina 88
Art.162 Sanzioni	pagina 88
Art.163 Abrogazione, sostituzione e modifica dei precedenti dispositive	pagina 88
Art.164 Rapporti con le norme di attuazione del PRG	pagina 88
Art.165 Validità ed efficacia	pagina 88
Art.166 Adeguamenti periodici	pagina 89
Art.167 Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	pagina 89
Art.168 Adeguamento delle costruzioni preesistenti	pagina 89
Art.169 Tolleranze costruttive	pagina 89
Art.170 Entrata in vigore del presente Regolamento	pagina 89

Allegati

- A) Riferimenti normativi
- B) Modulistica unificata

Capo I

Contenuti del Regolamento Edilizio e norme sulle procedure per le abilitazioni alle trasformazioni edilizie

Art. 1 Contenuti del Regolamento Edilizio

1. Il regolamento edilizio contiene la disciplina delle modalità costruttive, tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze ed indica le modalità di svolgimento delle procedure tecnico – amministrative connesse all'edilizia, nell'ambito delle disposizioni di cui agli articoli **20 e 23 del DPR 6 giugno 2001 n. 380**;

2. Le norme del regolamento edilizio sono per quanto di ragione integrative delle Norme del Codice Civile, salve ed impregiudicate le previsioni più restrittive delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

3. Tutti i procedimenti attinenti il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi di edilizia di cui al presente regolamento sono di competenza dello Sportello Unico dell'Edilizia, conformemente a quanto disposto **all'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.**, le cui funzioni sono attribuite al Servizio competente per l'Edilizia.

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti i vigenti strumenti urbanistici (generali ed attuativi) nonché nelle leggi statali e regionali ed altri regolamenti applicabili in materia, e sono soggetti a partecipare agli oneri ad essi relativi; oneri disciplinati dall'art. 20 del presente regolamento.

L'art. 871 del Codice Civile dispone che le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali; per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento s'intendono applicate le vigenti disposizioni di legge in materia.

Il presente Regolamento è applicabile, in tutto il territorio del Comune di Castelnuovo di Porto(RM), ai sensi delle seguenti disposizioni legislative:

- **Legge 17 agosto 1942 n° 1150, art 33**, per quanto attiene al contenuto dei regolamenti edilizi;
- **D.M. 2 aprile 1968 n° 1444**, per quanto attiene agli standard urbanistici e territoriali e i limiti inderogabili;
- **D.M. 5 luglio 1975** per quanto attiene ai requisiti igienico-sanitarie dei locali di abitazione;
- **Legge 5 novembre 1971 n° 1086 e smi**, per quanto attiene alla strutture in c.a. e acciaio;
- **Legge 2 febbraio 1974 n° 64 e smi** per quanto attiene le costruzioni in zona sismica;
- **Legge 5 agosto 1978 n° 457 e smi** per quanto attiene all'edilizia residenziale;
- **Legge 9 gennaio 1989 n° 13, legge 5 febbraio 1992 n°104 e D.P.R. 24 luglio 1996 n°503 e smi**, relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- **Legge 5 marzo 1990 n° 46 e smi**, per quanto attiene gli impianti tecnologici degli edifici;
- **Legge 9 gennaio 1991 n° 10 e smi**, per quanto attiene al risparmio energetico negli edifici;
- **D. Lgs 14 agosto 1996 n° 494 e smi**, per quanto attiene la sicurezza nei cantieri;
- **Legge Regionale 22 dicembre 1999 n° 38, e art. 71**, per quanto attiene i regolamenti edilizi;
- Circolare della Regione Lazio, n° **45/REC del 03.12.99**, relativa al contenuto dei regolamenti edilizi;
- **D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, in particolare artt. 4, 20, 44, 79, 82, 121, Testo Unico** in materia edilizia, che modifica ed integra la normativa di cui sopra.
- **Legge 24 novembre 2003 n°326 e legge 724 n. 47/85**, per quanto attiene all'abusivismo e condono edilizio;
- **D.Lgs 9 aprile 2008 n. 81**
- **L.R. n.6 del 27/05/2008** "Disposizioni Regionali in materia di Architettura e Bioedilizia"
- **L.R. 11 agosto 2009 n. 21**

- **D.L. 25 marzo 2010 n°40**

Art. 2**Definizione degli interventi**

Ai fini del presente regolamento si intende per:

1) **COSTRUZIONE**

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale.

2) **FRONTE**

Per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata prospicienti i lati pubblici.

3) **AMPLIAMENTO**

Per "ampliamento" si intende l'aumento delle dimensioni di una costruzione già esistente.

4) **SOPRAELEVAZIONE**

Per "sopraelevazione" si intende la estensione, in senso verticale, di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

5) **RICOSTRUZIONE**

Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tenda all'edificazione di una costruzione o di parte di essa, precedentemente demolita.

6) **SUPERFICIE DI ISOLATO (SI)**

Per "superficie di isolato" s'intende ogni porzione del territorio edificabile o edificato circondata da sedi stradali pubbliche, con esclusione di quelle a fondo cieco, esistenti o indicati negli strumenti urbanistici generali o di attuazione.

7) **SUPERFICIE STRADALE (SS)**

Per "superficie stradale" si intende ogni porzione del territorio percorribile dagli autoveicoli o dai pedoni, incrementata, ove esistono, dai marciapiedi, dalle banchine e dalle cunette ove queste costituiscono allargamento della piattaforma stradale, ecc., con esclusione delle scarpate.

8) **SUPERFICIE FONDIARIA (SF)**

Si intende per "superficie fondiaria", agli effetti dei computi delle volumetrie, solo la superficie netta utilizzabile ai fini edificatori.

Art. 3**Tipologie di Autorizzazioni**

Le tipologie di intervento, nell'ambito del comune, finalizzate alla trasformazione e modificazione del territorio a scopo edilizio, con opere urbanistiche ed edilizie ammesse e/o riconosciute, sono le seguenti:

- 1) Opere soggette ad Attività Edilizia Libera;
- 2) Opere soggette a Denuncia Inizio Attività;
- 3) Opere soggette a comunicazione;
- 4) Opere soggette a Permesso di Costruire;
- 5) Opere soggette a Permesso in Sanatoria (accertamento di conformità/condono);
- 6) Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
- 7) Opere eseguibili d'urgenza;
- 8) Opere eseguite da Enti Pubblici e permessi in deroga;
- 9) Trasformazione urbanistica: lottizzazione, piani particolareggiati o altro strumento attuativo;

Art. 4**Interventi**

Per quanto riguarda la definizione degli interventi edilizi si rimanda all'articolo 3 del DPR 380/01 e s. m. i e ad ogni altra normativa di riferimento. Anche in considerazione del fatto che il comma 2 del citato articolo, chiarisce che: *"Le definizioni ... prevalgono sulle disposizioni degli strumenti*

urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490."

Art. 5

Sportello Unico per l'Edilizia

L'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, è dotata di un ufficio denominato Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.), che cura tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione e, ove occorra, gli altri Enti tenuti a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività, o di qualsiasi altro tipo di autorizzazione. Tale ufficio provvederà all'espletamento di tutte le attività indicate **nell'art. 5, commi 2, 3 e 4 del D.P.R. n. 380/01.**

Capo II

ATTI ABILITATIVI ALLA ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

Art. 6

Attività edilizia libera

Nel rispetto di quanto indicato dall'Art. 6 del DPR 380/01 e s.m.i. l'attività edilizia libera prevede tre modalità d'intervento:

1. Attività edilizia libera eseguita senza alcun titolo abilitativo è quella riportata nell'Art. 6 comma 1 del DPR 380/01.
2. Attività edilizia libera eseguita senza alcun titolo abilitativo e previa comunicazione anche per via telematica, dell'inizio dei Lavori (CIL) da parte dell'interessato all'amministrazione Comunale, è quella riportata nell'Art.6 comma 2 del citato DPR.
3. Attività edilizia libera comprensiva di relazione Tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di Tecnico abilitato (CILA) è quella riportata nell'Art.6 comma 2, lettera a) ed e-bis).

Art. 7

Attività soggetta a Permesso di costruire

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire, salvo quanto diversamente stabilito dalle normative vigenti e in specifici articoli di questo Regolamento in rapporto alla tipologia dell'intervento.

In particolare sono subordinate al rilascio di permesso le opere e i lavori di seguito elencati:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia "che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e", che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso", nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni".

Art. 8

Opere soggette a Permesso in Sanatoria (accertamento di conformità)

Il Dirigente o Responsabile del Procedimento, ai fini dell'articolo 22 della L.R. 15/08, 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, degli importi previsti dallo stesso art. 22 variabili con la tipologia dell'abuso. Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento

alla parte di opera difforme dal permesso e quanto previsto dallo specifico regolamento per l'applicazione delle Norme sulla Repressione degli abusi.

Art. 9

Procedura di approvazione in zone con vincoli archeologici

Coloro che intendono effettuare qualunque modifica allo stato dei luoghi, su terreni con vincolo archeologico, devono richiedere autorizzazione paesistica, **ai sensi degli Artt 146 e 159 del DLgs 42 del 22/1/04** e s.m.i., integrata dal preventivo parere della Soprintendenza Archeologica come disciplinato **dall'art. 41 delle Norme del PTPR**.

L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sulle aree soggette a vincolo archeologico e/o tutela archeologica è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza Archeologica ai sensi **dell'art. 21 del D.lgs. 42/04**.

Art. 10

Opere eseguibili d'urgenza

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 (entro 5 giorni) al Responsabile dell'U.T.C. e di presentare sollecitamente la domanda di permesso di cui al successivo art. 12. Nel caso di immobili soggetti a vincolo gli interventi provvisori di assoluta urgenza e indispensabili per evitare danni al bene tutelato vanno comunicati immediatamente alla Soprintendenza competente alla quale sono tempestivamente inviati i progetti degli interventi definitivi per la necessaria autorizzazione o altro provvedimento comunque denominato.

Art. 11

Opere eseguite da Enti pubblici e permessi in deroga

Per le Amministrazioni Statali ovvero per i concessionari di servizi pubblici, qualora committenti di opere pubbliche ricadenti nel territorio comunale, il permesso di costruire è sostituito dall'accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti ai sensi del **D.P.R. 383/94** e successive modificazioni, con deposito, presso gli uffici comunali competenti, della documentazione inerente almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto; ciò ai fini di cui **all'art. 28 del D.P.R. 380/01**. Quanto sopra, fermo restando quanto previsto **dall'art. 147 del D.Lgs. 42/04**, 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.

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 Regolamento Edilizio. Il Comune è in ogni caso tenuto alla vigilanza. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute del **D.Lgs. 42/04** e successive modificazioni ed integrazioni e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento è data la comunicazione agli interessati ai sensi **dell'art 7 della legge 7/8/1990, n. 241** e s.m.i..

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del DM 1444/68.

A richiesta degli interessati potrà essere derogata con esclusione delle zona A dal Prg e delle zone di pregio artistico e ambientale individuate dal Piano Paesistico, l'altezza dei fabbricati destinati ad alberghi fino a ml. 12,50. Il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ai fini del rilascio del permesso di costruire in deroga, ai sensi **dell'art. 94 della L.R. 14/99**, avrà cura di richiedere il prescritto nulla osta provinciale allegando tutta la documentazione istruttoria.

Art. 12

Domanda di Permesso di Costruire

La domanda di Permesso di Costruire va redatta in bollo, su apposito modello fornito dall'Ammi/ne Comunale, e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, dal progettista e dal Direttore dei Lavori, deve essere indirizzata al Responsabile dell'U.T.C. e presentata allo SUE. Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

a) nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente, (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario o del avente titolo, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);

b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale, firma e timbro del progettista che deve essere un tecnico (Ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza), iscritto al rispettivo albo professionale;

c) nome, cognome, indirizzo, numero del codice fiscale, firma e timbro del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto del rilascio del PdC);

d) nome, cognome, indirizzo, numero del codice fiscale firma e timbro del Costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dello assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.);

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi e i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;

2) l'impegno di comunicare, tempestivamente prima dell'inizio dei lavori e comunque durante le fasi del cantiere, l'eventuale variazione dei nominativi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente, qualora siano diversi da quelli già indicati, allegando le relative dichiarazioni di accettazione si evidenzia che senza la presenza delle figure tecniche preposte al controllo e gestione del cantiere, si dovrà procedere o a nuova nomina o a temporanee sospensione del cantiere da comunicare all'ufficio tecnico;

3) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente unitamente al consenso di quest'ultima;

4) la documentazione attestante che il richiedente il permesso rientri tra gli aventi titoli legittimi. La domanda, deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e il rilascio di copie e un ulteriore numero da stabilire di volta in volta se necessita acquisire pareri presso Enti Terzi. La domanda di permesso deve essere sottoscritta dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato con procura speciale, o da chi abbia titolo per richiederla, con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui **agli artt. N. 8, 12, 15 del DPR 380/01** e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in conformità alle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale e del Regolamento ed ogni altra norma di legge vigente ed applicabile. La proprietà o il titolo per richiedere il permesso di costruire od urbanistico, deve essere dimostrata documentalmente. Per gli immobili di proprietà dello Stato o della Regione, il permesso è dato a coloro che siano muniti di titolo (rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione) al godimento del bene. La domanda di permesso di costruire, corredata dagli atti e documenti di cui al successivo articolo, 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 **10** giorni comunica il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi **dell'art. 20 co. 2 del D.P.R. 380/2001**, e successive modificazioni e/o integrazioni.

Art. 13

Documentazione a corredo delle domande di permesso – Progetto e Allegati

Alle domande di Permesso di Costruire devono essere allegati, oltre al titolo dimostrativo della proprietà, in unica copia (solo per gli elaborati tecnici verranno presentate tre copie):

a) Copia del documento comprovante il titolo a richiedere il PdC o dichiarazione **ai sensi del TU 445/2000**

b) Stralcio in scala della Carta Tecnica Regionale 1:5.000 con l'esatta ubicazione (in rosso) della proprietà interessata;

c) Stralcio in scala degli elaborati del Piano Territoriale Paesistico Regionale 1:25.000 e per quanto in vigore del Piano Territoriale Paesistico 1:25.000 con l'esatta ubicazione (in rosso) della proprietà interessata;

d) stralcio in scala 1:2000/1:5.000/1:10.000 dello strumento urbanistico generale con l'esatta ubicazione (in rosso) della proprietà interessata, la rappresentazione dovrà essere relativa all'effettiva superficie;

e) stralcio degli eventuali piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata con l'esatta ubicazione della proprietà interessata, la rappresentazione dovrà essere relativa all'effettiva superficie;

f) documentazione catastale costituita da estratto di mappa, in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere tutti gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà.

g) planimetria quotata d'insieme della località in scala 1:500 estesa per un raggio di almeno mt. 40 riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari, confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, le dimensioni del lotto, le eventuali alberature esistenti,

h) planimetria in scala 1:200 del lotto (ante e post-operam) corredata da profili con l'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nella quale risultano precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi fabbrica che lo compongono (quotata in tutti i suoi elementi) nonché le quote altimetriche delle rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato; inoltre vanno riportati gli allacci alle principali reti tecnologiche (acquedotto, fognatura) e la sistemazione definitiva del lotto (parcheggi, percorsi pedonali e carrabili, recinzioni, sistemazioni a verde)

i) indicazione dei parcheggi ai **sensi della L. 122 del 24/3/89**, della **L. R. 33 18/11/99** e delle previsioni degli strumenti urbanistici generali e/o di attuazione

j) tabella delle caratteristiche di superficie e di volume del progetto corredata da disegno dimostrativo;

k) le piante dei vari piani in scala non superiore 1:100, con le indicazioni delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche ed altimetriche del piano cantinato, del piano seminterrato, con le quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, dei vari piani tra loro differenziati compreso il piano di copertura. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui alla lettera l) e le destinazioni d'uso dei locali e il rapporto aereoilluminante;

l) almeno due sezioni (trasversale e longitudinale) per ciascun corpo di fabbrica in scala non superiore 1:100, con le misure delle altezze nette e lorde dei singoli piani e dell'altezza totale prescritta. In tali sezioni deve essere indicato l'andamento del terreno (ante e postoperam) lungo le sezioni stesse ed estese oltre ai confini o eventuali strade;

m) i prospetti esterni, con le quote riferite ai piani stradali o dei cortili o giardini;

n) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a cm 15 x 10 con didascalie e planimetria con indicazione dei punti di ripresa. Dovranno riportare la data di scatto e la firma del progettista. Dovranno inoltre essere collazionate a libretto dove, in prima pagina, il tecnico incaricato dovrà asseverare che le foto allegate riportano il reale stato di fatto dei luoghi;

o) progetto, redatto da professionisti in possesso dei requisiti tecnico professionali di cui **all'art. 4 del D.M. 22.01.2008 n. 37** secondo le specifiche competenze richieste, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui **alla legge citata**, e relativi decreti di attuazione, o elaborato a firma del Direttore Tecnico della dista installatrice degli impianti per le proprie competenze. I progetti devono essere redatti in conformità **all'art. 5 del D.M. n. 37 22/01/08** (da presentare anche prima del rilascio del permesso);

p) le indicazioni relative a tutti quelli impianti che per la loro dimensione (impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento, ascensori, ecc.), siano determinati per la composizione architettonica dell'edificio oltre alle canne fumarie, di aereazione e ventilazione, ecc. come richiesto al Capo V del regolamento. In particolare, ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adatto. Nel caso che la zona fosse priva di fognatura pubblica deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque reflue. Devono essere altresì indicati tutti gli impianti predisposti per ottemperare alle disposizioni legislative di cui alla **L.R. n. 6 del 27/05/08** "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia;

q) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;

r) relazione illustrativa del progetto, da cui risulti, tra l'altro, la destinazione d'uso del fabbricato.

s) autocertificazione ai sensi dell'art.20 comma 1 del DPR 380/01 circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui si tratta di edilizia residenziale.

t) parere del Servizio Igiene Pubblica della ASL competente nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio.

Si specifica che tale parere è richiesto tramite lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune salvo diversa volontà del richiedente.

u) documentazione di cui all'art. 97 del presente regolamento

v) dichiarazione circa l'obbligo di redazione del piano della sicurezza e coordinamento per l'intervento da eseguire, indicando, in caso affermativo, il nominativo del tecnico prescelto per il Coordinamento in fase di progettazione, il quale firma in calce alla dichiarazione per accettazione dell'incarico. La carenza di tali dati determina l'interruzione dei termini per il rilascio del titolo

w) Supporto digitale (CD, DVD, chiavette USB, ecc) contenente gli elaborati di cui alle lettere precedenti. I formati supportati sono: DWG-PDF-JPG-DXF-ZIP.

x) schema riepilogativo con le quantità utili alla verifica delle quantità di progetto, del rispetto alla normativa vigente e utile alla valutazione dei costi di costruzione (volume, superficie, pareti finestrate, ecc.)

y) ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatorio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso.

Qualora si renda necessario o si voglia modificare il progetto non occorrerà una nuova presentazione di documenti. Dovranno invece essere aggiunti quegli elaborati tecnici necessari per

la migliore comprensione della variante di progetto. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche. Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

Nel caso di progetti riguardanti la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi) pubblici aperti al pubblico, deve essere allegata apposita tavola illustrativa delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare le persone con limitate o impedito attività motorie. Per le parti non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del direttore dei lavori contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva di quanto prescritto, al proposito, dal presente REC.

Tutto ciò ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e per una immediata visualizzazione dell'adeguamento dei progetti alle stesse.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di permesso concernenti varianti di progetti già approvati. I progetti e le varianti di progetti devono comunque contenere tutte le indicazioni e le specificazioni proprie di progetti esecutivi.

L'Ufficio tecnico può richiedere per l'esame del progetto, altri documenti ed elaborati grafici che a suo insindacabile giudizio si rendessero necessari per un migliore esame del progetto.

Tutti gli atti e documenti a corredo dell'istanza dovranno essere allegati in originale o in copia conforme con l'osservanza delle leggi sul bollo.

Art. 14

Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire

Le domande di permesso di costruire, sono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione riferito al numero di protocollo rilasciato, all'atto di consegna dell'istanza, dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune. Entro 60 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 sessanta giorni, 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 15 giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di 60 giorni. Il termine di 60 giorni può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro 15 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. I termini di cui ai precedenti commi sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del Responsabile del Procedimento.

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Dirigente o dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, entro 30 giorni dalla proposta del Responsabile

del Procedimento, ovvero dall'esito della conferenza di servizi. Per l'adozione dell'eventuale provvedimento negativo si applicano le procedure previste **dall'art. 6 legge 15/05** ovvero **art. 10 bis della legge 241/90**. Il termine per il rilascio del permesso di costruire, è di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda.

- Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui al successivo comma. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, il procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso e si applica quanto previsto **dall'art. 2 della legge 7/8/90, n. 241**, e successive modificazioni. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui **all'art. 3, comma 4, della legge 7 /8/ 1990, n. 241** e successive modificazioni. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto **dall'art. 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42** e successive modificazioni.

Il permesso di costruire, intestato a chi abbia titolo, 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'U.T.C. dei seguenti documenti:

- ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del contributo per il permesso di costruire di cui **all'art. 16 del D.P.R. 380/01**, ove richiesto;

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

- elaborati per il calcolo degli oneri concessori nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia. 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 del titolo abilitativo. 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 o il Responsabile dell'U.T.C. richiede all'interessato che gli obblighi da lui assunti siano garantiti mediante polizza fideiussoria rilasciata da banche o società assicuratrici 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 è data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 giorni consecutivi nell'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento e dalle leggi vigenti.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali 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 15

Acquisizione di pareri, visti, NN.OO, certificazioni e simili

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi specifici permessi e/o autorizzazioni. Prima del rilascio del Permesso di Costruire, per i progetti di nuovi teatri e di altri

locali o impianti di pubblico spettacolo e trattenimento (compresi gli impianti sportivi) deve essere acquisito il parere favorevole della Commissione di Vigilanza dei Locali di Pubblico Spettacolo di competenza, **ai sensi del DPR 311/2001**.

