

Comune di Otricoli
Regolamento Edilizio Comunale

Indice

PARTE PRIMA

Titolo primo
DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 Finalità del regolamento edilizio

Titolo secondo
PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI, AMBIENTALI

Art. 2 Parametri urbanistici, edilizi, ambientali

Art. 3 Volumetria di progetto degli edifici

Titolo terzo
DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 4 Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

Art. 5 Piani attuativi di iniziativa privata e/o mista

Domande, documenti a corredo della domanda e del progetto di piano attuativo

Art. 6 Progetto unitario

Domande, documenti a corredo della domanda e del progetto unitario

Titolo quarto
DISCIPLINA EDILIZIA

Capo I
INTERVENTI EDILIZI

Art. 7 Definizione degli interventi edilizi

Art. 8 Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale

Art. 9 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Art. 10 Interventi di nuova costruzione

Capo secondo
TITOLI ABILITATIVI

Art. 11 Opere e attività soggette a titolo abilitativo edilizio

Art. 12 Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)

Art. 13 Procedura per la denuncia di inizio di attività (D.I.A.) e documentazione a corredo

Art. 14 Permesso di costruire

Art. 15 Procedura per il rilascio del permesso di costruire

Art. 16 Documentazione a corredo della domanda di permesso di costruire

Art. 17 Procedimento edilizio abbreviato

Art. 18 Varianti in corso d'opera o varianti minori

- Art. 19 Varianti ordinarie
- Art. 20 Autorizzazione e provvedimenti in materia ambientale
- Art. 21 Accertamento di conformità
- Art. 22 Titolo edilizio in sanatoria
- Art. 23 Interventi ammissibili con procedura di urgenza
- Art. 24 Permessi ed interventi edilizi in deroga
- Art. 25 Opere e attività che non necessitano di titolo abilitativo edilizio

Capo terzo

DISCIPLINA DI CANTIERE E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

- Art. 26 Comunicazione di inizio lavori
- Art. 27 Cantieri di lavoro
- Art. 28 Occupazione di suolo pubblico e recinzioni
- Art. 29 Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisorie
- Art. 30 Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività
- Art. 31 Richiesta di punti fissi di allineamento e quote
- Art. 32 Prescrizioni per il cantiere
- Art. 33 Documenti da conservare presso il cantiere
- Art. 34 Comunicazione di ultimazione lavori
- Art. 35 Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia

Capo quarto

AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

- Art. 36 Certificato di agibilità
- Art. 37 Procedimento di rilascio del certificato di agibilità
- Art. 38 Verifiche relative al rilascio dell'agibilità
- Art. 39 Attestazione di agibilità di immobili di vecchia costruzione

Titolo quinto

COMMISSIONE COMUNALE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO

- Art. 40 Competenze
- Art. 41 Composizione e nomina
- Art. 42 Funzionamento

Titolo sesto

REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

- Art. 43 Illuminazione, areazione e dimensioni dei vani abitabili
- Art. 44 Cucine, bagni, ripostigli e corridoi
- Art. 45 Negozi e locali commerciali
- Art. 46 Locali artigianali ed industriali
- Art. 47 Depositi e magazzini
- Art. 48 Seminterrati e scantinati, piani terreni, sottotetti abitabili e soppalchi
- Art. 49 Scale
- Art. 50 Porticati
- Art. 51 Cortili
- Art. 52 Chiostrine
- Art. 53 Distacchi brevi
- Art. 54 Costruzioni e strutture in aggetto
- Art. 55 Verande e Serre Solari
- Art. 56 Marciapiedi
- Art. 57 Parcheggi, posti auto ed autorimesse
- Art. 58 Annessi agricoli e serre

- Art. 59 Movimenti di terra e opere di sostegno
- Art. 60 Protezione dall'umidità – Materiali igroscopici
- Art. 61 Cabine elettriche, telefoniche e manufatti ad uso similare
- Art. 62 Disposizioni generali sulla prevenzione antincendio
- Art. 63 Centrali termiche - Canne fumarie - Impianti di riscaldamento autonomi
- Art. 64 Prescrizioni antincendio per le varie strutture
- Art. 65 Condotte di gas

Titolo settimo
IGIENE, USO E TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

- Art. 66 Terreni insalubri, obbligo di manutenzione e bonifica delle aree agricole e urbane
- Art. 67 Obbligo di recinzione delle aree private urbane
- Art. 68 Manutenzione del suolo agricolo
- Art. 69 Smaltimento e deposito di inerti e rifiuti
- Art. 70 Raccolta e smaltimento delle acque bianche
- Art. 71 Raccolta e smaltimento delle acque reflue
- Art. 72 Impianti di depurazione degli scarichi industriali
- Art. 73 Pozzi, vasche, cisterne per acqua potabile
- Art. 74 Concimaie e depositi

Titolo ottavo
NORME DI DECORO PUBBLICO DEGLI EDIFICI

Capo primo
Disposizioni generali

- Art. 75 Decoro e manutenzione degli edifici
- Art. 76 Muri di prospetto e rivestimenti degli edifici
- Art. 77 Recinzioni, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate
- Art. 78 Intonacatura e coloritura
- Art. 79 Coperture e finiture di gronda
- Art. 80 Infissi, persiane e altre finiture architettoniche degli edifici
- Art. 81 Pensiline, tettoie, portici, pergole, terrazze e balconi, lastricati e passerelle d'accesso

Capo secondo
Servitù pubbliche speciali

- Art. 82 Occupazione del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico
- Art. 83 Occupazione temporanea
- Art. 84 Occupazione permanente , Passi carrabili
- Art. 85 Condotte per pubblici servizi
- Art. 86 Manomissione del suolo stradale
- Art. 87 Targhe, numeri civici, dispositivi di segnalazione
- Art. 88 Apposizione e realizzazione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari,
- Art. 89 Tende, tendoni, gazebi aperti, verande aperte
- Art. 90 Focolai, forni e camini, codoli di calore, canne fumarie e antenne
- Art. 91 Restauri e modifiche all'aspetto esterno dei fabbricati

PARTE SECONDA
norme di tutela e regolamentazione edilizia
delle destinazioni urbanistiche

- Art. 92 ZONE "A1" e "A2" Centri e nuclei storici urbani
- Art. 93 ZONE "B1" "B2" "B3" di conservazione e completamento
- Art. 94 ZONE "C1" e "C2" di nuova edificazione urbana e rurale
- Art. 95 ZONA "Cp" di Punti di paesaggio in ambito urbano

- Art. 96 ZONA "Cr" di Punti di paesaggio in ambito rurale
- Art. 97 ZONA D artigianale e industriale
- Art. 98 ZONA Da per attrezzature ricettive
- Art. 99 ZONA Fp per servizi privati di interesse pubblico
- Art. 100 ZONA agricola"E"

PARTE TERZA
Allegati

- A.** schemi grafici delle volumetrie di progetto
- B.** schemi grafici dei punti di paesaggio

TITOLO PRIMO

Disposizioni preliminari

Art. 1

Finalità del regolamento edilizio

Il presente regolamento ha lo scopo di disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio del comune di Otricoli, in esecuzione della normativa urbanistica nazionale e regionale e della