La domanda di permesso deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura, della Soprintendenza ai beni archeologici e ai beni architettonici e ambientali e degli uffici regionali competenti **ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42 del 22/01/04**, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali, e provinciali fuori del centro abitato. Per le industrie insalubri come elencate nel **DM 05.09.1994** o insediamenti produttivi che comportino emissione di fumi, gas, polveri, esalazioni e che comunque possano contribuire all'inquinamento atmosferico deve essere acquisito, prima del rilascio del permesso, il parere vincolante dell'Amministrazione Provinciale **ai sensi del D.Lgs 152/2006**. Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente. Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alle domande lo schema della convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente, previ accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente. Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "Volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare a proprie spese tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di permesso, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie. (Con la convenzione registrata e trascritta)

Art. 16

Esame preventivo sotto il profilo sanitario ed igienico ambientale

Sono soggetti all'esame preventivo e subordinati alla espressione del parere, sotto il profilo igienico sanitario e ambientale dei competenti Servizi ASL e ARPA Lazio, quest'ultima secondo le competenze ai sensi della **L.R. 45/98** gli interventi sottoelencati, a titolo comunque non esaustivo:

- i piani regolatori e gli altri strumenti urbanistici e il regolamento di igiene e sanità;
- attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero;
- attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
- attività zootecniche: allevamenti, stalle;
- ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semiresidenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo;
- strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande;
- scuole, asili nido;
- strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero;
- laboratori di analisi;
- artigianato di servizio: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico, autolavaggi,
- lavanderie e attività assimilabili;
- scali commerciali;
- centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici;
- depositi di sostanze e preparati pericolosi (**D.P.R. 24 /5/ 88 n. 215** in attuazione direttive CEE);
- attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro od alla sosta di persone;

- impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue;
- impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti;
- acquedotti;
- impianti di teleriscaldamento;
- antenne per telefonia cellulare;
- attività connesse cave
- concessionarie auto
- impianti sportivi
- artigianato di servizio (parrucchieri, barbieri, ecc.)
- farmacie
- centri commerciali, supermercati
- studi medici e altre professioni sanitarie
- impianti di carburanti
- deposito e commercio alimenti e bevande
- strutture alberghiere e ricettive extra-alberghiere
- strutture produzione e manipolazione alimenti
- acquedotti
- cantine e frantoi
- agriturismi
- chioschi con produzione e/o vendita di alimenti
- cimiteri
- cabine di trasformazione elettrica
- lavanderie
- allevamenti animali da compagnia
- impianti per custodia, toelettatura, vendita animali da compagnia
- ambulatori, cliniche veterinarie
- laboratori analisi veterinarie;
- industrie insalubri di cui al **DM del 5/9/94** e s.m.i., ai sensi **dell'art. 216 del T.U.LL.SS. 1265/34;**
- locali di pubblico spettacolo
- edifici destinati ad uso residenziale ed abitativo in genere;

Lo Sportello Unico per l'Edilizia, dopo aver eseguito il controllo formale, invia alla ASL nel caso in cui il parere non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del DPR 380/01, ovvero all'ARPA Lazio, ove necessario, la documentazione prevista per il rilascio dei rispettivi pareri di competenza.

L'esame preventivo è effettuato entro 30 giorni dal ricevimento del progetto. Tale termine può essere sospeso una sola volta per richiesta di documentazione o di chiarimenti. Trascorso inutilmente il termine, il responsabile dello SUE, su richiesta dell'interessato, convoca una conferenza dei servizi che si pronuncia nei successivi 30 giorni.

La richiesta di dei titoli abilitativi dovranno essere corredate di apposita dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere, adeguatamente motivando, il parere preventivo, qualora lo ritenga opportuno in relazione alla particolarità dell'intervento richiesto e/o alla tipologia del fabbricato.

Il parere di cui sopra dovrà essere richiesto tramite lo Sportello Unico per l'Edilizia, anche se a richiesta può provvedere direttamente l'interessato. Per tutto quanto non espressamente disciplinato col presente articolo, si fa riferimento alle norme comunque vigenti in materia.

Art. 17**Conferenza di servizi**

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 14, 14/bis, 14/ter, 14/quater della Legge n. 241 7/8/90**, e successive modificazioni e/o integrazioni.

Art. 18**Efficacia e validità del permesso di costruire**

Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa.

Resta stabilito che in conseguenza della variazione dell'intestazione non vengono modificati i termini di validità e di decadenza previsti nell'atto originario. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

È irrevocabile ed è oneroso. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi. Il permesso di costruire può contenere eventuali prescrizioni formulate da organi interni od esterni al comune. Nel permesso di costruire sono indicati i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dalla data di inizio lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, quando si tratti di opere d'interesse pubblico, in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero nei casi di eventi calamitosi o eventi non dipendenti dal titolare del permesso ma dalla realizzazione di opere di pubblico interesse (servizi, strade, ecc.). La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia d'inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade quando le opere non siano ultimate nel termine previsto dallo stesso. Il permesso decade inoltre con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio lavori.

La decadenza viene dichiarata dal dirigente e comunicata agli interessati.

Art. 19**Responsabilità**

Il proprietario o l'avente titolo (titolare del permesso), il progettista, il Direttore dei Lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili nei limiti delle Leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di Legge o di regolamenti e delle modalità esecutive stabilite dal permesso.

Art. 20**Onerosità del permesso di costruire**

Fatto salvo quanto previsto agli **artt. 16, 17 e 19 del D.P.R. 380/01**, il rilascio del permesso di costruire comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, il cui importo è stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni delle opere di urbanizzazione, deve essere corrisposto al Comune secondo quanto stabilito

dalla vigente legislazione. Su richiesta dell'interessato può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare a proprie spese tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

Il costo delle opere a scomputo del contributo è determinato sulla base del progetto delle opere stesse, accompagnato dal relativo computo metrico, redatto utilizzando i prezzi ufficiali e aggiornati della Regione Lazio, qualora il Comune accetti la richiesta, il costo di tali opere può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente versi al Comune per la durata della Convenzione deposito cauzionale pari all'importo delle opere di urbanizzazione insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra con le attuali modalità di legge in materia di opere pubbliche.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio del permesso ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite, con apposito atto, dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere. A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fidejussione bancaria o assicurativa obbligatoria con il Comune.

Art. 21

Inizio dei lavori e formalità da esperire

Il titolare del permesso di costruire deve comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, o e protocollo del comune utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice.

Nella comunicazione o dichiarazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia entro 15 giorni. In caso di rinuncia dell'incarico da parte del Direttore dei Lavori si procederà all'emanazione della sospensione dei lavori che sarà efficace sino alla nomina del nuovo Direttore dei Lavori.

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere concordato per iscritto con il Comune un sopralluogo sul posto per fissare i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione. In caso di impossibilità da parte del comune, il privato potrà comunque procedere a fissare i capisaldi planimetrici e altimetrici e dovrà darne comunicazione con apposita documentazione: relazione asseverata e planimetria redatta da un tecnico abilitato, l'amministrazione si riserva di verificare in ogni momento, le suddette determinazioni vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Alla comunicazione o dichiarazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- a) se non depositata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, di cui alla ex Legge 10/1991 e di sicurezza impianti di cui alla Legge 37/08 s. m. i;
- b) documentazione di previsione dell'impatto acustico, con riferimento all'attività di cantiere;
- c) la documentazione in materia di regolarità contributiva e sicurezza nei cantieri;
- d) dichiarazione attestante la stima dei quantitativi presunti dei rifiuti da smaltire in discarica autorizzata;
- e) dichiarazione circa l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, che dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed esibita a richiesta degli organi di controllo e comunque all'atto della richiesta del certificato di agibilità di cui all'art.44. In alternativa, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare il materiale di risulta, descrivendone le modalità di riutilizzo. Relativamente ai materiali di risulta contenenti amianto o altre sostanze nocive in genere, dovranno essere prese tutte le cautele necessarie per la rimozione e lo smaltimento delle stesse secondo le modalità previste dalle normative vigenti in merito;

f) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, o la valutazione revisionale di clima acustico con riferimento alle zone di appartenenza definite dal piano di classificazione acustica;

g) ogni altro adempimento prescritto da altri Enti od Organi;

h) Copia della notifica preliminare del Piano di Sicurezza quando dovuta.

Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, non si possono iniziare lavori senza la preventiva autorizzazione scritta, del competente ufficio tecnico della Regione, di cui agli art. 93 e 94 del DPR 380/01. Relativamente alle costruzioni in zone sismiche ed agli interventi soggetti o meno a tale autorizzazione vale inoltre quanto stabilito dal Regolamento Regionale n. 2 del 07/02/2012.

Art. 22

Varianti al progetto approvato

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario, salvo che le varianti stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività D.I.A o (S.C.I.A.) Con la determinazione del Responsabile dell'U.T.C. in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario e in assenza di una determinazione del Responsabile dell'U.T.C. sul progetto di variante entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.

Nel caso di realizzazione di varianti non essenziali, non si procede all'applicazione delle sanzioni di cui alla **L.R. 15 del 11/8/08**. Le varianti che non modificano le superfici i volumi e le destinazioni d'uso per le quali è stato rilasciato il permesso, sono rilasciate senza il pagamento degli oneri concessori, mentre quelle che li modificano sono soggetti a tali oneri. Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di agibilità.

Art. 23

Variazioni essenziali al progetto approvato

Ai fini dell'applicazione degli **artt. 15 e 16 e 17 della L.R. 15 del 11/8/08**, costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le opere eseguite abusivamente quando si verifichi una o più delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal **DMLLPP n. 1444 del 2/4/1968**;

b) mutamento delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per lo stesso è richiesto, **artt. 7, 8 della L.R. n. 36/ del 2/7/1987**, il permesso di costruire;

c) aumento superiore al 2% del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato;

d) modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore al 10% sempreché rimanga inalterato il numero dei piani;

e) modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, (in debordamento od in rientranza), superiore al 10% della sagoma stessa;

f) modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore 50%;

g) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'art 31 della legge 3 agosto 1978 n. 457 e **dell'art 3 del D.P.R. 380/2001** e successive modifiche;

h) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali.

La modifica della localizzazione del fabbricato non è comunque considerata variazione essenziale quando, a prescindere dai limiti stabiliti nella lettera f, rimangono invariate le destinazioni d'uso, la

sagoma, il volume, le superfici, l'altezza della costruzione e sempreché la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti.

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in aree naturali protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali. Resta fatto salvo quanto previsto dallo specifico regolamento delle norme sulla repressione degli abusi.

Art. 24

Ricorso del richiedente al TAR

Il richiedente il permesso può ricorrere contro la decisione del Responsabile dell'U.T.C., relativa alla richiesta di permesso o autorizzazione, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.

Art. 25

Comunicazione di fine lavori

L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal Permesso di Costruire o della D.I.A. o (S.C.I.A.), salvo nuova richiesta per le opere non realizzate, e comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia entro 15 (quindici) giorni, inviando apposito modello predisposto dal comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, per via telematica (pec) o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice. La dichiarazione di fine lavori sarà dichiarata irricevibile qualora non accompagnata da dichiarazione asseverata del Direttore dei Lavori con la quale si attesti la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alla relazione tecnica di cui all'**art. 28, della legge n. 10 9/1/1991** e dalla copia dell'avvenuto accatastamento, la comunicazione di fine lavori effettuata dopo 15 giorni è assoggettata alla sanzione di €. 500,00.

Art. 26

Collaudo Statico

Per ogni opera, le cui strutture abbiano funzioni essenzialmente statiche o comunque interessino l'incolumità delle persone, il relativo certificato di agibilità di cui agli artt. 43 e 44 sarà rilasciato subordinatamente alla presentazione da parte degli interessati, di una copia del certificato di collaudo con l'attestazione, da parte dell'Area Genio Civile, dell'avvenuto deposito ai sensi **dell'art.67 del DPR 380/01 e s.m.i.**

Art. 27

Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (ex D.I.A.) è disciplinata dagli **artt. 22 e 23 e 23 bis del DPR 380/01**; la S.C.I.A. va presentata allo sportello unico per l'edilizia del Comune secondo modalità di cui all'art. 23 del citato D.P.R.

Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuto acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'articolo 20, comma 3 del DPR380/01, si applica quanto previsto dal comma 5-bis del medesimo articolo. In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio,

l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.

Fermo restando quanto sopra citato, si riassumono le opere principali soggette a D.I.A. (S.C.I.A.):

a.1) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui art. 3 comma 1 lettera b) del DPR380/01;

a.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;

b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo (art. 4 lett. c);

c) le opere costituenti pertinenze od impianti, tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ossia:

c.1) opere accessorie ad edifici esistenti quali ad esempio impianto di ascensori, autorimesse private, recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, rampe, cancellate, ecc.;

c.2) realizzazione di volumi tecnici che rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

c.3) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni che prevedano modifiche di preesistenti colorazioni, aggetti, ornamenti, materiali, ecc.;

c.4) apposizione di tende e tettoie aggettanti su spazio pubblico o privato, collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, tabelle o cartelli, di lumi e fari, di cartelloni od oggetti a scopo di pubblicità;

c.5) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;

c.6) pannelli solari termici di sviluppo superiore a 30 mq destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi

c.7) le installazioni effettuate da soggetti abilitati di impianti eolici di potenza uguale o inferiore a 60 kW;

c.8) le installazioni relative alla produzione di energia elettrica prodotta da impianti idraulici di potenza nominale uguale o inferiore a 100 kW

d) le varianti ai permessi di costruire che non incidono sui paramenti urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

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) l'installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, che non richiedano allacciamento ai pubblici servizi;

g) l'installazione di campeggi mobili occasionali; solo se l'area risulta già urbanizzata e destinata a tali finalità;

h) la sosta continuata di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio; solo se l'area risulta già urbanizzata e destinata a tali finalità;

i) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;

l) l'uso di acque e di scarichi pubblici;

m) le occupazioni di aree scoperte mediante depositi di materiale, merci, relitti, rottami;

n) i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

o) le opere necessarie per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, anche se tali opere consistono in rampe o ascensori esterni o in altri interventi che costituiscono modifiche della sagoma esterna dell'edificio (**articolo 7, legge 13/89**);

p) recinzioni muri di cinta e cancellate (anche di fondi rustici);

- q) aree destinate alla creazione ed esercizio di attività sportive senza la creazione di volumetrie;
- r) la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;
- s) l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, anche quando comportano l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
- t) il collocamento di inferriate, di antenne radio-televisive e ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;
- u) l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;
- v) cisterne ed opere connesse interrate
- w) l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc., con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e fermo restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;

Art. 28

Disciplina della Denuncia di Inizio Attività

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia la denuncia, accompagnata dagli elaborati progettuali e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti ed alla valutazione preventiva, ove acquisita. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa.

La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, quando si tratti di opere di interesse pubblico, in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero nei casi di eventi calamitosi o eventi non dipendenti dal titolare del permesso ma dalla realizzazione di opere di pubblico interesse (servizi, strade, ecc.). La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia di inizio attività. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale (es.: vincolo idrogeologico, autorizzazione paesaggistica), il termine di 30 giorni decorre per intero dal rilascio del relativo atto di assenso. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, entro dieci (10) giorni dalla presentazione lo SUE richiede all'Autorità preposta il rilascio dell'atto. Decorsi 30 giorni dalla richiesta convoca una conferenza di servizi **ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 241 7/8/90**. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti. Se il progetto presentato riguarda insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, da sottoporsi all'esame preventivo di ASL-ARPA, interventi soggetti all'esame da parte dei VV.FF. o soggetti a VIA, il termine di trenta giorni decorre dal ricevimento dell'atto richiesto o dall'esito della eventuale conferenza dei servizi. La sussistenza del

titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari. Il Responsabile dell'UTC, ove entro il termine di 30 giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività corredata di ricevute dell'avvenuta presentazione catastale della variazione catastale o dichiarazione che la predetta variazione non risulti necessaria.

Art. 29

Documentazione da allegare alla Denuncia di Inizio Attività

La DIA deve essere presentata sulla base di apposito modello predisposto dal Comune Devono inoltre essere allegati i seguenti documenti in unica copia:

Copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione **ai sensi del TU 445/2000**

Elaborati grafici di progetto in doppia copia comprendenti (a secondo della tipologia dell'intervento):

- a. Relazione asseverata a firma del tecnico progettista
- b. Stralcio in scala della Carta Tecnica Regionale 1:10.000 con l'esatta ubicazione (in rosso) della proprietà interessata;
- c. Stralcio in scala degli elaborati del Piano Territoriale Paesistico Regionale 1:25.000 e per quanto in vigore del Piano Territoriale Paesistico 1:25.000 con l'esatta ubicazione (in rosso) della proprietà interessata;
- d. stralcio in scala 1:2000/1:5.000/1:10.000 del dello strumento urbanistico generale con l'esatta ubicazione (in rosso) della proprietà interessata;
- e. stralcio degli eventuali piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata con l'esatta ubicazione della proprietà interessata;
- f. documentazione catastale costituita da estratto di mappa, in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere tutti gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà.
- g. planimetria quotata d'insieme della località in scala 1:500 estesa per un raggio di almeno mt. 40 riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari, confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, le dimensioni del lotto, le eventuali alberature esistenti,
- h. planimetria in scala 1:200 del lotto (ante e post-operam) corredata da profili con l'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nella quale risultano precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi fabbrica che lo compongono (quotata in tutti i suoi elementi) nonché le quote altimetriche delle rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato; inoltre vanno riportati gli allacci alle principali reti tecnologiche (acquedotto, fognatura) e la sistemazione definitiva del lotto (parcheggi, percorsi pedonali e carrabili, recinzioni, sistemazioni a verde);
- i. indicazione dei parcheggi **ai sensi della L. 122 del 24/3/89**, e delle previsioni degli strumenti urbanistici generali e/o di attuazione
- j. tabella delle caratteristiche di superficie e di volume del progetto corredata da disegno dimostrativo;

k. le piante dei vari piani in scala non superiore 1:100, con le indicazioni delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche ed altimetriche del piano cantinato, del piano seminterrato, con le quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, dei vari piani tra loro differenziati compreso il piano di copertura. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui alla lettera k, e le destinazioni d'uso dei locali e il rapporto aereo-illuminante;

l. almeno due sezioni (trasversale e longitudinale) per ciascun corpo di fabbrica in scala non superiore 1:100, con le misure delle altezze nette e lorde dei singoli piani e dell'altezza totale prescritta. In tali sezioni deve essere indicato l'andamento del terreno (ante e post-operam) lungo le sezioni stesse fino ai confini ed alle eventuali strade;

m. i prospetti interni ed esterni, con le quote riferite ai piani stradali o dei cortili o giardini;

n. documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a cm 15 x 10 con didascalie e planimetria con indicazione dei punti di ripresa o. progetto, redatto da professionisti in possesso dei requisiti tecnico professionali di cui all'art. 4 del D.M. n.37 22/1/08 secondo le specifiche competenze richieste, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui alla Legge 37/08, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 5 del D.M. 22.01.2008 n. 37;

p. le indicazioni relative a tutti quelli impianti che per la loro dimensione (impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento, ascensori, ecc.), siano determinati per la composizione architettonica dell'edificio oltre alle canne fumarie, di aereazione e ventilazione, ecc. come richiesto al Titolo III del presente regolamento. In particolare, ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adatto. Nel caso che la zona fosse priva di fognatura pubblica deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto – Devono essere altresì indicati tutti gli impianti predisposti per ottemperare alle disposizioni legislative di cui alla LR n. 15 del 08/11/2004 “Disposizioni per favorire l'impiego di energia solare termica e la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici ed al D.Lgs. 14 maggio 2008 “Disposizioni Regionali in materia di Architettura sostenibile e di Bioedilizia”;

q. dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;

r. relazione illustrativa del progetto, da cui risulti, tra l'altro, la destinazione d'uso del fabbricato.

s. autocertificazione ai sensi dell'art.20 comma 1 del DPR 380/01 circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui si tratta di edilizia residenziale.

t. autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04;

u. parere del Servizio competente dell'A.S.L. o A.R.P.A. Lazio nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio.

Si specifica che tale parere deve essere richiesto tramite lo S.U.E. del Comune.

v. copia dell'autorizzazione ai sensi dell'art.61 del DPR 380/01 se necessaria;

w. autorizzazione sismica ai sensi dell'art.94 del DPR 380/01 se necessaria.

x. documentazione per la prevenzione incendi (se soggetto);

y. documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi e risparmio energetico di cui all'art.98 del presente regolamento;

z. domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti;

aa. copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del **D.Lgs. n. 152/2006** (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);

bb. documentazione inerente la previsione di impatto acustico, o la valutazione revisionale di clima acustico con riferimento alle zone di appartenenza definite dal piano di classificazione acustica;

cc. autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 (vincolo idrogeologico) (se soggetto);

dd. dichiarazione di attività ritenute insalubri di 1° e 2° classe ai sensi del R.D. 3/2/1901 n° 45, R.D. 27/7/1934 n° 1265 e **D.M. 59/1994**;

ee. dichiarazione attestante la stima dei quantitativi presunti dei rifiuti da smaltire in discarica autorizzata sia per gli inerti speciali sia per i pericolosi.

ff. dichiarazione circa l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, che dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti inerti speciali e pericolosi. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed esibita a richiesta degli organi di controllo e comunque all'atto della richiesta del certificato di agibilità di cui all'art. 43. In alternativa, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare il materiale di risulta, descrivendone le modalità di riutilizzo. Relativamente ai materiali di risulta contenenti amianto o altre sostanze nocive in genere, dovranno essere prese tutte le cautele necessarie per la rimozione e lo smaltimento delle stesse secondo le modalità previste dalle normative vigenti in merito;

gg. Supporto digitale (CD, DVD, chiavette USB, ecc) contenente gli elaborati di cui alle lettere precedenti. I formati supportati sono: DWG-DXF-ZIP.

hh. schema riepilogativo con le quantità utili alla verifica delle quantità di progetto, del rispetto alla normativa vigente e utile alla valutazione dei costi di costruzione (volume, superficie, pareti finestrate, ecc.), qualora si presenti una DIA onerosa.

Nel caso in cui lo SUE debba richiedere pareri o autorizzazioni alle Amministrazioni esterne dovrà essere prodotta la documentazione necessaria. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative.

Nel caso di progetti riguardanti la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi) pubblici aperti al pubblico, deve essere allegata apposita tavola illustrativa delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare le persone con limitate o impeditive attività motorie. Per le parti non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del direttore dei lavori contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva di quanto prescritto, al proposito, dal presente REC. Tutto ciò ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e per una immediata visualizzazione dell'adeguamento dei progetti alle stesse. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le DIA concernenti varianti di progetti già approvati. I progetti e le varianti di progetti devono comunque contenere tutte le indicazioni e le specificazioni proprie di progetti esecutivi. L'Ufficio tecnico può richiedere per l'esame del progetto, altri documenti ed elaborati grafici che a suo insindacabile giudizio si rendessero necessari per un migliore esame del progetto. Tutti gli atti e documenti a corredo dell'istanza dovranno essere allegati in originale o in copia conforme con l'osservanza delle leggi sul bollo.

Art. 30**Opere soggette ad Attività Edilizia Libera**

Ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01 sono soggetti ad "Attività Edilizia Libera (non sono soggetti al rilascio del permesso o di D.I.A.) i seguenti lavori ed opere, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, d'interesse artistico o storico: come dall'art.6 del presente REC, per le modifiche apportate all'art. 6 del DPR 380/01 dalla Legge 73/2010, dalla L. n. 134/2012 e dalla L. 98/2013, la DIA è sostituita (salvo alcune eccezioni) dalla CILA (Comunicazione Inizio Lavori asseverata) e dalla CIL (Comunicazione Inizio Lavori).

- 1) demolizioni e costruzioni dei pavimenti interni;
- 2) coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali
- 3) spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- 4) impianti di servizi accessori come illuminazione, di energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori e montacarichi ed opere inerenti, salvo la osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici, e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno.
- 5) opere di giardinaggio;
- 6) realizzazione delle serre per colture a ciclo stagionale, senza opere di fondazione con struttura in legno o tubolare metallico e con copertura degli impianti in film plastico
- 7) cisterne ed opere connesse interrate;
- 8) opere di smaltimento di acque piovane;
- 9) opere di presa e di distribuzione di acque per irrigazione;
- 10) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte di enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada.
- 11) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- 12) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- 13) le antenne e le parabole, qualora non interessino immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/04, e gli impianti di condizionamento di singole unità immobiliari;
- 14) pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a 30 mq e di pompe di calore destinate esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi qualora non interessino immobili e zone vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/04;
- 15) impianti solari fotovoltaici parzialmente o totalmente integrati agli edifici pubblici e privati ovvero anche non integrati, qualora posti sulle coperture di edifici commerciali ed industriali, di potenza nominale uguale o inferiore a 20 kWp e, relativamente agli stabili condominiali, di potenza nominale uguale o inferiore a 5 kWp per unità abitativa, fino ad un massimo di 20 kWp per l'intero stabile, qualora non interessino immobili e zone vincolati **ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/1/04**
- 16) impianti eolici di potenza uguale o inferiore a 5 kWp negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi Per le installazioni degli impianti di cui ai punti 15) e 16) di potenza superiore si applica la procedura autorizzativa prevista **dall'art. 12 comma 3 del Dlgs 387 del 29/12/2003**, qualora non interessino immobili e zone vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/1/04
- 17) gli interventi di manutenzione straordinaria **di cui all'art.3, comma 1, lettera b) del DPR 380 del 6/6/01** sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

18) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

19) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

20) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

21) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta. Qualora le opere sopra elencate riguardino immobili soggetti a vincoli monumentali, archeologici, panoramici, idrogeologici o di altra natura, la realizzazione delle stesse è comunque subordinata all'acquisizione del provvedimento di consenso da parte dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo. Si deve comunque tenere conto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie e relative all'efficienza energetica.

La comunicazione dell'inizio dei lavori di cui ai precedenti commi deve essere inoltrata al Responsabile U.T.C., e deve contenere le generalità, il domicilio e la firma del proprietario dell'unità immobiliare e limitatamente agli interventi di cui al punto 18, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. Dichiarazione asseverata (Art.6 DPR 380/01), le opere interne non sono soggette agli oneri di cui **all'art. 16 del DPR 380/01 e s.m.i.**. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi **del D.lgs 42/04** e s.m.i..

Art. 31

Organizzazione del cantiere

Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico é consentita previo benestare specifico del Responsabile dell'U.T.C. su parere del comando polizia locale, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Responsabile dell'U.T.C., può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

E' vietato eseguire scavi o dissestare il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o, per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'U.T.C. e ufficio competente, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino. Il Responsabile dell'U.T.C. può, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli, e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.

Il richiedente in tal caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito. Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse e il Responsabile dell'U.T.C. può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Art. 32

Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

Il titolare del titolo abilitativo, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Sindaco e la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Etruria Meridionale. I lavori, per la parte interessata

dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di legge in vigore (D.Lgs.42/04).

Art. 33

Attività di controllo: termini e modalità

La corrispondenza delle modalità d'esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio o a quelle indicate nei titoli abilitativi, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciato il titolo abilitativo (Permesso di Costruire o la Dichiarazione di Inizio Attività, Segnalazione Certificata Inizio Attività-SCIA) sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti dell'Ufficio di Vigilanza Urbanistica o di altro organo preposto ai sensi di legge. A tal uopo il permesso o la denuncia di inizio attività (DIA) ed i disegni allegati che sono stati approvati o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Qualora i lavori iniziati in base a regolare permesso o denuncia di inizio attività non siano conformi al progetto approvato, il Responsabile dell'U.T.C. ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. Nel caso di lavori iniziati senza titolo abilitativo o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione, il Responsabile dell'U.T.C. può, previa diffida, ordinare la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali, secondo la procedura prevista dalla **L.R. 15/08**. Nell'eventualità d'interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso entro le 48 ore successive al Responsabile dell'U.T.C., per il tramite dello Sportello Unico dell'Edilizia, il quale disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese del titolare del permesso o D.I.A. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 34

Vigilanza, conduzione e sicurezza nel cantiere

Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte degli Organi comunali preposti e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'ASL ai sensi del **D.lgs. 09.04.2008 n. 81**.

Copia del Permesso di Costruire/DIA/SCIA/COMUNICAZIONE e degli elaborati di progetto architettonici e strutturali approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale o attestati conformi dal progettista e quando dovuto, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con l'indicazione dell'opera, degli estremi del Permesso di Costruire/DIA/SCIA, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, dell'Impresa esecutrice e installatrice, del Responsabile del cantiere e del Responsabile per la Sicurezza e dei Coordinatori per la Sicurezza. In caso di mancata apposizione del cartello di cantiere o della mancata presenza in cantiere degli elaborati progettuali, la sanzione prevista verrà comminata all'Impresa, al Concessionario ed al Direttore dei Lavori.

Nel cantiere dovrà, inoltre, essere affissa in maniera visibile copia della notifica preliminare, da inviare anche al comune, di cui all'art. 99 del D.Lgs. n.81/08 e conservata la documentazione prevista dalla norma medesima.

Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato o assentito, ed alle norme vigenti in materia. Se le visite di controllo accertano che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.

Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti al minimo gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori (D.Lgs n.81/08), ecc., e la loro propagazione nell'ambiente. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.Lgs n.81/08 per le prescrizioni minime di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri, deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici.

Relativamente ai cantieri situati nel Centro Storico, si prescrive la realizzazione di recinzioni a terra con materiale rigido di altezza non inferiore a ml 2,00; le impalcature dovranno essere opportunamente tamponate con teli e/o reti a maglia fine, avendo particolare cura al decoro e all'aspetto estetico. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata allo SUE una soluzione dell'allestimento del cantiere. Gli addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

Fermo restando quanto disposto dai commi precedenti, in tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, ristrutturazione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, idroelettriche, di scavo, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate del D.Lgs. n.81/08 e dalle altre norme di settore vigenti. Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e compete ai direttori dei lavori, i preposti lavoratori. In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse. In proposito si richiamano espressamente:

- le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri;
- le norme di prevenzione incendi;
- le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
- l'obbligo di denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
- l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del permesso di costruire di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile;
- la prevenzione per dissesti statici e idrogeologici;
- la cautela per la salvaguardia delle attrezzature, impianti tecnologici;
- norme di tutela ambientale.

Art. 35

Obblighi per la regolarità e la sicurezza di cantieri privati

All'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire il committente o il responsabile dei lavori, figure individuate secondo le definizioni di cui **all'art. 89 del D.Lgs. n.81 del 9/4/08**, rendono apposita dichiarazione circa l'obbligo di redazione del piano della sicurezza e coordinamento per l'intervento da eseguire, indicando, in caso affermativo, il nominativo del tecnico prescelto per il Coordinamento in fase di progettazione, il quale firma in calce alla dichiarazione per accettazione dell'incarico. La carenza di tali dati determina l'interruzione dei termini per il rilascio del titolo.

Per gli interventi soggetti a Denuncia di inizio attività (DIA) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) e ss.mm.ii., il committente o il responsabile dei lavori sono tenuti a dichiarare, all'atto della presentazione, l'obbligo o meno della redazione del piano di sicurezza e

coordinamento. In caso affermativo il piano deve essere presentato prima dell'inizio dei lavori agli organi competenti e secondo le modalità previste dalla normativa.

Per tutti gli interventi edilizi, contestualmente alla comunicazione dell'inizio dei lavori deve essere presentata, come previsto **dall'art. 90 comma 9 lett. c) del D.Lgs.n.81/08**, la seguente documentazione:

- I dati utili identificativi dell'impresa esecutrice, necessari alla verifiche di legge. (DURC)
- Dichiarazione da parte delle imprese esecutrici dell'organico medio annuo distinto per qualifica nonché di una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti.
- Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato
- Autocertificazione in ordine al possesso dei requisiti previsti dall'allegato XVII del D.Lgs 81/08.

La mancata presentazione della documentazione di cui al comma precedente e/ o il mancato adempimento a quanto prescritto dall'art.90 comma 10 del DLgs n.81/08 comporta la sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo, come previsto dal medesimo articolo.

Art. 36

Campionature delle tinte e dei rivestimenti

E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel permesso di costruire, ovvero all'uopo impartite dalla competente Soprintendenza ai Monumenti del Lazio.

Art. 37

Scarico dei materiali – Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti. Il responsabile del cantiere, deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Responsabile dell'U.T.C.

E' vietato utilizzare le caditoie, i pozzetti e i tombini stradali per immettervi liquidi e fanghi provenienti dalle lavorazioni di cantiere.

Art. 38

Responsabilità degli esecutori di opere

Il titolare del permesso, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Il Responsabile dell'U.T.C. può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 39

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni ponti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni.

Il costruttore dovrà provvedere anche alla pulizia delle aree pubbliche eventualmente interessate dal cantiere con trasporto, nelle discariche autorizzate, dei materiali di risulta.

In caso di inadempienza il Responsabile dell'U.T.C. può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Art. 40

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, per la localizzazione degli stessi 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.

CAPO III

ISTITUZIONE COMMISSIONE SUB DELEGA E PUA

Art. 41

Composizione e Funzionamento

Per l'esame dei progetti relativi agli interventi di cui al successivo art. 42, è costituita la Commissione Sub Delega e PUA, con funzioni consultive, con nomina dal responsabile dell'Area, così composta:

Commissione Sub Delega:

- **tre tecnici in possesso** del diploma di laurea ai sensi dell'art. 1 - comma 5) secondo periodo, della legge regionale n. 59 del 19/12/95; e sub delega Legge Regionale n. 8 del 22 giugno 2012

La Commissione Sub Delega è autonoma e non può per nessun motivo avere ingerenze con l'Area Urbanistica.

Commissione PUA:

- **Due dottori agronomi;**
- **Dirigente dell'area;**

La Commissione PUA è presieduta dal Dirigente o da Funzionario delegato. Le funzioni di Segretario della Commissione sono assunte da apposito funzionario dell'area tecnica competente nominato dal Presidente.

I membri elettivi delle due Commissioni, **restano in carica per la durata di tre anni**, a far data dalla prima seduta e decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive e comunque alla decadenza del mandato elettivo del Sindaco.

Il Responsabile dell'Area, qualora accerti la decadenza di uno o più membri delle Commissioni, dovrà promuovere la formalizzazione del provvedimento di decadenza, e procedere alla nomina di nuovi membri in sostituzione di quelli decaduti.

I pareri della Commissione saranno presi a maggioranza dei voti degli aventi diritto presenti alla seduta.

I Componenti delle due Commissioni non potranno presenziare all'esame ed alla discussione dei progetti da essi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Per la validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno due componenti.

Per l'esame dei Piani di utilizzazione aziendale (P.U.A.) la seduta è valida anche con la sola presenza del tecnico agrario oltre al Presidente.

Il parere delle Commissioni non dovrà essere acquisito allorché l'intervento edilizio richiesto, dopo l'espletamento dell'apposita istruttoria d'ufficio da parte del Responsabile del Procedimento, venga dichiarato non assentibile perché in contrasto con le vigenti disposizioni legislative, regolamentari ed amministrative.

Le Commissioni, per i chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame, ha facoltà di sentire, durante l'adunanza, il progettista.

Il progettista qualora convocato, limiterà la sua presenza all'adunanza solo per il tempo necessario all'esposizione dei chiarimenti richiesti.

Ai membri delle Commissioni, è attribuito un gettone di presenza la cui entità è fissata dalla Dirigente con apposito atto.

Il Sindaco può nominare di volta in volta consulenti tecnici esterni per l'esame di pratiche particolarmente complesse dove è richiesta una competenza specifica. Questi non potranno essere in numero maggiore di tre, non avranno diritto al voto così come non avranno diritto ad alcun compenso e saranno di solo ausilio alla Commissione.

Art. 42

Interventi sottoposti a parere delle commissioni di cui all'art. 41

Il parere della Commissioni deve essere richiesto per tutti gli interventi oggetto di domanda di permesso di costruire o DIA (SCIA) che:

- a) interessino aree o immobili assoggettati a vincoli di legge sulla tutela paesaggistica, archeologica, artistica, storica, di cui al D.Lgs. n.42 del 22/1/2004;
- b) ricadono nelle zone " A del vigente P.R.G.;
- c) siano ricompresi in Piani di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.)

Detto parere deve essere altresì acquisito per tutti gli interventi relativi alla realizzazione di opere pubbliche che interessino aree o immobili assoggettati a vincoli di cui al (punto a) che precede.

Capo IV

DISPOSIZIONI TECNICO FUNZIONALI

Art. 43

Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità attesta che l'opera corrisponde al progetto approvato o presentato dal punto di vista dimensionale, prestazionale, e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente competente con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del DPR380/01.

Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la DIA o la S.C.I.A., ovvero i loro successori o aventi causa.

Il certificato di agibilità è richiesto per l'intero intervento indipendentemente dal numero delle unità immobiliari. E' ammessa anche la richiesta di certificato di agibilità parziale per una o più unità immobiliari, quando le parti comuni o di interesse generale risultino regolarmente costruite, siano rispettate le condizioni igienico sanitarie atte a garantire la salubrità dei locali nonché eventuali specifiche condizioni contenute nei titoli abilitativi.

La ritardata presentazione della richiesta di certificato di agibilità entro 15 giorni dalla data di comunicazione di fine dei lavori, comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria stabilita dalla normativa vigente.

Il Direttore dei Lavori, qualora vi siano i presupposti, in sostituzione del Certificato di Agibilità emanato dall'Ente, può procedere alla redazione di un Certificato di conformità e agibilità dell'opera.

Art. 44**Procedimenti per il rilascio del certificato di agibilità**

La richiesta del certificato di agibilità dovrà essere corredato dalla seguente documentazione:

a) Copia della richiesta di accatastamento dell'edificio con copia delle planimetrie presentate all'Agenzia del Territorio;

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) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica;

d) certificato del competente ufficio tecnico della Regione attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del DPR 380/01.

e) certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale VV.FF o copia della dichiarazione di inizio attività presentata al Comando Provinciale VV.FF;

f) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.Lgs. 152/2006 quando richiesta ovvero dichiarazione da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (qualora le attività che si svolgono sono tra quelle elencate nel relativo allegato del richiamato D.Lgs. 152 del 3/4/2006);

g) autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura o sul suolo;

h) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui **all'articolo 11 del D.M. 236 del 14/6/89, L. 13 del 9/1/89 e L.104 del 5/2/92** (in caso di edifici privati: dichiarazione sostitutiva di notorietà; per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico: perizia giurata);

i) attestato di qualificazione energetica rilasciato da soggetto accreditato. (APE)

j) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea, resa ai sensi della **Legge n. 447 del 26/10/95 e DPCM 14/11/97** modificata ed integrata sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici soggetti;

k) dichiarazione di conformità degli impianti resa dalle imprese installatrici dotato di idonea abilitazione, resa ai sensi **dell'art. 7 del D.M. 22.01.2008, n. 37** comprensiva degli allegati prescritti;

l) dichiarazione di conformità ai sensi **dell'art. 6 del DPR 162 del 30/4/99** e s.m.i. redatta dall'impresa installatrice in merito alla sicurezza degli impianti ascensori oppure esito del collaudo nei casi previsti dall'art.19 del sopracitato DPR;

m) richiesta di collaudo per opere di urbanizzazione; cessione o servitù di area, ecc.;

n) documentazione comprovante l'avvenuto smaltimento dei rifiuti di cantiere a norma di legge;

o) Copia della richiesta di attribuzione del numero civico al competente Ufficio;

p) ogni altro documento eventualmente previsto da specifiche norme Lo sportello unico comunica entro 10 giorni il nominativo del responsabile del procedimento, il quale può richiedere, per una sola volta, entro i successivi 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente;

La richiesta interrompe il termine di cui al comma precedente, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricevimento degli atti.

Il Dirigente, entro 30 giorni dalla richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità ove completa, vista la documentazione, viste le risultanze dei controlli e dei collaudi, rilascia il certificato di agibilità.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. **di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del DPR 380/01**. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.

Art. 45**Requisiti 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.

Il certificato di agibilità è richiesto per le nuove costruzioni, urbane o rurali, per le ricostruzioni, per le sopraelevazioni o per le modificazioni che possono influire sulle condizioni di agibilità delle costruzioni esistenti a qualunque titolo eseguiti;

La procedura di verifica di stabilità del fabbricato comporta, **ai sensi della legge 1086 del 5/11/1971 e s.m.i.**, 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 **DM 285 del 20/11/87**;

- per le strutture prefabbricate le disposizioni di cui al D.M. 03/12/87 del gazzetta uff. 7/5/88;

- le norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni, dei carichi e sovraccarichi sono contenute nel **DM 16/01/1996 del gazzetta uff. 29 del 5/2/96**;

- i requisiti igienico-sanitari delle abitazioni che sono disciplinati dal **DM 5 luglio 1975**.

Ai fini del presente Regolamento sono considerati di 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);

- abitazioni diurne (uffici, sale per svago e ricreazione, negozi, laboratori, ecc.).

Sono invece considerati locali non agibili quelli per i quali non ricorrono le condizioni definite dal **DPR 380/01**. Gli edifici residenziali, in conformità del citato DM del 1975 e per essere agibili, devono avere le seguenti caratteristiche:

- 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. e ml 2,40 per locali di servizio; sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 43 **della legge 5/8/1978 n 457** e le disposizioni per il Centro Storico;

- per i locali ricavati sottotetto con copertura inclinata, l'altezza media non può essere inferiore a ml. 2,70 ovvero a ml. 2,40 in conformità alle destinazioni d'uso di cui al DM 5 luglio 1975, purché nessuna parte abbia altezza media inferiore a ml. 2,00 sono fatte salve le disposizioni per il recupero dei sottotetti ai fini abitabili **ai sensi della L.R. 13 del 16/4/09** e alle disposizioni per il Centro Storico;

- per ciascun locale di abitazione la superficie illuminata ed apribile complessiva delle finestre non può essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento fatte salve le disposizioni per il Centro Storico di cui al Capo XII del presente regolamento;

- per i locali interrati sono consentite le destinazioni non abitabili o accessorie.

- per i locali seminterrati privi dei requisiti di cui al successivo art. 59, sono consentite le destinazioni non abitabili o accessorie. I locali seminterrati per poter essere utilizzati per l'abitazione diurna (laboratori, cucine ecc) dovranno essere in possesso dei requisiti previsti dal successivo art. 59. Tutti i locali di nuova edificazione 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 altro uso domestico e quelli aerei provenienti da alloggi o locali agibili (ad esempio negozi o laboratori) contigui secondo le prescrizioni della normativa.

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

Art. 46

Dichiarazione di inagibilità

I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro. Il dirigente competente, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, sospende l'agibilità del fabbricato o di parte di esso, **ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27/7/34 n. 1265**. La sospensione dell'agibilità viene disposta nel caso in cui le condizioni che la determinano siano superabili con circoscritti interventi di manutenzione ed adeguamento.

Per le abitazioni esistenti, il Dirigente può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;

- alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione, quali ad esempio garage, stalle, cantine, edifici al grezzo, ecc.);

- insufficienti requisiti di superficie, di altezza, di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;

- insalubrità dei locali (umidità ecc.);

- mancata disponibilità di acqua potabile;

- assenza di servizi igienici;

- mancato allacciamento alla fognatura nera, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;

- mancata rispondenza alle normative vigenti in materia di impianti (gas, energia elettrica, ecc.). Al titolare che abita, usa o consente ad altri di utilizzare – a titolo gratuito o oneroso – un'unità immobiliare priva del certificato di agibilità o di altra licenza d'uso, con agibilità sospesa o dichiarazione di inagibilità sarà applicata una sanzione pecuniaria da un minimo di € 150,00 a un massimo di € 500,00.

Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Dirigente indicherà le ragioni che ne impediscono l'agibilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Art. 47

Classificazioni dei locali

Sono locali abitabili o usabili quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone; essi sono definiti di Categoria A e sono articolati secondo la classificazione contenuta nell'articolo successivo. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo e per ben definite operazioni; essi sono definiti di Categoria S e sono articolati secondo la classificazione contenuta nell'articolo 52.

I locali non espressamente elencati negli articoli successivi sono classificati per analogia.

Art. 48

Locali di categoria A

I locali di categoria A sono classificati, in base alla tipologia d'uso, nel modo seguente:

a) Categoria A1: residenza;

b) Categoria A2:

- 1) Cat. A2.1: uffici e studi (pubblici e privati) di enti, associazioni, libero professionali, direzionali e assimilabili, ambulatori e poliambulatori;
- 2) Cat. A2.2: locali ad uso commerciale, esposizioni e mostre;
- 3) Cat. A2.3: pubblici esercizi, servizi ricreativi e culturali privati, sale di riunione e di lettura, biblioteche, sale di ristoranti, mense collettive, self-service e assimilati;
- 4) Cat. A2.4: artigianale di servizio.

c) Categoria A3: laboratori artigianali ed industriali di produzione e trasformazione, lavanderie artigianali ed industriali, officine meccaniche ed autorimesse non destinate al solo posteggio dei mezzi, magazzini e depositi in cui la permanenza delle persone non sia saltuaria, laboratori di produzione, conservazione, trasformazione, manipolazione di prodotti alimentari, macelli;

d) Categoria A4:

- 1) Cat. A4.1: alberghi, pensioni, strutture per il soggiorno temporaneo delle persone;
- 2) Cat. A4.2: case di cura, ospedali, centri di assistenza socio-sanitaria;
- 3) Cat. A4.3: locali di divertimento, di spettacolo e per attività sportive (cinema, discoteche, piscine e assimilabili);
- 4) Cat. A4.4: scuole pubbliche e private.

e) Categoria A5: locali di ricovero e sosta per animali (canili, stalle, porcili e assimilabili).

Art. 49**Locali di categoria S**

I locali di categoria S, sono quei vani nei quali la permanenza delle persone è limitata ad attività secondarie.

Art. 50**Classificazione dei locali d'abitazione**

Sono definiti di Categoria A1 i locali adibiti a residenza quali cucina, soggiorno, pranzo, tinello, studio, camera da letto, locali in genere posti ai piani abitabili.

Sono definiti locali o ambienti accessori per la civile abitazione di categoria S i locali nei quali la permanenza delle persone è limitata ad attività secondarie quali: servizi igienici e bagni in genere, antibagni, cucine in nicchia, autorimesse, lavanderie, stenditoi, stirerie, spogliatoi, corridoi, atri e simili, ripostigli, guardaroba, cantine, sale Hobby, Taverne.

Art. 51**Caratteristiche e dimensioni dei locali di abitazione di categoria A1**

L'altezza dei locali di abitazione di categoria A1 non deve essere inferiore a ml 2,70; nel caso di soffitti e tetti inclinati ed in presenza di zone soppalcate, tale misura è da intendersi come altezza media ponderale. In nessun punto del locale l'altezza può essere inferiore a ml 2,00. Nel caso in cui la presenza di travi costituisca una orditura tale da determinare un reale abbassamento dell'altezza utile del vano (numero delle travi e ridotto interasse delle stesse = max ml 1,50), quest'ultima deve essere misurata all'intradosso delle travi.

Fermi restando i limiti precedenti riferiti all'altezza media così calcolata, non vanno computati nel calcolo della superficie del vano, gli spazi di altezza inferiore a ml 2,00 per i locali di cat. A, fatti salvi i casi di recupero dei sottotetti esistenti al momento dell'entrata in vigore della LR 13/09 e s.m.i.; tali spazi potranno essere chiusi con opere murarie o arredi fissi da evidenziare negli elaborati di progetto. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, relativo ai soli vani di cat. A1, sono ammessi valori inferiori delle altezze, qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (edifici vincolati, classificati, normativa sismica, ecc.). L'altezza non potrà comunque essere inferiore a ml 2,00.

I locali di cat. A che devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni, secondo la normativa vigente, devono avere finestre che distribuiscono regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra la superficie finestrata apribile e la superficie pavimentata (rapporto aereo-illuminante – R.A.I.) deve essere non inferiore a 1/8.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00. L'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28,00, non inferiore a mq 38,00 se destinato a due persone.

Ogni unità edilizia, anche mono stanza, deve essere dotata di una stanza o soggiorno-pranzo, di una cucina o zona cottura, di un servizio igienico idoneamente disimpegnato completo di W.C., lavabo, bidet, vasca o doccia.

Per gli interventi di edilizia sovvenzionata e di edilizia residenziale pubblica in generale è consentito, limitatamente agli alloggi di superficie non superiore a mq 45,00 e destinati a non più di due persone, di realizzare soggiorni con "posto cottura", munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli, di superficie non inferiore a mq 14,00 (**art. 6 del D.M. 5 luglio 1975**) due locali adiacenti possono essere considerati come ambiente unico quando l'apertura di comunicazione fra i due locali misura almeno ml 2,00 di larghezza e comunque pari al 50% della superficie della parete in comune.

Art. 52

Caratteristiche e dimensioni dei locali accessori di categoria S

I locali accessori di categoria S, ove non sia diversamente stabilito da norme speciali del presente regolamento, devono rispettare i seguenti parametri:

- altezza media non inferiore a ml 2,40 con una altezza minima di ml 2,00;

Art. 53

Illuminazione naturale e artificiale e rapporto di aereazione

Fatte salve motivate esigenze tecniche, da valutare da parte degli organi competenti, i locali di vita e di lavoro devono sempre essere illuminati con luce naturale, distribuita uniformemente con R.A.I. non inferiore a 1/8. Ai sensi del punto 1.10 Allegato IV del D.Lgs 81/08 (Illuminazione naturale ed artificiale dei luoghi di lavoro) quando non è possibile disporre di sufficiente luce naturale i locali e i luoghi di lavoro devono essere dotati di dispositivi che consentano un'illuminazione artificiale adeguata per salvaguardare la sicurezza, la salute e il benessere dei lavoratori, l'intensità, la qualità, la distribuzione delle sorgenti di luce artificiale devono essere idonee allo svolgimento dello specifico compito visivo integrando, ove necessario, con sistemi di illuminazione localizzata.

In tutti gli ambienti di lavoro (escluso gli uffici), fatte salve motivate esigenze tecniche da valutare da parte degli organi competenti, dovrà essere garantito il requisito dell'aerazione naturale.

La superficie aerante, non inferiore preferibilmente ad 1/8 della superficie del locale, dovrà essere uniformemente distribuita e realizzata esclusivamente con aperture finestrate non computando porte, portoni di ingresso e uscite di sicurezza, salvo quota parte degli stessi realizzate in modo da fungere come finestre. **Ai sensi del punto 1.9 Allegato IV del D.Lgs 81/08** (Aerazione dei luoghi di lavoro chiusi), quando, nei luoghi di lavoro chiusi, non è possibile disporre di sufficiente aerazione naturale si può ricorrere ad impianti di aerazione.

Art. 54

Locali accessori a servizio di attività (uffici pubblici)

Sono locali o ambienti accessori a servizio di attività: servizi igienici, docce, antiservizi, spogliatoi collettivi, ripostigli, depositi, magazzini, mense, ambulatori aziendali, archivi. I locali accessori a servizio di attività devono rispettare i seguenti requisiti:

a) Servizi igienici, docce, antiservizi: essi sono equiparati ai locali di categoria S; essi devono rispettare i seguenti parametri:

- 1) altezza media ponderata non inferiore a ml 2,40 con altezza minima di ml 2,00;

2) R.A.I. non inferiore a $1/12$ (0,083); sono ammessi locali non aerati ed illuminati dall'esterno purché dotati di ventilazione forzata, capace di garantire almeno 10 ricambi aria per ora o soluzioni tecniche equivalenti, ed idoneamente illuminati con luce artificiale;

3) nei locali di lavoro deve essere messa a disposizione dei lavoratori acqua potabile in quantità sufficiente,

4) tutti gli insediamenti devono essere forniti di W.C. e antibagno, convenientemente riscaldati nella stagione fredda, separati per sesso negli insediamenti con oltre 10 addetti, con porte e pareti divisorie a tutta altezza e in numero non inferiore per persone occupate o frazione per turno, a quanto stabilito dalla seguente tabella:

Utenti/Turno WC

0 – 200 $1/10$

200 - 400 $1/20$

Oltre 400 $1/30$

Quando si svolgono attività insudicianti, gli insediamenti devono essere forniti di docce con acqua calda e fredda; tali docce devono essere individuali, in locali distinti per i due sessi e riscaldate nella stagione fredda. Il numero delle docce deve essere congruo e comunque non deve essere inferiore a 1 ogni 5 persone addette o frazione per turno.

5) i lavandini devono essere in numero non inferiore, per persone occupate o frazione per turno, a quanto stabilito dalla seguente tabella:

Utenti/Turno lavandini

0 – 200 $1/5$

200 - 400 $1/10$

oltre 400 $1/15$

6) i W.C. e le docce devono essere rivestiti con materiale lavabile e impermeabile fino ad un'altezza minima di ml 2,00. Docce e wc devono essere di norma costruiti in locali separati, in casi particolari può essere autorizzata la costruzione, in un unico locale, del W.C. e della doccia.

b) Spogliatoi: in tutti gli insediamenti produttivi e per le attività che occupano più di 5 addetti, devono essere previsti locali spogliatoio distinti per sesso e arredati con armadietti a doppio scomparto e riscaldati durante la stagione fredda. Gli spogliatoi sono equiparati a locali di categoria S; essi devono rispettare i seguenti parametri:

1) altezza media ponderale non inferiore a ml 2,40 con altezza minima di ml 2,00;

2) R.A.I. non inferiore a $1/12$ (0,083); sono ammessi locali non aerati ed illuminati dall'esterno purché dotati di ventilazione forzata che garantisca almeno 5 ricambi aria per ora o soluzioni tecniche equivalenti ed idoneamente illuminati con luce artificiale;

3) superficie minima di mq 2,00 con lato minore non inferiore a ml 1,00; deve essere garantita comunque una superficie minima di mq 1,00 per ogni addetto occupato per turno.

c) Locali di riposo: gli insediamenti produttivi caratterizzati dalla esposizione dei lavoratori a particolari rischi per la sicurezza e la salute, devono avere un locale di riposo loro riservato. I locali di riposo devono essere idoneamente arredati; essi devono essere riscaldati durante la stagione fredda; tali locali, ove non sia presente un locale infermeria devono essere provvisti di cassetta di medicazione. I locali di riposo sono equiparati a locali di categoria A1; essi devono rispettare i seguenti parametri edilizi:

1) altezza minima di ml 2,70;

2) R.A.I. non inferiore a $1/8$ (0,125);

3) superficie minima non inferiore a mq 9,00 e comunque congrua rispetto al numero degli addetti occupati per turno nelle specifiche lavorazioni a rischio.

d) Mense: gli insediamenti produttivi che occupano più di 30 persone devono possedere un locale mensa, isolato dall'ambiente di lavoro e riscaldato nella stagione fredda. I locali mensa sono equiparati a locali di categoria A1; essi devono rispettare i seguenti parametri edilizi:

1) altezza minima di ml 2,70;

2) R.A.I. non inferiore a 1/8 (0,125); sono ammessi locali non aerati ed illuminati dall'esterno purché idoneamente illuminati con luce artificiale e dotati di impianto di ventilazione artificiale o condizionamento; tali impianti devono essere preventivamente sottoposti all'esame dei servizi AUSL competenti;

3) superficie minima di mq 9,00 e comunque congrua rispetto al numero degli utilizzatori.

e) locali infermeria. Il datore di lavoro deve garantire la presenza dei presidi sanitari necessari per provvedere alle prime cure. Nei casi previsti dalla legge e comunque ove siano presenti più di 50 persone, gli insediamenti produttivi devono essere dotati di un locale infermeria idoneamente arredato, attrezzato, riscaldato, provvisto di lavandino ed acqua corrente. I locali destinati ad infermeria e ad ambulatorio aziendale sono equiparati a locali di categoria A1 e pertanto devono rispettare i seguenti parametri edilizi:

1) altezza minima di ml 2,70;

2) R.A.I. non inferiore a 1/8 (0,125);

3) superficie non inferiore a mq 9,00.

f) Depositi e magazzini, ripostigli, archivi. Tali locali sono equiparati a locali di categoria S e pertanto devono rispettare i seguenti parametri edilizi:

1) altezza media non inferiore a ml 2,40 con altezza minima di ml 2,20;

2) R.A.I. non inferiore a 1/12 (0,083).

3) sono ammessi locali non aerati ed illuminati dall'esterno quando non è prevista la permanenza di persone. In tali locali, quando la permanenza del personale è saltuaria, deve essere previsto un impianto di ventilazione forzata atto a garantire almeno 5 ricambi aria per ora o soluzioni tecniche equivalenti; essi inoltre devono essere idoneamente illuminati con luce artificiale. Nel caso in cui in tali locali si svolga attività lavorativa in maniera costante o regolare, essi devono rispettare le caratteristiche proprie dei locali di lavoro.

Art. 55

Piani abitabili

Sono piani abitabili quelli fuori terra, nei quali è consentita la ubicazione, anche in parte, di locali di categoria A1, A2, A3, A4, A5 ed S. (artt. 48 e 49) Si considerano piani fuori terra quelli in cui i pavimenti sono a quota con marciapiedi o della sistemazione esterna in ogni punto circostante l'abitazione. Tutti i piani abitabili fuori terra vanno considerati nel numero di piani.

Art. 56

Piani non abitabili

Sono piani non abitabili quelli, seminterrati e interrati in cui è consentita l'ubicazione di locali di categoria S.

Si considerano piani seminterrati o interrati quelli i cui pavimenti sono a quota inferiore, rispetto ai marciapiedi o della sistemazione esterna, anche in parte del perimetro dell'edificio.

Per i locali da adibire ad autorimesse e/o impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà installarsi un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, sia tale, da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 57

Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche" definizione delle categorie 1 e 2

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto ottenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico - edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le

persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (grandini, risaliti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).

Il rilascio del permesso, da parte del Responsabile dell'U.T.C., per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, è subordinato ad una effettiva verifica tecnica che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme di cui ai seguenti articoli.

Il rilascio del certificato di agibilità, nonché della licenza di esercizio è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione. Negli articoli che seguono le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura:

- Classe 1 - le norme di questa classe, in base alla vigente legislazione nazionale, devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, parascolastiche o di interesse collettivo-sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario, ecc.);

- Classe 2 - le norme di questa classe devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private, non rientranti nella precedente categoria 1.

All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche ai disabili su sedie a rotelle, deve essere chiaramente individuato e segnalato mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'allegato A del D.P.R. 24.07.96 n. 503.

Art. 58

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. n.507 del 5/7/1975**.

I locali igienici devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nei locali igienici sprovvisti di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ogni abitazione, almeno una stanza da bagno deve essere dotata: vaso, bidet, vasca da bagno doccia, lavabo.

- Classe 1 - Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici stessi devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati. La porta di accesso deve avere una luce netta minima di 0,80 m. e deve essere sempre apribile verso l'esterno. Le dimensioni minime del locale igienico dovranno comunque garantire le manovre necessarie per l'utilizzazione dei sanitari da parte di una persona costretta su sedia a ruote, nel rispetto della normativa vigente. Negli edifici unifamiliari, costituiti da non più di due piani, la larghezza delle scale può essere ridotta a 90 cm. 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. 59

Piani Terreni, Interrati, seminterrati

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 generale. Qualora il solaio di calpestio di un locale abitabile o agibile risulti parzialmente al di sotto della quota del marciapiedi esterno, oltre alla ventilazione del solaio di calpestio, deve essere realizzata un'intercapedine, ventilata mediante griglie, che circonda il fabbricato.

Piani Interrati si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, tali piani non può essere superiore alla proiezione del massimo ingombro esterno misurato nei punti di massima sporgenza; I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali abitabili o agibili, ovvero: Soggiorno, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva, alloggi monostanza, uffici, studi professionali, gabinetti medici, negozi di vendita, sale da spettacolo, laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri, officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio e relativi ad attività di lavoro, cucine collettive, parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma a riparazioni, lavaggi, controlli e vendite. L'altezza minima interna utile dei locali di cui alle utilizzazioni ammesse dal presente articolo, non deve essere inferiore a mt. 2,40, salvo quanto stabilito da leggi o regolamenti specifici, ad eccezione dei "locali di servizio" che possono avere altezza utile interna inferiore a mt. 2,40 e dei locali destinati a scale e vani scala. Per tutti i locali ai piani interrati, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, deve essere garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato un ricambio d'aria, anche mediante accorgimenti e apparecchiature meccaniche. Nell'eventualità che il flusso e le acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque.

Piani seminterrati. Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m. 1,60 il livello del marciapiede suddetto o della sistemazione esterna. Le finestre devono aprirsi almeno a m. 0.80 di altezza sul livello del terreno circostante e all'aria libera. Le pareti devono essere separate con un'intercapedine di almeno 1 metro dal terreno del cortile o dalla strada e comunque il pavimento del locale deve essere elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo di 1 metro. Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti. L'amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe motivate, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani seminterrati, dovrà installarsi un sistema di sollevamento delle acque stesse, che sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. Ai sensi **dell'art. 65 del D.Lgs 81/2008 e s.m.i.** è vietato destinare al lavoro locali chiusi sotterranei o semisotterranei. In deroga alle disposizioni di cui sopra possono essere destinati al lavoro locali chiusi sotterranei o semisotterranei, quando ricorrano particolari esigenze tecniche. In tali casi il datore di lavoro provvede ad assicurare idonee condizioni di aerazione, di illuminazione e di microclima. L'organo di vigilanza può consentire l'uso dei locali chiusi sotterranei o semisotterranei anche per le altre lavorazioni per le quali non ricorrono le esigenze tecniche, quando dette lavorazioni non diano luogo ad emissioni di agenti nocivi, sempre che siano rispettate le norme del D.Lgs 81/2008 e si sia provveduto ad assicurare le condizioni di cui al secondo capoverso del presente articolo.

Art. 60

Volumi tecnici e impianti tecnologici

Per volumi tecnici devono intendersi quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, gli extracorsa degli ascensori e i terminali di scale, i vespai, i volumi necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrici, termici, televisivi, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazioni, elettrici, ecc.). Sono considerate tali anche le centrali termiche, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie, i locali pompe, impianti tecnici quali: scambiatori di calore, caldaie e simili. Impianti che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio nei limiti della normativa. Non sono invece da

intendere volumi tecnici, per esempio, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, i doppi volumi di vani abitabili, i ripostigli, ricovero attrezzi e simili. I volumi tecnici devono essere dimensionati nello stretto necessario a soddisfare le esigenze tecniche dell'immobile. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico. Per impianti tecnologici si intendono i meccanismi destinati all'aerazione, all'illuminazione, alla fornitura di energia, al riscaldamento, alla refrigerazione, ecc. di ambienti aperti o chiusi. Nel caso di insediamenti produttivi, fra gli impianti tecnologici sono ricompresi anche quelli riguardanti attività artigianali o industriali, come previsto dalla Circ. Min. LL.PP. n. 1918/77, quando siano funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, né di superficie utile o di volume, che non compromettano gli aspetti ambientali e paesaggistici, che non richiedano nuove opere di urbanizzazione o infrastrutture ed altresì che non determinino pregiudizi di natura igienica ed effetti inquinanti.

Art. 61

Locali e spazi integrativi per la residenza

Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più di quattro unità immobiliari servite da una stessa scala, devono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori.

Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliari superiore a 6, possono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per diversi usi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, attività sociali, ecc) Detti locali devono avere una superficie netta minima di mq 24; Tale superficie deve essere aumentata di mq.1,5 per ogni unità immobiliare oltre le 6.

Detti locali devono avere altezza minima netta di m 2,40 e rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali di categoria A1 ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi devono essere ubicati in piani abitabili possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o del sottotetto.

L'accesso ai sopraddetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie. Tutti gli edifici, superiori due piani fuori terra e con più di due unità immobiliari, con area verde pertinenziale devono attrezzare una parte di giardino ad uso condominiale come area gioco per bambini. Tale area non deve essere inferiore a mq 30.

Art. 62

Locali sottotetto

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.

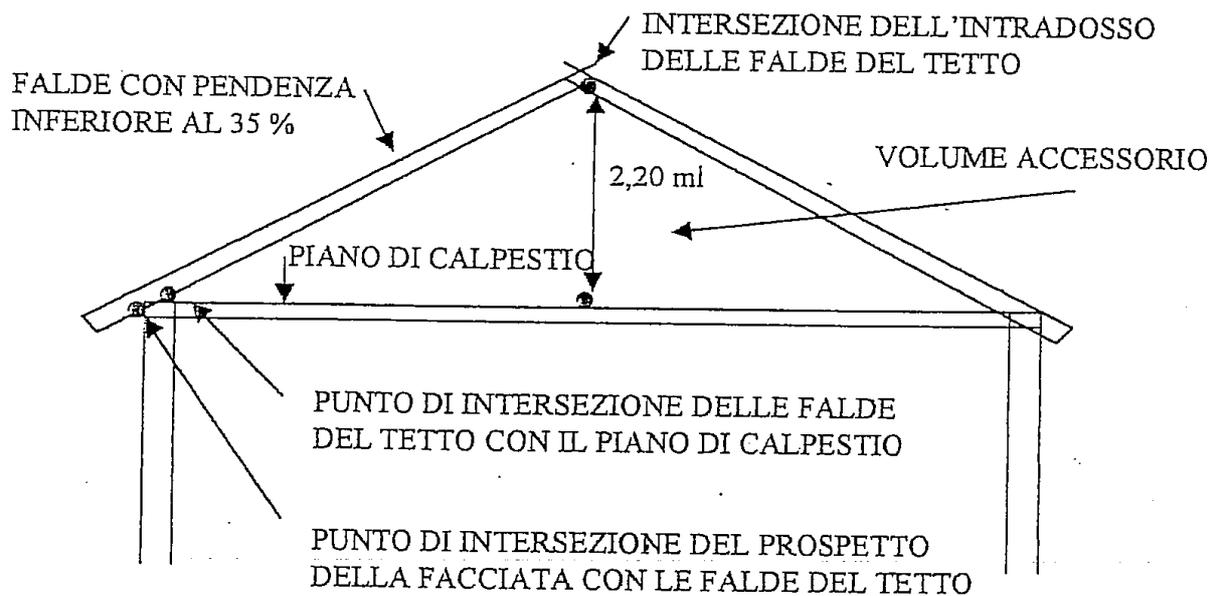
Il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml. 2,20.

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 superiore 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 del 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 L'AERAZIONE 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 sottotetto nel calcolo della cubatura.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art. 51, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione. Nel caso di recupero dei sottotetti esistenti per fini abitativi valgono le norme di cui alla L. R. n. 13 del 16/04/2009, (disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti).

Art. 63

Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra elencati e con un minimo assoluto di ml. 2,00 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti. Si definisce soppalco lo spazio ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.

Sono ammessi soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari ai 2/5 della superficie del vano da soppalcare, con altezza minima netta di m. 2,40 sia al di sotto che al di sopra del soppalco. Comunque l'altezza minima netta nella parte sottostante il soppalco non deve essere inferiore ai minimi prescritti per la categoria del locale afferente.

I soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di aereazione ed illuminazione deve essere effettuata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che siano legittimi e che l'intervento non ne preveda l'ampliamento.

Art. 64

Rampe ed accessi alle costruzioni

Rampe

- Classe 1 - La larghezza minima di una rampa deve essere di m.0.90 per consentire il transito di una persona su sedia a ruote e ml 1,50 per consentire l'incrocio di due persone. La pendenza massima di una rampa non deve superare l'8%. Solo in caso in cui di adeguamento di edifici esistenti la pendenza non può superare il 12%, Ogni dieci metri di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano orizzontale pari a ml 1.50x1.50. La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antiscivolo con scanalature per il deflusso dell'acqua.

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di 1,50 metri ciascuno.

Le rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati ad altezza di m. 0,90 prolungato il piano per cm. 50. E' consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm. 50. Qualora la rampa non sia definita da pareti verticali deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm. 10.

- Classe 2 - Per questa classe valgono le stesse prescrizioni che per la classe A.

Accessi

- Classe 1 - Al fine di agevolare l'accesso all'interno della struttura edilizia è necessario prevedere varchi e porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali e con essi raccordati mediante rampe. Gli accessi devono avere una luce netta minima di m 0.80. Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano e allo stesso livello, ed estendersi, rispettivamente per ciascuna zona, per una profondità di 1,50 m.

Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i 2,5 cm. La zona antistante gli accessi deve essere protetta dagli agenti atmosferici per una profondità minima di 2,00 m. Negli accessi provvisti di soglia, questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva ed acustica.

Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale fra interno ed esterno, e almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a cm 80.

- Classe 2 - Per questa classe devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la classe 1.

Scale

Ogni scala deve essere ventilata ed illuminata o naturalmente o meccanicamente, tenuto conto delle vigenti norme antincendio.

- Classe 1 - Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto lo sviluppo.

Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale, per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni.

La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

Le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di 1,20 m. Il vano scala deve essere immediatamente individuabile come piattaforma di distribuzione. I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima cm 30;

- la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62/64 cm

Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa $75^\circ \div 80^\circ$.

In caso di disegno discontinuo l'aggetto del grado rispetto al sottogrado, deve avere compreso fra un minimo di cm. 2 e un massimo di cm. 2,5.

La pavimentazione delle scale deve essere antiscivolo: essa pertanto deve essere realizzata con materiali idonei e deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano. Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di m. 1,00. Il corrimano deve essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità. Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva. Esso deve essere posto ad una altezza compresa tra 0,90/1 metro.

Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad una altezza proporzionata all'età minima degli utenti.

Le rampe delle scale di larghezza superiore a m. 1,00 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati. Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno 30 cm. Le scale e le gradinate pubbliche e d'uso pubblico, comprese quelle all'aperto, se di larghezza superiore a m. 4,00, devono essere provviste di un ulteriore corrimano in posizione assiale.

- Classe 2 - Per questa classe valgono le stesse prescrizioni che per la classe A. Le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di 0,80 m. La massima utilizzazione di una scala con rampe della larghezza di mt. 1,00 potrà raggiungere mq 3000 di superficie coperta degli alloggi serviti ai diversi piani della scala stessa. Aumentando la larghezza delle rampe sino a mt. 1,40 la massima utilizzazione della scala potrà aumentare del 10% per ogni cm 10 di maggiore larghezza minima di mt. 1,00. Si può inoltre ridurre la larghezza della rampa a cm. 90 qualora il numero dei piani serviti dalla scala non siano superiori a due. Nei muri di ambito delle scale non possono aprirsi finestre o feritoie in corrispondenza di appartamenti, con la sola eccezione di pannelli fissi in vetro-cemento o materiali simili. Sulle aree vincolate a distacco è ammessa la creazione delle scale necessarie per accedere al piano rialzato ciò senza pregiudizio del massimo coperto consentito per i differenti tipi edilizi.

Art. 65

Ascensori

In tutti gli edifici dove per legge deve essere previsto l'ascensore, questo dovrà essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedie a rotelle e deve quindi presentare le seguenti caratteristiche:

- avere una cabina di dimensioni minime di 1,40 m. di lunghezza e 1,10 m di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a 0,80 m. posta sul lato corto; piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di 1,50 × 1,50 m.
- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di auto-livellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uno, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;
- avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto e l'inversione della chiusura delle porte stesse (cellula fotoelettrica, costole mobili, ecc),

Le porte di un ascensore automatico devono rimanere aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 secondi.

Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse. La bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m. 1,20 dal pavimento. Nell'interno della cabina, oltre il campanello di allarme, deve essere posto un citofono ad un'altezza massima di m. 1,20 dal pavimento.

Qualora siano previsti i posti macchina riservati, ai piani interrati, almeno uno degli ascensori, con le caratteristiche di cui sopra, deve arrivare a tale livello, comunque nel rispetto delle prescrizioni antincendio. Sono fatte salve le norme dimensionali previste dal **DM 14.06.89 n. 236** per quanto riguarda l'adeguamento di edifici preesistenti.

Art. 66**Corridoi e passaggi per uffici pubblici e privati**

- Classe 1- Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni di direzione, senza asimmetrie.

Non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o addossati alle pareti.

La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di 1.00 m ed avere allargamenti atti a consentire l'inversione di marcia da parte di persone su sedia a ruote. I corridoi o i passaggi non devono presentare variazioni di livello. In caso contrario queste devono essere superate mediante rampe, la pavimentazione dei corridoi e dei passaggi deve essere anti-scivolo; essa deve essere pertanto realizzata con materiali idonei o deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

- Classe 2 - Per questa classe valgono le stesse prescrizioni della classe 1.

Art. 67**Pavimenti per uffici pubblici e privati**

- Classe 1 - I pavimenti all'interno della struttura edilizia ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti di uso, mediante un'adeguata variazione nel materiale e nel colore. I pavimenti devono essere antiscivolo; essi pertanto devono essere eseguiti con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti. Al fine di evitare possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati, guide in risalto, ecc. nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati per i pavimenti deve essere omogenea; questo al fine di evitare possibili ostacoli al moto, dovuti a disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi. Deve essere assicurata, nel tempo, la perfetta planarità del pavimento, scegliendo materiali che non diano luogo a ritiri, gibbosità, scheggiature, sconnessioni o fessurazioni.

- Classe 2 - Per questa classe si suggerisce di tener conto di quanto prescritto per la classe 1.

Art. 68**Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione per uffici pubblici e privati**

- Classe 1 - In tutti gli edifici tutti gli apparecchi di comando, interruttori, campanelli di allarme, manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad una altezza massima di 0,90 m. dal pavimento. Devono inoltre essere facilmente individuabili e visibili anche in caso di illuminazione nulla (piastre o pulsanti fluorescenti, ecc.) ed azionabili mediante leggera pressione. Gli apparecchi elettrici di segnalazione ottica devono essere posti ad una altezza compresa fra i 2,50 e i 3,00 m. da pavimento. Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti, nei vari ambienti, in posizione tale da consentirne la immediata percezione visiva ed acustica.

- Classe 2 - Per questa classe si suggerisce il rispetto delle prescrizioni relative alla classe 1.

Art. 69**Impianti telefonici per uffici pubblici**

Al fine di consentire l'uso di impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie sono adottati i seguenti criteri:

a) Gli impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico di nuova costruzione, o ristrutturati, o ai quali sia possibile apportare le conformi varianti, devono essere installati in posizione accessibile, posti ad una altezza massima di 0,90 m. dal pavimento e convenientemente isolati sotto il profilo acustico. Nei posti telefonici pubblici, almeno uno degli apparecchi deve presentare le caratteristiche di cui al comma precedente e una delle cabine deve essere strutturata e attrezzata come segue:

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a cm 2,5;
 - la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 m.;
 - la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di 0,85 m.;
 - l'apparecchio telefonico deve essere situato ad una altezza massima di 0,90 a dal pavimento;
 - sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad una altezza di 0,45 m.;
 - la mensola porta elenchi deve essere posta ad una altezza di 0,80 m.;
- b) Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a rotelle. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 m. con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a 0,80 m., e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a 2,5 cm.

Art. 70

Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati o ristrutturati, devono disporre di un deposito per contenere i recipienti delle immondizie dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi, locale dovrà avere una dimensione strettamente funzionale a ricovero di detti contenitori in ogni caso superficie non superiore a mq.6 ed altezza non superiore a m.l. 3,00. È obbligatorio che detto deposito sia predisposto per alloggiare i contenitori per la raccolta differenziata in funzione del sistema di raccolta adottato dal Comune di Castelnuovo di Porto, che abbia accesso diretto dall'esterno;

Art. 71

Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di metri dieci da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica. Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

Art. 72

Canne di esalazione per cucine e zone di cottura

Tutte le cucine e le zone di cottura, comunque alimentate, debbono essere provviste di sistemi atti a condurre i vapori e i prodotti della combustione a canne d'esalazione singole e indipendenti o collettive e ramificate, adibite solo a tale uso.

Tali canne dovranno essere condotte a tetto, dotate di comignoli realizzati e posizionati nel rispetto delle norme tecniche UNI-CIG e a distanza tale da non interferire con eventuali aperture di ventilazione sia essa naturale o artificiale.

Tali ambienti devono altresì essere dotati d'idonee aperture permanenti di ventilazione naturale diretta, realizzate nel rispetto delle norme tecniche sopra citate. Per interventi di ristrutturazione in edifici preesistenti, in luogo delle canne di esalazione, ove non sia possibile rispettare la norma

generale e sentito il parere degli enti competenti, possono essere ammessi sistemi alternativi o per il trattamento o per l'allontanamento dei vapori di cottura (quali ad es.: filtri a carboni attivi, canne di esalazione a parete, ecc.). Le canne d'esalazione delle cucine ad uso di attività di ristorazione o comunque non assimilabili a cucine ad uso familiare, devono essere realizzate con materiali impermeabili ai vapori ed ai gas ed essere idoneamente coibentate, al fine di evitare fenomeni di condensazione ed apprezzabili incrementi di temperatura negli ambienti attraversati. Devono inoltre essere sempre prolungate sino al tetto con scarico posto a distanza non inferiore ai ml 10 dalle pareti degli edifici circostanti, salvo elevazioni a maggiore altezza a giudizio del Sindaco.

Art. 73

Impianti di riscaldamento e canne fumarie

Tutti gli edifici devono essere dotati di idoneo impianto di riscaldamento, tale da assicurare le condizioni di esercizio conformi a quanto previsto da specifiche norme tecniche ed in funzione della destinazione d'uso. Gli impianti termici, le canne fumarie e le loro parti terminali, devono essere costruiti a regola d'arte, con materiali e componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza UNI-CIG, nonché nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia, compresi i regolamenti adottati ai fini del contenimento dei consumi di energia. Ove non sia ridisposta l'installazione di apparecchi di combustione di tipo stagno, gli ambienti relativi devono essere dotati d'aperture di ventilazione realizzate nel rispetto delle norme tecniche.

Le canne fumarie, singole o collettive, a cui collegare le caldaie e gli apparecchi di riscaldamento degli ambienti e di produzione di acqua calda, comunque alimentati, nonché le stufe, i caminetti ed i forni alimentati a legna o simili apparecchiature, devono essere condotti al tetto. L'altezza delle bocche dei camini, escluso le mitrie e i comignoli, devono risultare più alte di 1 m. rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura che sia distante almeno 10 m dalle stesse per gli impianti di tipo industriale o con potenzialità maggiore di 35Kw. Per impianti con potenzialità inferiore a 35 Kw la quota di sbocco del comignolo deve essere al di fuori della zona di reflusso come indicata nella norma CTI-UNI 7129.

Lo scarico dei prodotti della combustione deve essere localizzato in modo da non interferire con eventuali prese d'aria esterne e con aperture per ventilazione naturale o meccanica. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente è ammesso lo scarico a parete dei prodotti della combustione per i soli apparecchi alimentati a gas metano, nel rispetto delle indicazioni impiantistiche delle norme **UNI-CIG e del DPR 412 del 26/8/93** e successive modifiche ed integrazioni qualora si verifichi la contemporaneità delle seguenti condizioni:

- a) lo scarico dei prodotti non interferisca con prese d'aria esterne, con aperture per ventilazione naturale o meccanica, come previsto dalle norme UNI-CIG.
- b) le opere previste non si configurino come interventi di ristrutturazione complessiva dell'edificio o degli impianti;
- c) non si possa usufruire di canne fumarie esistenti e non ne sia consentita la costruzione di nuove con scarico a tetto;
- d) non sia possibile l'attraversamento di piani sovrastanti.

Le prese d'aria per l'alimentazione degli apparecchi di tipo stagno possono essere poste a parete.

Il Sindaco, sentito il parere dell'ASL, nei casi in cui lo scarico dei prodotti della combustione, di qualunque impianto o apparecchio termico, interferisca con prese d'aria esterne, o comunque crei disagio permanente alla fruibilità degli ambienti, determinando problemi igienico - sanitari, può ordinare interventi sulle canne fumarie, nonché in generale l'elevazione dello sbocco di condotti esistenti.

Art. 74

Impianti di trattamento dell'aria

Per la classificazione degli impianti di trattamento dell'aria si richiama quanto indicato dalle norme UNI. Detti Impianti devono essere realizzati nel rispetto delle norme di buona tecnica.

Gli impianti devono garantire il rispetto delle condizioni parametriche di esercizio (quali ad es. purezza e velocità dell'aria, temperatura, ecc.) definite dalle stesse norme tecniche e correlate alla tipologia d'uso del locale. Le prese d'aria esterna devono essere posizionate, ove tecnicamente possibile, in conformità alla norma UNI applicabile e comunque ad almeno ml 4,00 dal suolo ed in zone sottratte ad azioni inquinanti. Le condotte di espulsione dell'aria devono sfociare a tetto e devono essere posizionate e realizzate nel rispetto delle regole dell'arte; esse non devono interferire con aperture di prese d'aria naturale o artificiale. Il funzionamento degli impianti non deve essere causa di disturbo per gli ambienti di vita circostanti; a tal fine sono oggetto di valutazione tecnica gli incrementi del rumore di fondo e l'innalzamento della temperatura conseguenti al funzionamento di detti impianti.

Art. 75

Ventilazione artificiale e termoventilazione

La ventilazione artificiale è ammessa in sostituzione o ad integrazione di quella naturale nei seguenti locali:

a) antibagni, spogliatoi, magazzini di deposito e locali di servizio in cui non sia prevista la presenza continua di persone. Nei casi sopra indicati, ove non diversamente previsto da specifica norma, devono essere assicurati almeno dieci ricambi volume –ambiente per ora.

Nei servizi igienici la ventilazione artificiale può avvenire con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione artificiale, con temporizzatore ritardante l'arresto di almeno 3 minuti. Negli edifici multipiano la ventilazione artificiale può essere ottenuta anche mediante condotto collettivo ramificato, costruito a regola d'arte, che deve essere ad uso esclusivo dei locali di servizio ventilati; Il ricambio dell'aria interna non deve comunque superare il 30% della portata dell'impianto; La dotazione di un idoneo impianto aeraulico conforme alle norme UNI 10339/95 e smi è requisito minimo per i locali pubblici di spettacolo e di riunione e per i locali ad uso commerciale e di servizio con permanenza di persone quando detti locali, per necessità od obblighi costruttivi e di esercizio, non possono essere sufficientemente o razionalmente aerati con finestre apribili; Lo spazio o i locali in cui siano installate le unità di trattamento aria, dovranno essere accessibili in sicurezza tramite strutture fisse.

Art. 76

Sale per riunioni e spettacoli

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni e spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzata anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie. Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale:

- essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alle alle persone utilizzando sedie a rotelle.

Per le persone utilizzando sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni 400 o frazione di quattrocento posti normali.

Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- lunghezza 1,20-1,40 m.;

- larghezza 1,10 m.;

- spazio libero, anteriore o posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e di lunghezza minima di 1,00 m.;

- il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.

Art. 77**PRESCRIZIONI ANTINCENDIO****Caratteristiche dei fabbricati di altezza tra i 12 e i 24 metri**

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati di altezza compresa tra m.12 e m 24 devono essere rispettate le seguenti condizioni:

1) le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali non destinati esclusivamente ad abitazioni e ad uffici;

2) le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato ed altri materiali resistenti al fuoco e all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m 1,05, salvo che le norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti oltre ai primi due.

3) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq 600;

4) le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 18 se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato;

5) scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica;

6) tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con autoscala-aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VVFF (dimensioni minime: larghezza m 3.5 ed altezza m 4).

Art. 78**PRESCRIZIONI ANTINCENDIO****Centrali termiche****A) - Centrale termica a combustibile liquido:**

1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;

2) il canale da fumo e il camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali di autorimessa, magazzini, ecc. La separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;

3) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta, ecc.), devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente;

4) qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi i 25 mc deve essere richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B) - Centrale termica a gas di rete:

1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50;

2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzati con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;

3) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;

4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;

5) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

Art. 79**PRESCRIZIONI ANTINCENDIO****Autorimesse con capacità di parcheggio non superiore a nove autoveicoli**

1) Le strutture portanti orizzontali e verticali devono essere realizzate con materiali non combustibili.

2) L'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con le scale, ascensori o altri locali non facenti parte dell'autorimessa. Le eventuali comunicazioni ammissibili con i locali a diversa destinazione, facenti parte dell'edificio nel quale sono inserite, devono essere protette con porte metalliche piene a chiusura automatica; sono comunque vietate le comunicazioni con i locali adibiti a deposito o uso di sostanze esplosive e/o infiammabili.

3) L'eventuale suddivisione interna in box deve essere realizzata con strutture non combustibili; ogni box deve avere aerazione con aperture permanenti in alto e in basso di superficie non inferiore a 1/100 di quella in pianta; l'aerazione può avvenire anche tramite aperture sulla corsia di manovra.

Autorimesse con capacità di parcheggio superiore a nove autoveicoli

1) Il solaio di separazione con i soprastanti o i sottostanti locali deve essere in cemento armato ovvero in altri materiali incombustibili e resistenti al fuoco o resi tali. In quest'ultimo caso deve essere presentato, per la preventiva approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco, il progetto esecutivo delle strutture.

2) L'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con le scale, ascensori o altri locali non facenti parte dell'autorimessa. Valgono comunque le norme di cui al **DM 01.02.1986**.

3) L'altezza minima netta non può essere inferiore a m.2,40 con un minimo di 2 m sotto trave.

4) Le corsie di manovra devono consentire il facile movimento degli autoveicoli e devono avere ampiezza non inferiore a 4,5 m e a 5 m nei tratti antistanti i box, o posti auto, ortogonali alla corsia.

5) Gli ingressi alle autorimesse devono essere ricavati su pareti attestate su vie, piazze pubbliche o private, o su spazi a cielo scoperto. Se l'accesso avviene tramite rampa, si considera ingresso l'apertura in corrispondenza dell'inizio della rampa coperta.

6) Ogni compartimento deve essere servito da almeno una coppia di rampe a senso unico di marcia di ampiezza ciascuna non inferiore a 3 m o da una rampa a doppio senso di marcia di ampiezza non inferiore a 4,5 m. Per le autorimesse sino a quindici autovetture è consentita una sola rampa di ampiezza non inferiore a 3 m diversi compartimenti, realizzati anche su più piani, possono essere serviti da unica rampa o da unica coppia di rampe a senso unico di marcia come sopra descritto purché le rampe siano aperte o a prova di fumo.

Le rampe non devono avere pendenza superiore al 20% con un raggio minimo di curvatura misurato sul filo esterno della curva non inferiore a 8,25 m per le rampe a doppio senso di marcia e di 7 m per rampe a senso unico di marcia.

7) Le autorimesse devono essere munite di un sistema di aerazione naturale costituito da aperture ricavate nelle pareti e/o nei soffitti e disposte in modo da consentire un efficace ricambio dell'aria ambiente, nonché lo smaltimento del calore e dei fumi di un eventuale incendio. Al fine di assicurare una uniforme ventilazione dei locali, le aperture di aerazione devono essere distribuite il più possibile uniformemente e a distanza reciproca non superiore a 40 m.

8) Le aperture di aerazione naturale devono avere una superficie non inferiore a 1/25 della superficie in pianta del compartimento. Nei casi nei quali non è previsto l'impianto di ventilazione meccanica, una frazione di tale superficie - non inferiore ad 0,003 m² per metro quadrato di pavimento - deve essere completamente priva di serramenti. Il sistema di ventilazione deve essere indipendente per ogni piano. Per autorimesse sotterranee la ventilazione può avvenire tramite intercapedini e/o camini; se utilizzata la stessa intercapedine, per consentire l'indipendenza della ventilazione per piano, si può ricorrere al sezionamento verticale o all'uso di canalizzazioni di tipo

«shunt». Per le autorimesse suddivise in box l'aerazione naturale deve essere realizzata per ciascun box. Tale aerazione può essere ottenuta con canalizzazioni verso l'esterno o con aperture anche sulla corsia di manovra, prive di serramenti e di superficie non inferiore ad 1/100 di quella in pianta del box stesso.

9) Il sistema di aerazione naturale deve essere integrato con un sistema di ventilazione meccanica nelle autorimesse sotterranee aventi numero di autoveicoli per ogni piano superiore a quello riportato nella seguente tabella: Numero autoveicoli nelle autorimesse sotterranee:

Primo piano 125, secondo piano 100, terzo piano 75, oltre il terzo piano 50;

Per le autorimesse fuori terra di tipo chiuso il sistema di aerazione naturale va integrato con impianto di aerazione meccanica nei piani aventi numero di autoveicoli superiori a 250.

Le caratteristiche del sistema di ventilazione meccanica sono stabilite dalla normativa specifica.

10) Le autorimesse devono essere provviste di un sistema organizzato di vie di uscita per il deflusso rapido e ordinato degli occupanti verso l'esterno o in luogo sicuro in caso di incendio o di pericolo di altra natura. Il dimensionamento delle vie d'uscita è in funzione del massimo affollamento ipotizzabile come determinato dalla normativa specifica.

11) Gli impianti elettrici devono essere a "regola d'arte" e conformi alle norme CEI.

12) Gli scarichi delle acque di lavaggio devono essere muniti, prima del collegamento alla fognatura cittadina, di idoneo pozzetto "a trappola".

Art. 80

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Nulla-osta dei Vigili del Fuoco

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di agibilità, da cui al precedente Art. 43 del Regolamento, nel caso di edifici di altezza superiore a m. 24, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, ricreativi, culturali, commerciali, comunitari, ecc.).

Art. 81

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare i seguenti requisiti:

a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;

b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature debbono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole d'interruzione del flusso;

c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

Art. 82

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le norme seguenti:

a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;

b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;

c) prese o uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di m.2,00 dal marciapiede, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

Art. 83

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Rinvio a leggi particolari

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corso, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc., sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate.

Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

Capo V

NORMATIVA TECNICA PER L'EDILIZIA

Art. 84

Requisiti di sicurezza degli impianti all'interno degli edifici

- disposizioni in materia di attività di installazione

Tutti gli impianti tecnici devono essere costruiti in conformità di disposizioni legislative, norme e regolamenti applicabili in materia (**Decreto n. 37 del 22 gennaio 2008** ad integrazione **L. 46 del 5/3/90**). 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. 85

Eliminazione barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati

Per quanto riguarda le caratteristiche tecniche e dimensionali degli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, i criteri di progettazione oltre che la documentazione di progetto si fa riferimento al DM n.236 14.06.89 e al DPR n.503 24.07.96 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 86

Eliminazione barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi

Ai sensi dell'art. 79 del D.P.R. 380/01 le opere di cui all'art. 85 del regolamento possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste in questo regolamento edilizio anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Art. 87

Norme per la riduzione e la prevenzione da inquinamento luminoso

Per quanto concerne l'inquinamento luminoso, si applica la normativa regionale disciplinata dalla **LR 23 del 13/4/00** e successivo regolamento regionale **n.8 del 18/04/05**.

Art. 88**Prevenzione e salvaguardia dal rischio gas radon**

Per quanto concerne la prevenzione e la salvaguardia dal rischio gas radon, si rimanda alla specifica normativa regionale disciplinata dalla **LR 14 del 31/3/05**.

Capo VI**PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO****Art. 89****Isolamento del suolo**

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente. Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o è soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti a impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali, classificati nei precedenti articoli come A e S devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno, a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata. In entrambi i casi, qualora i suddetti locali risultino anche parzialmente al di sotto della quota del pavimento nei confronti del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una sufficiente intercapedine aerata che circondi i predetti locali per la parte interrata. Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò attraverso una relazione, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di permesso o autorizzazione. Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie. Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art. 138. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno. Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti sul vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

Art. 90**Isolamento termico**

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, nelle categorie A e S devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Per le nuove costruzioni e ristrutturazioni, fermo restando l'obbligo del permesso di costruire, il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente Ufficio comunale, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche dell'isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmata dal committente e dal progettista. Nelle costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, il Responsabile dell'U.T.C. può disporre che siano osservate le norme sulle caratteristiche di isolamento termico, quando esistano le condizioni tecniche per la loro applicazione, obbligando all'attuazione parziale o globale dei seguenti provvedimenti:

- a) isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- b) isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
- c) isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- d) miglioramento della tenuta dei serramenti.

Art. 91

Classificazione delle acque

In base ai contenuti della legislazione vigente, le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- **acque meteoriche:**

- comprendono le acque piovane e quelle provenienti dallo scioglimento delle nevi;

- **acque nere:**

- comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio compiuti da imprese artigiane o commerciali;

- **acque luride:**

- sono gli scarichi di natura organica e delle latrine di qualsiasi tipo;

- **acque inquinanti:**

- sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

- **acque reflue industriali:**

Qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici od installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzioni di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche o di dilavamento. Il refluo deve essere considerato nell'inscindibile composizione dei suoi elementi, a nulla rilevando che parte di esso sia composta di liquidi non direttamente derivanti dal ciclo produttivo, come quelli delle acque meteoriche o dei servizi igienici, immessi in un unico corpo recettore

Art. 92

Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle **acque meteoriche**, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Per il deflusso delle **acque nere**, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura.

Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Le **acque luride**, di cui al precedente articolo, in assenza di fognatura comunale, devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa e al numero degli abitanti equivalenti. Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m. 1 dalle murature perimetrali.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le **acque inquinanti** di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare. In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti. L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni. Relativamente agli scarichi non in pubblica fognatura si fa riferimento alle norme nazionali e regionali in materia (**D.Lgs. n. 152 del 3/4/06, e LR 41 del 16/3/82**). Sono sempre consentiti interventi finalizzati alla corretta

infrastrutturazione ecologica e ambientale del territorio (quali, a titolo esemplificativo, gli impianti e i sistemi di lagunaggio, fitodepurazione ed evapotraspirazione) sulla base di progetti da concordare con gli uffici comunali e pubblici competenti. Gli interventi edilizi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, sono subordinati:

- alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle acque bianche e delle acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico);

- alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura comunale. Le misure da adottare (a titolo esemplificativo: convogliamento nel reticolo idrografico superficiale previo pre-trattamento delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc.), dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri la caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento.

Gli uffici comunali e pubblici competenti dovranno di concerto accertare il sistema tecnico più idoneo, in rapporto con le caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

Art. 93

Efficienza energetica

Negli edifici di nuova costruzione è obbligatorio utilizzare: Per il miglioramento dell'efficienza degli impianti termici: caldaie a condensazione e centralizzate, sistemi di regolazione termica individuale (es. valvole termostatiche), sistemi di contabilizzazione individuale del calore; Per il miglioramento dell'efficienza degli impianti elettrici: Dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

Impianti per climatizzazione invernale ed estiva

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento (dotati della marcatura di rendimento energetico pari a tre o quattro stelle D.Lgs.192/05). Installazione di sistemi di regolazione termica locale (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (irraggiamento solare, presenza di persone o apparecchiature).

Impianto elettrico

Per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, è previsto l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare:

- per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni) è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici

- per gli edifici del terziario è obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.)

Art. 94

Illuminazione esterna

Negli impianti di illuminazione delle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, i corpi illuminanti debbono essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici limitando di conseguenza i consumi energetici e l'inquinamento luminoso. Tali impianti

dovranno essere eseguiti utilizzando sistemi di emissione luminosa con la massima efficienza e il minor consumo energetico.

Art. 95

Risparmio Energetico

Ai fini del contenimento del consumo energetico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili sono prescritti, anche ai sensi della **L.R. 06 del 27/5/08** e **D.L.gs 192 del 19/8/2005** i seguenti interventi: Nei casi di edifici di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, e di ristrutturazione urbanistica fuori dai centri storici è obbligatoria: l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili (impianti solari termici e fotovoltaici), integrati con le strutture dei fabbricati o del quartiere, al fine di soddisfare:

a) il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari in misura non inferiore al 50 per cento del fabbisogno energetico;

b) il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 kW per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio di estensione superficiale di almeno 100 metri quadrati.

Art. 96

Installazione apparecchi di captazione di fonti energetiche rinnovabili in zona agricola

Nell'ubicazione di impianti di captazione di fonti energetiche rinnovabili (fotovoltaico, solare termico, eolico) si dovrà tenere conto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale e del microclima.

L'installazione di apparecchi di captazione di fonti energetiche rinnovabili dovrà essere correlato alle effettive esigenze dell'azienda agricola e/o dell'abitazione dell'agricoltore, nonché tener conto delle indicazioni del P.T.P.R..

Art. 97

Isolamento acustico

In relazione ai requisiti acustici definiti nel D.P.C.M. 5/12/97, negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nei precedenti artt 48 e 49, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico delle strutture verticali e orizzontali relativamente i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, di impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei Lavori Pubblici o da altri qualificati organi pubblici. In particolare le murature di divisione tra diversi alloggi devono essere realizzate con doppia parete ed intercapedine fonoassorbente. Gli impianti e le apparecchiature tecnologiche (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento o condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati al fine di impedire la trasmissione dei rumori d'esercizio.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenza fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati. Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db. E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

Art. 98**Materiali ecosostenibili-ecocompatibili**

Nei casi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica sono prescritti i seguenti interventi:

1) utilizzare materiali, tecniche costruttive, componenti per l'edilizia, impianti, elementi di finitura e arredi fissi biocompatibili, sostenibili, ecologici e non nocivi per la salute;

2) privilegiare l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico.

3) dotare le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento. Le schermature fisse devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate.

4) garantire una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare i locali interrati e seminterrati dovranno impedire l'eventuale passaggio del gas (radon) agli ambienti soprastanti dello stesso edificio, in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore 200 Bequerel mc per le nuove costruzioni e 400 Bequerel mc per quelle già esistenti.

5) Realizzare tetti verdi per quanto più possibile (da irrigare con la captazione delle acque meteoriche) Al fine di preservare l'identità storica e culturale del patrimonio edilizio e architettonico e le relative tradizioni e tecniche costruttive e tipologiche, gli elementi costruttivi presenti negli edifici storici e nell'edilizia tradizionale locale e/o rurale che trovano piena rispondenza nei principi dell'architettura sostenibile e della bioedilizia devono essere preservati. E' ammessa la sostituzione parziale di elementi costruttivi purché con materiali che ne mantengano inalterate le originali caratteristiche di biocompatibilità. Al fine di mantenere le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici rurali tradizionali e degli aspetti del paesaggio agrario il Responsabile dell'UTC può prescrivere l'utilizzo di materiali e di tecniche costruttive tradizionali. In particolare la tipologia dei porticati, la conservazione dei muri di recinzione a secco, filari alberati e siepi, murature portanti a faccia vista in tufo, manto di copertura in coppi e coppi ed embrici, tetti in legno, coloriture degli intonaci, infissi in legno, conservazione di manufatti accessori (forni, pozzi), pavimentazioni esterne, tipologia delle recinzioni.

E' vietato rimuovere e demolire le tipiche delimitazioni dei fondi agricoli realizzate con grandi blocchi in tufo cavati a mano delle macere a secco detti localmente "bolognini". Tali elementi del paesaggio agrario devono essere preservati e recuperati.

Art. 99**Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica**

Al fine di favorire la riqualificazione urbana attraverso l'insediamento di attività commerciali o artigianali, nei fabbricati realizzati con programmi di edilizia sovvenzionata ovvero convenzionata-agevolata è consentito il cambio di destinazione d'uso delle pertinenze degli alloggi realizzate alla data del 02/10/2009, fatta eccezione delle pertinenze assoggettate a vincolo permanente ai sensi dell'art 18 della Legge n. 765 del 6/8/67.

Capo VII**EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI E RISPARMIO IDRICO****Art. 100****Impianti per climatizzazione invernale ed estiva**

Per il miglioramento dell'efficienza degli impianti termici negli edifici di nuova costruzione è obbligatorio utilizzare: Caldaie a condensazione e centralizzate, sistemi di regolazione termica individuale (es.valvole termostatiche), sistemi di contabilizzazione individuale del calore.

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento (dotati della marcatura di rendimento energetico pari a tre o quattro stelle **D.Lgs. 192 del 19/8/05**). Installazione di sistemi di regolazione termica locale (valvole

termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (irraggiamento solare, presenza di persone o apparecchiature);

Art. 101

Impianto elettrico

Negli edifici di nuova costruzione per il miglioramento dell'efficienza degli impianti elettrici è obbligatorio utilizzare: dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

Art. 102

Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui realizzazione deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S. Alla domanda di permesso deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio del permesso deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente a una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.

Art. 103

Impianto per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali o in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni. Per le industrie insalubri di 1 classe di cui all'elenco del DM 05.09.94 si prescrive un distanza minima di 250 metri dal più vicino nucleo abitato come definito dall'Istat. Fermo restando che distanze superiori verranno stabilite a seconda dei casi e dei sistemi di abbattimento degli inquinanti adottati dietro parere vincolante dell'Asl.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti.

Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Art. 104

Impianto idrico

Nei casi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica sono obbligatori, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 06/08 i seguenti interventi:

1) Il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per usi compatibili (irrigazione, pulizia etc.) tramite appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione.

2) L'utilizzo di tecniche di depurazione naturale.

3) L'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati.

4) L'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua.

5) L'impiego, nella sistemazione delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50% della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.

6) L'installazione di un sistema di contabilizzazione dei consumi. Tutto quanto sopra è obbligatorio esclusivamente per gli edifici situati al di fuori del centro storico e fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici.

Sono altresì fatti salvi, nel caso di ristrutturazioni edilizie, eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati relativi agli interventi per il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e grigie.

Art. 105

Rifornimenti idrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati A1, A2, A3, A4, ed S, deve essere provvista di acque potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal laboratorio provinciale di igiene e profilassi e deve essere consentito dal Responsabile Igiene Pubblica.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito impianto di sollevamento (Autoclave).

Capo VIII

FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DI CUI AL COMMA 2 ART. 9 DELLA L.R. N. 6/2008

Art. 106

Fonti Energetiche Rinnovabili

Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia ed urbanistica è obbligatoria l'applicazione di quanto previsto nell'art. 95 del presente regolamento.

Art. 107

Certificazione energetica obbligatoria di cui al D.lgs. 192/2005 e Soggetti abilitati al rilascio della certificazione energetica – APE

Per quanto concerne la certificazione energetica obbligatoria, si rimanda alla specifica normativa disciplinata dal D.lgs. 192 del 19/8/05 e successive modifiche ed integrazioni e dal DPR 59 del 2/4/09. Per quanto concerne i soggetti abilitati al rilascio della certificazione energetica, si rimanda alla specifica normativa disciplinata dal D.Lgs 192/05 e successive modifiche ed integrazioni e dal DPR 59/2009.

Capo IX

CALCOLO DEGLI INDICI DI FABBRICABILITÀ - INCENTIVI PER LA BIOEDILIZIA

Art. 108

Maggiore spessore delle murature

Al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, per la determinazione dell'indice di fabbricabilità fissato dallo Strumento Urbanistico e fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, ai sensi dell'art 12 della LR n. 6 del 14/5/08, si

prevede lo scomputo del maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 cm., fino ad un massimo di 25cm.

Art. 109

Maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura

Al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, per la determinazione dell'indice di fabbricabilità fissato dallo Strumento Urbanistico e fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, ai sensi dell'art 12 della LR n.6 del 14 maggio 2008, si prevede lo scomputo del maggior spessore dei **solai intermedi e di copertura**, per la parte eccedente 30 cm. e, rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25cm.

Art. 110

Scomputo dei maggiori volumi dal contributo di costruzione per il rilascio del permesso di Costruire (PdC)

Al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, per la determinazione dell'indice di fabbricabilità fissato dallo Strumento Urbanistico e fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, ai sensi dell'art 12 della LR n.6 del 14 maggio 2008, si prevede lo scomputo dei maggiori volumi dal contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire per i seguenti interventi: installazione di serre solari con vincolo di destinazione e, comunque, di dimensioni non superiori al 30 % della superficie utile dell'unità abitativa realizzata; opere connesse all'isolamento termico ed acustico, la captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno.

Al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico, nel calcolo delle volumetrie degli edifici non vengono computati camini solari e delle torri del vento. Sono inoltre esclusi dal calcolo delle volumetrie i vani tecnici che ospitano i componenti del circuito primario degli impianti solari termici e i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete aventi le seguenti caratteristiche:

- a) volume di dimensione pari a 50 litri per mq di superficie correttamente orientata, in modo tale da poter ospitare serbatoi di accumulo dell'acqua calda sanitaria e i componenti del circuito primario e secondario;
- b) caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico e i dispositivi di interfaccia con la rete;
- c) accessibilità per la manutenzione degli impianti; nonché i cavedi necessari per alloggiare i collegamenti dei collettori solari e dei moduli fotovoltaici, quali ad esempio la condotta di mandata e di ritorno all'impianto solare termico, le due canaline per l'alloggiamento dei collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico ed il collegamento alla rete di terra.

Art. 111

Documentazione per il contenimento del consumo energetico

Il contenimento del consumo energetico realizzato con gli interventi di cui agli artt. 109, 110 e deve essere dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il titolo abilitativo, anche in conformità con quanto previsto dal D.Lgs 192/05.

Art. 112

Applicabilità anche agli edifici esistenti con salvaguardia agli elementi di decoro storici e di pregio

Le disposizioni di cui ai artt. 109, 110 e 111 sono applicabili anche agli interventi di recupero degli edifici esistenti, a condizione che siano salvaguardati gli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico nonché gli allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali, e le falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

Capo X

URBANISTICA - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 113

Piani Attuativi

I Piani attuativi, Piani particolareggiati esecutivi, piani di lottizzazione etc. definiti dalla **LR 38 del 22/12/99** come Piani Urbanistici Operativi Comunali (PUOC) sono lo strumento operativo 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 Piano Attuativo, 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) ai sensi della legge regionale 38/99 e s.m.i. in sede di redazione del P.U.C.G., all'interno delle disposizioni programmatiche, devono essere precisati i perimetri dei P.U.O.C. (Piani Urbanistici Operativi Comunali) che hanno contenuti ed efficacia di:

- a) Piani Particolareggiati, di cui all'art.13 della L.1150/42;
- b) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L.1150/42;
- c) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 167 del 18/4/62 e s.m.i.;
- d) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L.865 del 22/10/71;
- e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 L.457 del 5/8/78;
- f) Programmi di Recupero Urbano, di cui all'art. 11 della L. 493 4/12/93;
- g) Programmi Integrati d'Intervento di cui all'art. 16 della L.179 17/2/92;
- h) di ogni ulteriore piano e programma attuativo del piano urbanistico comunale previsto

dalla normativa statale o regionale.

Il P.U.O.C. può avere i contenuti e l'efficacia di più piani o programmi sopraccitati e non può comportare variante allo strumento urbanistico generale (P.U.C.G.).

Art. 114

Piano Attuativo di iniziativa privata o mista

I piani di lottizzazione costituiscono strumento attuativo del P.R.G. quasi esclusivamente di iniziativa privata, rivolti ad una limitata porzione del territorio, in conformità alle indicazioni dello strumento urbanistico generale e nel rispetto della normativa vigente.

La convenzione allegata al piano di lottizzazione 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 nello strumento urbanistico generale vigente.

Art. 115

Piano Attuativo di iniziativa pubblica

L'approvazione del Piano Attuativo equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste con relativa stima di spesa per l'esecuzione delle opere stesse. I Piani Attuativi sono di competenza del Consiglio Comunale.

Art. 116

Programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed Ambientale

La redazione e l'iter di approvazione dei Programmi Integrati è disciplinato dalla L.R. n. 22 del 26.06.1997 e s.m.i. Con le stesse procedure e modalità si adottano i Programmi Integrati per il ripristino ambientale ai sensi dell'art. 7 della L.R. 21 del 11/8/09 previa individuazione degli ambiti territoriali da parte del Consiglio Comunale.

Art. 117**Ordine di successione delle lottizzazioni**

Qualora nelle norme urbanistiche, ovvero nei Programmi Pluriennali di Attuazione di cui all'articolo 13 legge n. 10 28/01/77, eventualmente necessari sul territorio di Castelnuovo di Porto (RM), 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 e 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:

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

All'individuazione delle opere di cui ai precedenti commi e del termine per la loro esecuzione si procede in sede di deliberazione di approvazione del piano di lottizzazione e, successivamente tale individuazione è confermata nella convenzione. Tale termine, di norma, non può superare il triennio e dovrà tenere conto dell'arco temporale considerato da eventuali programmi pluriennali interessanti l'area.

Art. 118**Opere di urbanizzazione****Sono opere di urbanizzazione primaria quelle sotto elencate:**

- le strade e gli spazi di sosta e parcheggio e marciapiedi,
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas e telefono, fibre ottiche;
- la pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato;
- isole ecologiche;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio

Dell'insediamento.

Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle sotto elencate:

- gli asili nido, le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- i parcheggi pubblici;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.

Art. 119**Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare**

L'Organo Comunale competente, in sede di approvazione dei piani di lottizzazione, sulla base della relazione tecnica del U.T.C. 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) su 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. 120**Elaborati dei Piani Attuativi**

I progetti urbanistici dei comprensori, dei comparti e delle lottizzazioni, dovranno essere accompagnate d'apposita domanda su carta legale indirizzata al Responsabile UTC e firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati e dal progettista.

A tutti i piani attuativi deve essere allegata una relazione geologica comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.

Elaborati descrittivi

- 1) Relazione illustrativa circa i criteri d'impostazione del Piano, i caratteri e l'entità dell'intervento nonché il contesto di riferimento rispetto alle previsioni del PRG. in essa vanno esplicitati i calcoli plani volumetrici, standard urbanistici, cessioni di aree,
- 2) monetizzazioni, oneri di urbanizzazione ed il riassunto delle opere di urbanizzazione.
- 3) Planimetria delle previsioni del PRG vigente e delle relative norme di attuazione, relative alla zona di piano attuativo e zone adiacenti per il necessario collegamento con le parti del piano stesso.
- 4) Planimetrie recanti le previsioni degli strumenti sovraordinati quali Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, Piani di Bacino, Piano territoriale Provinciale Generale, nonché gli eventuali Piani di settore di livello nazionale, regionale, provinciale.
- 5) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'indicazione delle proprietà da espropriare o vincolare. Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato lo schema di convenzione
- 6) Contenente l'impegno per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi e per la successiva cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondarie; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni, le modalità ed i tempi di attuazione;

Elaborati grafici

- Corografia
- Planimetrie dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con adeguata estensione al territorio circostante per consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento, distinte in:
 - a) Rilievo altimetrico, sezioni del terreno
 - b) Rilievo delle urbanizzazioni esistenti
 - c) Rilievo planimetrico, calcolo della superficie territoriali

- Progetto piani volumetrico, su mappa catastale, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazioni d'uso:
 - a) Strade e altri spazi riservati alla viabilità, con la precisazione degli allineamenti e delle quote principali di progetto;
 - b) aree di uso pubblico;
 - c) aree da cedere in proprietà al Comune;
 - d) opere di sistemazione delle aree libere;
 - e) aree riservate ad edifici e impianti d'interesse collettivo, esistenti e di progetto;
 - f) edifici ed aree da assoggettare a particolari servitù;
 - g) aree destinate all'edificazione, alla conservazione dell'edilizia esistente, ai miglioramenti con riferimento ai tipi edilizi ammessi in ciascuna.
- Dimensionamento delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Progetto delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati.
- Progettazione degli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi: reti tecnologiche di progetto (Gas -Acqua -Energia Elettrica privata e pubblica -Telefonia fissa – Rete fognaria).
- Computo metrico – estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire.
- Planimetria in scala non inferiore a quella precedente, quotata riportante:
 - a) la suddivisione in lotti delle aree edificabili, la distanza dai confini, dalle strade e quella reciproca fra i vari edifici;
 - b) le caratteristiche edilizie, precisate da appositi tipi, definite riguardo al rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto, alle altezze massime consentite.
- Tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici.
- Profili regolatori altimetrici dei fabbricati previsti lungo le vie e piazze e sezioni tipo delle sedi stradali;
- Tipi architettonici degli edifici di maggiore particolare interesse.
- Rilievo della vegetazione esistente e tipi di alberature da usare in particolari zone.
- Relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici, dell'ambiente di inserimento della lottizzazione, delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planivolumetriche.
- Norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione del piano.
 - Documentazione fotografica della zona, oltre ad eventuali vedute prospettiche e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto.
- Programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione con i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti.
- Schema di convenzione.

Art. 121

Piani di zona per l'edilizia economica e popolare (ex legge 167/62)

L'individuazione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40% e superiore al 70% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato.

Le aree da comprendere nei piani sono, di norma, scelte nelle zone destinate ad edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti, con preferenza in quelle di espansione dell'aggregato urbano.

Possono essere comprese nei piani anche le aree sulle quali insistono immobili la cui demolizione o trasformazione sia richiesta da ragioni igienico sanitarie ovvero sia ritenuta necessaria per la realizzazione del piano.

L'approvazione dei piani equivale anche a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici in esso previsti. Il progetto del piano è redatto secondo le indicazioni dell'articolo precedente.

Art. 122

Piani di zona per insediamenti produttivi (ex legge 865/71)

I comuni dotati di piano regolatore generale approvato possono formare, previa autorizzazione della Regione, un piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi.

Le aree da comprendere nel piano sono delimitate, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi dai piani regolatori generali approvati.

Il progetto del piano è redatto secondo le indicazioni dell'articolo 123.

Art. 123

Approvazione dei Piani Attuativi

I Piani Attuativi sono adottati dalla Giunta Comunale, la delibera di adozione è pubblicata nell'albo pretorio che sul sito Internet del Comune, per trenta giorni consecutivi e nei successivi trenta giorni chiunque può effettuare opposizioni o osservazioni, che vengono contro delle stesse organo amministrativi.

I Piani Attuativi non sono sottoposti ad approvazione regionale quando comportano le varianti allo strumento urbanistico generale elencate nell'art. 1, comma 1 della L.R. 36 del 2/7/87 e smi.

La delibera di adozione e gli atti che la corredano sono inviati alla Regione che, entro trenta giorni dal ricevimento, può far pervenire al comune osservazioni. Successivamente alla scadenza di trenta giorni, di cui al comma precedente, i Piani Attuativi sono approvati dal Giunta Comunale il quale decide sulle eventuali opposizioni ed osservazioni della Regione.

I Piani Attuativi che non comportano varianti allo strumento urbanistico generale, come elencate nel **comma 1 dell'art. 1bis della L.R. 36/87 e smi, non sono inviati alla Regione.**

Art. 124

Convenzioni

Lo schema di convenzione deve essere predisposto in ottemperanza a quanto prescritto dal **5° comma dell'art. 28 della L. 1150 del 17/8/42** come modificato **dall'art. 8 della L. 765 del 6/8/67** ed eventuali condizioni poste dall'Amministrazione Comunale a seconda di casi specifici. 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 D.P.R. n. 380/2001.**

Art. 125

Parametri e definizioni urbanistiche

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 dai seguenti indici:

1) If - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc / mq)

è il rapporto (mc/mq) fra il volume V_0 , come definito al seguente n. 9, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

2) It - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mc /mq)

è il rapporto (mc/mq) fra il volume V_0 realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

3) Sm - SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO (mq)

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

4) Rc - RAPPORTO DI COPERTURA (mq/mq)

Per rapporto di copertura si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al precedente punto 3 (Sm) e per superficie coperta quella di seguito definita.

5) Sc - SUPERFICIE COPERTA DI UN EDIFICIO (mq)

Per "superficie coperta di un edificio" si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale dell'edificio con l'esclusione delle parti aggettanti come balconi, pensiline, sporti di gronda, grigliati, ecc., incrementata della superficie dei porticati /verande ecc. ad uso privato quando la superficie di questi ultimi supera il 30 %,

6) Sul - SUPERFICIE UTILE LORDA (mq)

Per superficie utile si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi e le autorimesse se completamente interrato, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati e i servizi tecnici.

7) Sa - SUPERFICIE UTILE ABITABILE (mq)

Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi spazi per armadi a muro.

8) V - VOLUME DI UN EDIFICIO (mc.)

1. Si definisce volume totale degli edifici e si computa in mc, il volume coincidente con la figura Solida definita dalla sagoma planivolumetrica o fondamentale di cui al punto 11, con l'esclusione di tutti gli sporti di qualsiasi forma e dimensione.

2 Si definisce volume utile il volume ottenuto dal prodotto della superficie utile per la relativa altezza utile.

3. Si definisce volume esistente quello legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore delle presenti norme e per il quale sia stata comunicata la fine lavori.

9) VO – VOLUME CONVENZIONALE

Si definisce Vo Volume convenzionale – da calcolare ai fini degli indici volumetrici - il volume totale di un manufatto edilizio calcolato come sommatoria dei volumi dei piani fuori terra con esclusione dei volumi tecnici e dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo pubblico.

Sono esclusi altresì dal calcolo del volume:

- i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili con le caratteristiche di cui al precedente art. 62.
- I locali tecnici (serbatoi idrici, gabbie delle scale, extracorsa ascensori, etc...)
- I portici e le gallerie che abbiano almeno tre lati liberi costituenti per atto registrato e trascritto a favore del comune spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito
- I porticati, diversi da quelli precedenti, sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno il 50% della somma delle superfici laterali stesse e a condizione che la superficie del pavimento sia pari o inferiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare residenziale afferente. I portici con una superficie e pavimento superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare residenziale afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente
- Le pensiline ed i balconi, i gazebo. I pergolati, le Serre solari (disciplinate dalla legge regionale 6/2008). Le tettoie, i soppalchi,
- le opere pertinenziali non superiori al 20% del volume dell'edificio principale, fatti salvi gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione.

- il maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano tamponature o muri portanti, realizzato espressamente allo scopo di incrementare l'efficienza energetica per la parte eccedente 30 cm fino ad un massimo di 25 cm.
- il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura per la parte eccedente 30 cm e rispettivamente fino ad un max di 15 e 25 cm se realizzato allo scopo di incrementare l'efficienza energetica dell'edificio
- Maggiori volumi o superfici (entro e fuori terra) finalizzati attraverso isolamento termico e acustico, alla captazione diretta dell'energia solare e alla ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi o del rumore proveniente dall'esterno.

Il contenimento del consumo energetico realizzato con gli interventi summenzionati deve essere dimostrato con certificazione energetica da allegare alla documentazione tecnica da presentare per la richiesta del titolo abilitativo in conformità con quanto previsto dal D.Lgs. 192/2005 D.Lgs. 311/2006, D.Lgs. 115/2008 e LR 27 maggio 2008 e s.m.i.

- Il volume accessorio posto entroterra o seminterrato, ovvero costituente il rialzamento del piano terra/rialzato a seguito di sottostante intercapedine, anche a seguito di intervento di ricostruzione, non oltre cm 70 fuoriterra, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista nel progetto approvato. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria. Nel calcolo del Volume Convenzionale totale dell'edificio, non va considerato il piano entroterra e/o seminterrato, comprensivo della fascia non oltre 70 cm fuori terra quando:

- Anche se provvisto di rampa di accesso, risulta completamente ubicato al di sotto della sistemazione del Piano di Campagna ovvero della sistemazione del progetto approvato;
- il suo perimetro è la proiezione del piano fuori terra, consentendo una intercapedine di dimensione massima pari ad 1,20 m.;
- Quando presenta un lato fuori terra oltre alla rampa di accesso. Quando invece il piano entroterra e / o seminterrato, comprensivo della fascia non oltre 70 cm fuori terra, presenta due lati fuori terra oltre alla rampa di accesso, il calcolo del volume convenzionale totale dell'edificio, deve considerare rispetto allo sviluppo del perimetro, anche la % di rampa di accesso e la % del lato più lungo fuori terra. (Esempio Volume piano interrato e/o seminterrato = Volume piano interrato x % rampa + volume piano interrato x % lato più lungo)

10) **Hf - ALTEZZA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO (m)**

L'altezza degli edifici è data dalla media delle altezze dei fronti degli edifici stessi: l'altezza di ciascun fronte di ogni fabbricato e 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 dei fabbricati 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 dell'imposta della linea del tetto (intesa questa come linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio). Per i fronti nei quali la linea del tetto non sia orizzontale, l'altezza del fronte si misura dalla media dell'intersezione tra il trasporto e le falde stesse.

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.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m. 3,00 e in riporto i m. 2,00, tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso. Tutte le quote devono essere riferite a un caposaldo (punto fisso) di livellazione da materializzare nel lotto o nell'intorno. Per i fabbricati su piloty valgono le stesse regole di cui sopra ai fini della determinazione dell'altezza, mentre per la definizione del Volume il piano piloty verrà considerato nella cubatura solamente per la parte che eccede il 25% della superficie degli alloggi. Tutte le quote devono essere riferite a un caposaldo (punto fisso) di livellazione da materializzare nel lotto o nell'intorno. Il fuori terra di cm 70 del volume accessorio ovvero del rialzamento del piano terra/rialzato a seguito di intercapedine, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione del progetto approvato, comunque deve essere ricompreso nella altezza massima ammissibile per ciascuna zona di P.R.G.

11) **SAGOMA PLANOVOLUMETRICA** (o fondamentale)

Sagoma planivolumetrica di un edificio è la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti e/o strutture esterne con i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza) e con il piano o piani di campagna, compresi bow-window e volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di ml 1,50

12) **Df - DISTANZA TRA LE FRONTI** (m)

Per "distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. Le distanze si misurano dai punti di massima sporgenza, compresi anche balconi, pensiline e simili, Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta. Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90°, purché sempre maggiore di 60°, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi luci e finestre relative ai locali di categoria S.

13) **D - DISTANZA DAI CONFINI E DALLA SEDE STRADALE** (m)

Si intende per "distanza dai confini o dal filo stradale" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi balconi, pensiline e simili oltre 1.20 ml, le cui dimensioni sono contenute nei limiti di cui all'art. 134, e la linea di confine della sede stradale. E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici. Si rinvia a quanto previsto dalle NTA per le singole zone omogenee di PRG;

Non sono in ogni caso soggetti ai rispetto delle distanze minime dai confini le intercapedini ed i locali, interrati, quando realizzati totalmente al di sotto del piano di campagna; per essi vale quanto previsto nel codice civile.

La distanza delle costruzioni dalle strade dovranno rispettare sia le prescrizione del comma 3 dell'art.9 del D.M. 1444/68 in caso di zone edificate o edificabili su entrambi i lati della strada, sia le prescrizioni degli artt. 16,17,18 e 19 del DLgs 285/1992 (nuovo codice della strada) sia degli artt. 26, 27 e 28 del D.P.R. 495/1992 (regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

Le distanze delle costruzioni dalle linee ferroviarie non devono essere inferiori a quelle indicate rispettivamente agli artt. 49 e 50 e all'art. 51 del DPR 753/1980. Per costruire all'interno della distanza di prima approssimazione definita dal DPR, i progetti di nuova edificazione e ampliamento degli edifici esistenti dovranno essere accompagnati dalla certificazione dell'ente gestore della linea elettrica relativa all'esternità alla fascia di rispetto

Le distanze dagli elettrodotti non devono essere inferiori a quelle indicate dal decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare 29 maggio 2008 in relazione alla potenza e alle caratteristiche geometriche della linea. Per costruire all'interno della distanza di prima approssimazione definita dal DM, i progetti di nuova edificazione e ampliamento degli edifici esistenti dovranno essere accompagnati dalla certificazione dell'ente gestore della linea elettrica relativa all'esternità alla fascia di rispetto.

14) Distanze tra i fabbricati

La distanza minima delle costruzioni dai confini del lotto se non sono prescritte in misura maggiore dal piano urbanistico, sono quelle indicate – in rapporto alla zona omogenea – all'art. 9 del D.M. 1444/1968 e devono essere applicate nella misura di non ledere la possibilità di edificazione delle proprietà confinanti.

15) N - NUMERO DEI PIANI

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano di ritiro, il seminterrato, se abitabile, ai sensi dell'art. 60 ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi dell'art.63.

16) LM - LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

17) SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

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

a) AMPIO CORTILE

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

b) CORTILE

Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 8.00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella della pareti che la circondano.

c) PATIO

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

d) CHIOSTRINA

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

e) CAVEDIO

Si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione di bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,50 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

17) INDICE DI PIANTUMAZIONE

Per indice di piantumazione si intende il numero di piante di alto fusto e di arbusti prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

Art. 126**Cessione di volumetria ed oneri di urbanizzazione**

Fino all'emanazione di normativa specifica in merito alla perequazione urbanistica è consentita la cessione di volumetria fra fondi confinanti o contigui, salvo contrarie prescrizioni dello strumento urbanistico generale o attuativo per la specifica zona. Tale cessione dovrà risultare da atto pubblico o scrittura privata autenticata, che dovrà essere registrata e trascritta in riferimento agli atti di proprietà sia del soggetto cedente che del soggetto acquirente.

Negli atti relativi dovrà essere specificatamente indicata l'entità della cubatura ceduta e acquisita, che potrà essere anche parziale rispetto alla potenzialità del fondo cedente e dalla quale dovranno essere computate e sottratte le volumetrie già realizzate.

La cessione potrà avvenire solo tra fondi aventi la stessa destinazione urbanistica e compresi nelle zone definite B e C nello strumento urbanistico, escluse le zone C oggetto di piani attuativi di nuovo impianto su zone libere da realizzare o in corso di realizzazione al fine di non compromettere il disegno del Piano stesso. Nelle zone agricole si applica la legge regionale.

Per fondi confinanti si intendono quelli a contatto su uno o più lati.

Per fondi contigui quelli separati da strade vicinali, fossi o aree condominiali.

All'interno dei piani attuativi che individuano i lotti delle aree edificabili la cessione tra lotti non è ammessa per non compromettere il disegno complessivo dell'edificato. Le aree risultanti libere e prive di volumetrie a seguito della cessione della cubatura loro afferente, dovranno avere destinazione a "verde privato".

In sede di permesso di costruire in attuazione di una lottizzazione o altro strumento attuativo sarà 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 sarà attuato lo scomputo della quantificazione monetaria delle opere stesse. Di tale valutazione e scomputo sarà dato atto nell'apposita convenzione.

I titolari delle convenzioni di lottizzazione 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 nella Convenzione di lottizzazione, le aree per le opere d'urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione.

Ai sensi del punto 1 del quinto comma dell'articolo 28 della legge n. 1150/1942, i titolari delle convenzioni di lottizzazione sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, entro termini prestabiliti, quote 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.

Art. 127**Realizzazione delle opere di urbanizzazione**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione di norma è effettuata nel rispetto della normativa vigente.

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

Art. 128**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 base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire od altro titolo abilitativo.

Capo XI INSERIMENTO URBANO DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 129

Cortili, patii, chiostrine

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni. Negli spazi definiti come “ampio cortile” e “patio” possono affacciare ambienti di qualunque destinazione, mentre in quelli definiti come “cortile” possono affacciare preferibilmente disimpegni verticali e/o orizzontali, depositi, locali igienici e cucine. Negli spazi interni definiti come “chiostrine” possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e loculi igienici.

Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze. Tutti gli spazi interni agli edifici devono essere accessibili da locali di uso comune.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedono una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

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 patii, 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. I patii non possono avere lati inferiori a 6 ml., devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa ed essere accessibili per la pulizia. Nei patii non è ammessa alcuna sporgenza.

I cortili devono avere pavimentazione atta a garantire un rapido deflusso delle acque meteoriche e ad impedire fenomeni di infiltrazione lungo i muri; quest'ultima condizione vale anche per i giardini. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali in cui siano esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbo degli inquilini stessi.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 dalla superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi. In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m. 1,00.

Art. 130

Costruzioni in aderenza al confine – Convenzioni

La distanza fra il fabbricato, misurato nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine, è stabilita in rapporto alle NTA del PRG vigente. Il calcolo di detta distanza deve tenere conto di sporgenze, aggetti, balconi come definito dall'art. 125 punto 12). Le distanze dai confini per le nuove costruzioni, ove non stabilite dalle NTA, devono comunque rispettare l'art.873 del Codice Civile. Tale misura può essere derogabile previo accordo/convenzione tra privati con atto registrato e trascritto fermo restando il rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate, previste **all'art. 9 del D.M. n.1444 02/04/68**. 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. 02/04/1968 n.1444. In zona agricola, così come individuata dal vigente strumento urbanistico, la distanza minima dai confini, prefissata dagli

strumenti urbanistici, in sede di nuova edificazione o ampliamento può essere derogabile. La deroga deve avvenire a seguito di regolare costituzione di servitù per mezzo di atto pubblico con cui il confinante concede al vicino la deroga obbligandosi contestualmente, per se e per i suoi eventuali futuri aventi causa a qualsiasi titolo, ad edificare la futura costruzione sul proprio terreno in modo tale da rispettare comunque la distanza minima, stabilita dagli strumenti urbanistici, dal fabbricato costruito sul lotto di terreno confinante.

Art. 131

Strade private

L'autorizzazione a costruire strade non previste dal Piano Regolare Generale o dai Piani Attuativi, può essere concessa in sede di approvazione del piano di lottizzazione dell'isolato, previo impegno da parte del richiedente di provvedere convenientemente alla sistemazione, all'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.

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 annualmente 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. 132

Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche.

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Responsabile dell'U.T.C., e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

Il passo carrabile o l'accesso deve essere costruito con materiale di buona consistenza e sempre mantenuto senza fango. Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile. Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile. L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Art. 133

Aspetto e manutenzione degli edifici

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi

pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc...) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo. Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica. Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Responsabile dell'U.T.C. può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati. Qualora vengono rilevati abusi, il Responsabile dell'U.T.C., può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine, In caso di rifiuto o inadempienza il Responsabile dell'U.T.C. può provvedere d'autorità a spese degli interessati. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

Art. 134

Sporgenze ed aggetti

Nessun oggetto maggiore di 30 cm. può essere ammesso al disotto della quota di m. 4,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile e provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali aggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m. 3.00

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati. Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiori ai m. 8,00, se edificate su entrambi i lati, e ai m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m. 3,50 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a m. 4,50.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'oggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m. 1,20 e devono, comunque, essere arretrati di cm. 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m. 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Qualsiasi oggetto, nonché le sporgenze dei tetti e dei cornicioni, si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale e/o dai confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti.

Tende aggettanti su spazio pubblico

Quando non nocciono al libero transito e non impediscano visuale a danno dei vicini, il Responsabile dell'U.T.C. può autorizzare, con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico. Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm. 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,50 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela e le frange, che scendono al di sotto di m. 2,50 dal marciapiede stesso. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano. L'autorizzazione di cui ai commi precedenti, nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità

degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demanziali, paesistico, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano tenute in buono stato e pulite, o quando vengano a nuocere al libero transito ovvero impediscano la veduta in danno dei vicini.

Art. 135

Intercapedini

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento interno di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza e comunque massimo 1,20 ml. è opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

Art. 136

Coperture

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse nei serbatoi predisposti il riuso (per usi irrigui o pulizia) secondo quanto previsto dalla L.R. 06/08 relativo al risparmio idrico o, dove non è possibile, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m. 3.00. In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride. Sulle coperture è ammessa l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa. Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali. A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralicci, opportunamente arretrati e con altezza tale da essere preferibilmente contenuti entro l'inclinata 1/1.

Le coperture a terrazzo dei fabbricati debbono essere isolate dagli ambienti di abitazione a mezzo di idonei sistemi che assicurino il coefficiente di isolamento termoacustico ed inerzia termica fissata dalle vigenti norme. Qualora le coperture siano a tetto, ed insistano su locali soffittati praticabili, non occorrono speciali rivestimenti isolanti. I rivestimenti esterni di asfalto, vanno idoneamente protetti.

Art. 137

Spazi aperti

Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina. L'obbligo di dotare le nuove costruzioni accessibili dalle vie carrabili di parcheggi, ai sensi dell'art. 15 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, in misura di 1 mq. Per ogni 10 mc. di costruzione, è stabilito all'atto del rilascio del permesso di costruire in conformità ai parcheggi riportati negli elaborati allegati allo stesso in con dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo che deve essere registrata e trascritta nei modi di legge a cura e spese dell'interessato.

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41-*sexies*, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1, dell'art. 9 della L. 122/1989 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune. I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 dell'art. 9 della L. 122/1989 non possono essere ceduti separatamente dall'unità

immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione.

Le autorimesse di pertinenza se realizzate nel sottosuolo e nei limiti previsti dalle norme di attuazione del PRG sono soggette a SCIA. Si raccomanda l'utilizzo di pavimentazioni permeabili in caso di parcheggi all'aperto.

- Classe 1 - Al fine di agevolare il trasferimento dall'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere il parcheggio in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi. Le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari, o su due piani diversi con un dislivello massimo di cm. 2,5.

Le due zone, comunque, devono essere differenziate mediante una adeguata variazione del colore.

In particolare è necessario che lo schema distributivo del parcheggio consenta comunque sempre uno spazio libero atto a garantire la completa apertura della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del parcheggio. In tutti quei casi ove non fosse possibile realizzare il parcheggio secondo lo schema sopra citato, deve sempre prevedersi in misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50 posti auto di larghezza non inferiore a ml 3.20 riservati gratuitamente ai veicoli a servizio di persone con ridotte capacità motorie. Tali parcheggi riservati non devono distare possibilmente più di m. 5 dall'accesso dell'edificio e/o attrezzatura e non devono in nessun caso essere inferiori a due. La zona relativa all'ingombro dell'autovettura della persona con ridotte capacità motorie o la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione del colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche "zebre".

Le zone pedonali del parcheggio devono essere sempre raccordate mediante rampa con i percorsi pedonali adiacenti, quando o questi presentino un dislivello superiore ai 2,5 cm. con il piano carrabile.

-Classe 2 - Per questa classe è necessario prevedere parcheggi e posti-macchina, nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la classe 1

Accessi

- Classe 1 - Al fine di agevolare l'accesso all'interno della struttura edilizia è necessario prevedere varchi e porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali e con essi raccordati mediante rampe.

Gli accessi devono avere una luce netta minima di 0.80 m. Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano e allo stesso livello, ed estendersi, rispettivamente per ciascuna zona, per una profondità di 1,50 m.

Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i 2,5 cm.

La zona antistante gli accessi deve essere protetta dagli agenti atmosferici per una profondità minima di 2,00 m.

Negli accessi provvisti di soglia, questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva ed acustica.

Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale fra interno ed esterno, e almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a cm 0,80.

- Classe 2 - Per questa classe devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la classe 1

Percorsi pedonali

- Classe 1 - Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio e delle attrezzature con la rete varia esterna e con le aree di parcheggio e agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso.

La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di cm.90 ed avere, per consentire l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote allargamenti del percorso, da realizzare almeno in piano, ogni 10 metri di sviluppo lineare; il dislivello ottimale fra il piano del percorso

pedonale e il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è di cm.2,5; non deve comunque superare i 15 cm. In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di larghezza pari a quella del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%.

E' comunque opportuno che, ove possibile, nel caso di passo carrabile venga mantenuta la continuità del percorso pedonale mediante una fascia orizzontale della larghezza minima di m.0,90. La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare di norma il 5%.

Tale pendenza può essere elevata fino ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti:

a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m. 1,50, ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;

b) un cordolo sopraelevato di 10. cm., da entrambi i lati del percorso pedonale;

c) un corrimano posto ad una altezza di 0,80 metri e prolungato per 0,50 m. nelle zone di piano, lungo un lato del percorso pedonale.

La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antiscivolo, preferibilmente segnata da sottili scanalature, atte ad assicurare un efficiente deflusso dell'acqua, e tali comunque da non generare impedimento o fastidio al moto. I cigli del percorso pedonale, ove previsti, devono essere realizzati con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva ed acustica. Tale materiale deve pertanto presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione e deve avere caratteristiche sonore, alla percussione con mazzuolo di legno, diverse da quelle della pavimentazione.

- Classe 2 - Valgono le precedenti norme. Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe siano inserite griglie (per l'aerazione di locali o intercapedini, ecc.), queste non devono presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine dei bambini e delle persone non deambolanti ovvero per chi fa uso del bastone. L'interspazio massimo tra gli elementi costituenti la griglia, nel senso di marcia, non deve essere superiore a cm 1,5.

Percorsi ciclabili

La larghezza dei percorsi o 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 eventuali 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 5 m quando vi siano numerosi incroci ed accessi. Le pendenze ammissibili non devono superare il 3 % e sono 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.

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

Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminati in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 3.50. Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

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

L'autorizzazione per i passi carrabili deve comunque essere condizionata al rispetto di quanto prescritto nel precedente capo IV art. 64.

Art. 138**Antenne televisive****Collocazione**

Le antenne televisive per ricezioni di tipo tradizionali e di parabole per ricezioni satellitari di tipo individuale devono essere posizionate sopra la copertura in modo da recare il minor impatto visivo possibile. Nel caso in cui non sia possibile la installazione delle antenne ovvero delle parabole sulla copertura è consentito posizionarle altrove evitando comunque il montaggio sulla recinzione o sulle facciate degli edifici. Nel caso di istanze di deroga su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 Titolo I, dovrà essere richiesta esplicita autorizzazione dell'ente preposto alla tutela del vincolo. In ogni caso la deroga è da riferirsi a casi del tutto particolari corredati da specifica e puntuale motivazione fermo restando il fine di tutela generale del paesaggio costruito esistente avente valore tradizionale e per l'installazione degli impianti è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di natura edilizia. Nel caso in cui l'intervento oggetto di richiesta di deroga alla presente normativa ricada in zona sottoposta a tutela paesaggistica deve conseguirsi regolare autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/2004.

Art. 139**Facciate e prospetti**

E' vietato applicare ai prospetti dei fabbricati tinte o rivestimenti che offendano l'estetica ed il decoro, avuto riguardo alla natura dell'edificio ed alle caratteristiche della località in cui esso sorge. La scelta del colore e dei materiali di rivestimento è soggetta a particolare autorizzazione, nel caso si intervenga nel centro storico si dovrà verificare la rispondenza alle specifiche norme sul colore come da strumenti attuativi autorizzati.

Art. 140**Decoro e arredo urbano**

Le costruzioni a carattere semi-permanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Responsabile dell'U.T.C. in conformità al Regolamento per le Insegne. Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette, per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedite capacità motorie.

Art. 141**Tinteggiature dei fabbricati CENTRO STORICO**

Come dall'Art.154 del **D.lgs. n. 42 22/01/04** e modificato n. 63 del 26/03/08 qualora la tinteggiatura delle facciate dei fabbricati siti nelle aree contemplate dalle lett. c) e d) dell'Art. 136, comma 1, o dalla lett. m) dell'Art. 142, comma 1, della suddetta legge sia sottoposta all'obbligo della preventiva autorizzazione, l'amministrazione competente, su parere vincolante, salvo quanto previsto dall'Art. 146, comma 5, del soprintendente, o il Ministero, possono ordinare che alle facciate medesime sia dato un colore che armonizzi con la bellezza d'insieme, in tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo

all'esecuzione di tinteggiature, intonaci collocati o rivestimenti esterni, gli interessati devono su richiesta dell'UTC eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel permesso e/o D.I.A. (SCIA), e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento. Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente in caso di inosservanza, il Responsabile dell'U.T.C. può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 142

Cartelli, insegne e mezzi pubblicitari

Fatto salvo quanto disposto all'art. 153 del **D.lgs. n. 42 22/01/04**, e modificato dal D.Lgs. n. 63 26/03/2008 quanto di seguito elencato è disciplinato da appositi regolamenti:

- Cartelli, insegne e mezzi pubblicitari
- Apposizione di insegne e mostre
- Cartelli, insegne e mezzi pubblicitari
- Apposizioni di cartelli e di oggetti di pubblicità
- Obbligo di mantenimento in buono stato di conservazione e di sicurezza dei mezzi pubblicitari
- Revoca di autorizzazione ad apposizione di insegne e cartelli, rimozione di quelli apposti senza autorizzazione.
- Recinzione di cantiere
- Insegne a bandiera sorrette da un palo laterale (escluso Centro Storico)
- Insegne frontali (escluso Centro Storico)
- Pubblicità su vetrine
- Divieto di pubblicità su serrande o pannelli di chiusura degli esercizi commerciali
- La pubblicità provvisoria eseguita a mezzo di cavalletti poggianti su suolo pubblico o privato, antistante l'attività previa presentazione, nel primo caso, del permesso per l'occupazione del suolo pubblico;
- La pubblicità effettuata con striscioni in telo PVC o prodotti similari installati sui ponteggi dei cantieri per l'individuazione degli esercizi sottostanti
- Insegna tenda, tende
- Impianti provvisori
- Targhe professionali mediche
- Pubblicità nelle aree per gli impianti di distribuzione di carburante ed ogni altro mezzo di pubblicità o attività inerente rimane disciplinata dall'apposito Regolamento Comunale per le insegne ed a quanto previsto dalle norme legislative al riguardo vigenti.

Art. 143

Norme edilizie per le costruzioni rurali

Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua idonea al consumo umano di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua. La costruzione di cisterna per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.

Ogni alloggio deve essere conforme alle caratteristiche della categoria A1 e S.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del art. 92.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile nel rispetto delle previsioni e condizioni del Servizio Igiene Pubblica della ASL competente. È fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo.

A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali. I locali destinati ad uso stalla, porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Art. 144

Norme edilizie per le costruzioni rurali

Collegamenti alla viabilità

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dei mezzi di soccorso e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

Art. 145

Norme edilizie per le costruzioni rurali

Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti devono essere rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m. 1,20 costruito in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;

2) L'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel Regolamento Comunale per le Autorizzazioni allo Scarico.

3) Sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;

4) Devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come, depositi o magazzini, ecc.;

5) Si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e inerti, dello spessore minimo di cm. 40 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m. 2.70. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;

6) Tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'intero.

7) Ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere le caratteristiche di cui agli artt. 49 e 50 del presente regolamento;

8) Le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;

9) I tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno.

10) Per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Art. 146**Norme edilizie per le costruzioni rurali****Stalle e concimaie**

Le costruzioni destinate ad allevamenti (stalle, ecc), di superficie coperta superiore a mq 25, devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo, e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento ed essere poste ad almeno 20,00 ml dai confini e dalle abitazioni.

Il pavimento delle predette costruzioni deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli. Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle costruzioni destinate ad allevamenti e avviate alla concimaia con tubi impermeabili o smaltite in superficie a distanza non minore di m. 10,00 dai fabbricati.

Le costruzioni destinate ad allevamenti devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m. 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie a servizio delle costruzioni destinate ad allevamenti devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamento sia statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 metri. Il Responsabile dell'U.T.C., sentita la ASL, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non almeno di m. 100 da qualunque abitazione e non meno di m. 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche. Le costruzioni destinate ad allevamenti, oltre ai permessi di costruire/DIA- SCIA, devono essere autorizzati dalle autorità competenti. I progetti per le costruzioni di allevamenti sono soggetti all'esame preventivo sotto il profilo igienico-sanitario e ambientale.

Art. 147**Recinzioni**

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e devono essere tali da non creare pericolo per la pubblica incolumità, pertanto sul fronte pubblico è vietato l'uso di filo spinato o di elementi appuntiti o comunque che possono generare pericolo. Esse devono rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico. Sul fronte pubblico ed all'interno dei centri abitati o delle aree zonizzate da PRG, indipendentemente dal confine di proprietà, le recinzioni vanno poste nella posizione più arretrata rispetto alle seguenti possibilità:

- confine di proprietà;
- allineamento preesistente.

In ogni caso l'altezza totale della recinzione non può superare 2,20 metri. E' facoltà dell'Amministrazione in relazione a casi specifici prescrivere dimensioni, forme e materiali diversi da quelli indicati nel presente articolo. La recinzione dovrà essere costituita da una parte in muratura avente altezza media massima dal piano di campagna pari a ml 0,90; la restante parte dovrà essere realizzata con materiali che non ostacolino il passaggio della luce e dell'aria nel lotto confinante. Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Responsabile dell'U.T.C. può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto

comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente. Tali interventi sono sottoposti a DIA/SCIA da presentare allo Sportello Unico:

- nel caso di recinzioni interne;
- nel caso di recinzioni interessanti strade provinciali o statali fuori dai centri abitati (previo nullaosta dell'Ente proprietario della strada).

Art. 148

Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato sommario puntellamento. Il Responsabile dell'U.T.C., sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso. In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Comune provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

Art. 149

Condizioni di salubrità del terreno

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che sia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente. Se il terreno sul quale s'intende costruire un edificio è umido o sottoposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio o impermeabilizzazione. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 150

Igiene dei passaggi e spazi privati

I passaggi e spazi privati devono avere pavimentazione atta a garantire un rapido deflusso delle acque meteoriche e ad impedire fenomeni di infiltrazione lungo i muri.

I vicoli chiusi, i cortili, gli anditi, i corridoi, i passaggi, i portici, le scale e in genere tutti i luoghi di ragione privata, dovranno essere tenuti costantemente in buono stato di manutenzione (es.: imbiancati, intonacati, puliti, ecc.), spazzati e sgombri di ogni rifiuto e di qualsiasi deposito che possa cagionare sconci, umidità, cattive esalazioni o menomare l'aerazione naturale. Le aree inedificate all'interno del territorio urbanizzato devono essere recintate, tenute sgombre da ogni rifiuto che possa cagionare cattiva esalazione o essere ricettacolo d'animali infestanti, nonché mantenute in stato di decoro. Alla pulizia di detti spazi di ragione privata, come di tutti gli spazi comuni, sono tenuti solidalmente i proprietari, gli inquilini e tutti coloro che a qualsiasi titolo ne abbiano l'uso.

Capo XII

DISPOSIZIONI PER INTERVENTI NEL CENTRO STORICO

Art. 151

Norme per il Centro Storico

Tutti gli interventi all'interno del CENTRO STORICO ed in particolare le disposizioni che riguardano:

Intonaci, Coloriture, Zoccolature, Grondaie e tubazioni esterne, Infissi, Balconi, Ringhiere e recinzioni, Coperture, Canne fumarie esterne, Tettoie, Toponomastica, Materiali lapidei (soglie, stipiti, architravi, scale esterne), Opere in ferro, Mostre, vetrine, insegne, tende, cappottino e targhe, Tipologie di elementi vari, Eliminazione di elementi impropri e superfetazioni, Impianti di riscaldamento e condizionamento, Impianti idrici, Canne di esalazione per cucine e zone di cottura, Installazione delle antenne paraboliche per ricezione sugli edifici, Pannelli solari e fotovoltaici, pompe di calore ed altri impianti tecnologici, campanelli, citofoni, videocitofoni, deroghe alle altezze minime dei locali e alle norme igienico sanitarie;

Dovranno osservare obbligatoriamente la disciplina dell'apposito Piano di Particolareggiato del Centro Storico e di tutte le altre disposizioni che saranno emanate.

Capo XIII

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 152

Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile dell'U.T.C. Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici. Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Responsabile dell'U.T.C. può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi, l'approvvigionamento idrico e i relativi servizi igienici. Il campeggio è consentito per massimo 48 ore salvo casi particolari soggetti a specifica autorizzazione.

Art. 153

Sosta continua di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.

La sosta continuata, per un periodo superiore a due giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Responsabile dell'U.T.C. ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa. Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

Art. 154

Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, generi alimentari o adibiti, a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine ed altri impianti sportivi, ecc.); di tendoni o similari per spettacoli rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile dell'U.T.C., anche se tali strutture sono localizzate su aree private. L'autorizzazione per strutture relative a spettacoli e rappresentazioni è soggetta al preventivo parere della Commissione Comunale Pubblico Spettacolo. L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti secondo il tipo d'installazione richiesta;

l'autorizzazione é subordinata alla stipula di un atto di 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. Non é ammessa la realizzazione o l'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.

Art. 155

Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui è richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni 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 delle indicazioni toponomastiche. Esse sono annesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti comunque inferiore a m. 1.50 dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m. 2,00. Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare visioni panoramiche, e nella zona "A" La superficie massima di tale tipo di costruzione, non deve superare preferibilmente i mq. 6,00 e l'altezza totale non può superare i m. 3.00. Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate. Nel caso di più 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 struttura 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. L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

Art. 156

Interventi particolari e opere minori

Si definiscono interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori i seguenti interventi non disciplinati negli articoli precedenti:

- lapidi e cippi commemorativi;
- cabine di pubblici servizi;
- manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
- tende da sole retrattili
- manufatti per accessi pedonali e carrai;
- muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
- sistemazione di aree libere;
- piccole costruzioni leggere da giardino e per il gioco bambini, gazebo, pergolati, tettoie;
- strutture precarie su suolo pubblico annesse ad attività di pubblici esercizi.

Tali interventi sono soggetti a DIA –SCIA o ad autorizzazione amministrativa salvo diverse disposizioni contenute in regolamenti specifici. Per gli immobili e le aree vincolati il titolo edilizio è subordinato al nulla osta dell'Ente o Ufficio competente. Gli interventi di revisione o installazione di impianti tecnologici comportanti realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici esistenti sono soggetti a DIA-SCIA

Art. 157**Depositi di materiali su aree scoperte**

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa visibili da strade o spazi pubblici sono vietati. Sono invece ammessi nelle zone produttive e commerciali depositi di materiali ben ordinati ed accatastati ma sempreché, a giudizio del Responsabile dell'U.T.C., essi non costituiscono bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone. Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi, tali attività, possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Responsabile dell'U.T.C. può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle sue sposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 158**Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami**

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

Art. 159**Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere.**

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta a permesso da parte del Responsabile dell'U.T.C., subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali. L'autorizzazione per 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 e delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un geologo. L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonché entro un raggio di 500 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, fermo restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo. Il rilascio dell'autorizzazione, é, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;

2) consentire il prelievo dell'acqua da 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 per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari al mc.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa e revocata a giudizio insindacabile del Responsabile dell'U.T.C., qualora si manifestino effetti negativi sul l'equilibrio idro-geologico 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 realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre l'istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare un'eccessiva proliferazione ai pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento. è 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.

Art. 160**Salvaguardia e la formazione del verde (parchi)**

1. Tutte le piante del territorio comunale costituiscono patrimonio storico-ambientale della Città, e devono essere tutelate e mantenute in buono stato di conservazione;
2. Ogni abbattimento di piante di qualunque tipo o diametro, situate all'interno di zone sottoposte a vincolo monumentale di cui al **D.Lgs. 42/04 e s.m.i.** potrà essere effettuato solo previa autorizzazione dell'autorità competente;
3. Nella richiesta di autorizzazione all'abbattimento andranno esposti i motivi:
 - a) manifesta pericolosità da accertare mediante apposita relazione tecnica da parte dei tecnici comunali nel caso di alberature ricadenti sul proprietà comunale o da tecnici professionisti architetti, agronomi o forestali nel caso di alberature di proprietà privata,
 - b) gravi problemi dovuti alla vicinanza della pianta ad edifici e/o a manufatti in genere di primaria importanza ed inerenti la stabilità e/o il danneggiamento degli stessi;
4. Sono esclusi dalla presente disposizione:
 - a) gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio della attività agricola,
 - b) gli interventi sulle alberature connessi agli interventi edilizi in attuazione dello strumento urbanistico generale.
5. Sostituzione piante:

Gli alberi abbattuti o compromessi devono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza, Qualora a seguito di richiesta di abbattimento di piante sia prescritta la sostituzione è necessario inviare comunicazione di inizio e fine lavori. L'avvenuta sostituzione delle piante abbattute deve essere certificata dal tecnico incaricato, contestualmente alla comunicazione di fine lavori, Qualora la sostituzione non avvenisse d'iniziativa o in caso di inottemperanza alle indicazioni di cui sopra, verranno applicate le sanzioni secondo la normativa vigente
6. Gli interventi nei parchi e giardini esistenti, anche a carattere manutentorio, che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico ed ambientale, devono tendere alla conservazione e al ripristino delle originali caratteristiche secondo i principi enunciati dalla "Carta di Firenze" redatta il 15/12/82 dall' ICOMOS - IFLA, come dalle definizioni e obiettivi della suddetta carta:

Un giardino storico e una composizione architettonica e vegetale che dal punto di vista storico o artistico presenta un interesse pubblico. Come tale è considerato come un monumento.
7. Cantieri di varia natura:

Gli scavi in prossimità di alberi (entro 3 metri dal limite esterno del tronco) dovranno essere segnalati ai tecnici del Comune, la distanza minima della luce netta di qualsiasi scavo dal filo del tronco non può essere inferiore a m.3 per le piante di prima e seconda grandezza e m 1,5 per gli alberi di terza grandezza e per gli arbusti, Tutti gli alberi presenti nell'ambito del cantiere devono essere muniti di un solido dispositivo di protezione, costituito da una robusta recinzione rigida che consenta di evitare danni a fusto, chioma
8. Nuovi Impianti (alberi):

I nuovi impianti di alberi dovranno tenere conto, per quanto concerne la disposizione lungo gli assi stradali, l'asse delle alberature deve distare almeno mt. 6 dall'allineamento degli edifici ed almeno mt. 1,50 dal ciglio del marciapiede. Per quanto riguarda le distanze dai confini, in tutte le zone del territorio comunale, le distanze di alberi, arbusti, e siepi di qualsiasi genere esistente o di nuovo impianto, sono regolati dall'art. 892 e seguenti del Codice Civile.
9. Nuova edificazione:

Nei lotti privi di idonee alberature, all'attuazione degli interventi edilizi, dovranno essere poste a dimora nuove alberature ad alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq. di superficie del lotto non coperta; la scelta delle specie deve avvenire nella gamma delle essenze autoctone o

naturalizzate ed almeno il 50% delle alberature messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.

10. Progettazione

In tutti i progetti relativi ad interventi che interessano aree con presenza arborea, dovranno essere rigorosamente rilevate le alberature esistenti ed indicate su apposita planimetria; con documentazione fotografica, Per ogni progetto edilizio dovrà essere il progetto con dettagliato delle sistemazioni per i spazi aperti, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e a coltivo in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali, e delle disposizioni regionali emanate a seguito della definitiva entrata in vigore del Codice di cui al D.Lgs. n. 42/2004, Quando il progetto prevede operazioni di trapianto, questo deve essere corredato da una relazione tecnica che indichi le modalità esecutive sempre a firma di un tecnico professionista agronomo e/o forestale il quale dovrà certificare anche che l'avvenuta operazione di trapianto è stata eseguita a regola d'arte.;

11. Sanzioni

L'abbattimento abusivo di alberi comporta la sanzione prevista dalla normativa vigente. L'inottemperanza totale o parziale alla sostituzione delle piante o la non corretta messa a dimora delle stesse, comporta il pagamento, disposto con apposita Determinazione Dirigenziale, di una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore del reimpianto. La stessa sanzione si applica in caso di violazione delle altre disposizioni contenute nel presente articolo. In caso di:

a) danneggiamento rilevante all'apparato radicale a causa di scavi di qualunque natura effettuati non conformemente a quanto prescritto;

b) esecuzione di capitozzatura o potatura la cui entità e/o modalità sia assimilabile a questa, in quanto il grave danneggiamento della chioma e/o dell'apparato radicale si configura come danno irreversibile per la salute e/o la stabilità della pianta stessa, si applica il pagamento, disposto con apposita Determinazione Dirigenziale, di una sanzione prevista dalla normativa vigente;

Capo XIV

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 161

Osservanza del regolamento d'igiene

Oltre le norme contenute nel presente regolamento debbono nella progettazione ed esecuzione di opere edilizie, essere osservate le disposizioni sull'igiene del suolo e dell'abitato.

Art. 162

Sanzioni

Nell'ambito dei poteri di cui al D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 (T.U.E.L.), così come successivamente modificato all'articolo 16 della Legge 16 gennaio 2003, n. 3, per le violazioni delle norme del presente Regolamento si rinvia a specifico atto deliberativo del Consiglio Comunale.

Art. 163

Abrogazione, sostituzione e modifica dei precedenti dispositivi

1. Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune di Castelnuovo di Porto che contrastino o risultino incompatibili con le norme contenute nel Regolamento Edilizio stesso.

2. In particolare, il presente Regolamento Edilizio, sostituisce il precedente Regolamento Edilizio. **DELIBERA**

Art. 164**Rapporti con le norme di attuazione del PRG**

Qualora indicazioni e/o definizioni del Regolamento Edilizio risultassero in contrasto con le norme di attuazione del PRG vigente all'atto dell'entrata in vigore del R.E.C., dette norme, qualora più restrittive, prevalgono su quelle del Regolamento Edilizio ai fini dell'attuazione del PRG.

Art.165**Validità ed efficacia**

1. Dalla data di entrata in vigore, il presente R.E. assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni aspetto delle opere edilizie e del processo di intervento che ne costituiscono l'oggetto.

2. Il presente R.E. non si applica, tuttavia, agli interventi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di permesso di costruire, DIA-SCIA, o richiesta di autorizzazione amministrativa, in data antecedente quella di entrata in vigore.

Art. 166**Adeguamenti periodici**

Tutti i riferimenti a norme nazionali o regionali vigenti, una volta modificate, si intendono automaticamente cogenti. Per l'adeguamento il presente R.E. sarà sottoposto a periodica revisione; le modifiche eventualmente necessarie saranno apportate tempestivamente con la procedura di cui ai commi 2 e 3 dell'art.71 della L.R. 38/99. Degli aggiornamenti sarà data comunicazione anche attraverso la rete telematica.

Art. 167**Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti**

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono tra l'altro l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

Art. 168**Adeguamento delle costruzioni preesistenti**

Gli edifici esistenti, che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in casi di opere di ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Art. 169**Tolleranze costruttive**

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusi, le difformità verificatesi in sede di costruzione e rilevate a processo edilizio concluso, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte.

2. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa e all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime e i requisiti tecnici di cui al Capo V delle presenti norme.

3. Per i livelli prestazionali dei requisiti tecnici di cui al Capo V sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

4. Per i livelli di prestazione dei requisiti non espressi con misure lineari, di superficie o di volume è ammessa solo la tolleranza indicata espressamente nella normativa in genere richiamata esplicitamente nel requisito ovvero è ammessa la tolleranza indicata dallo strumento di misura.

5. Resta comunque valido quanto indicato all'articolo 17 della LR 15/08 e s.m.i.

Art. 170**Entrata in vigore del presente regolamento**

L'efficacia normativa del presente Regolamento edilizio inizia a decorrere dalla data in cui è compiuto il termine di affissione, nell'Albo pretorio del Comune, della Delibera di adozione da parte del consiglio Comunale o come previsto dall'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.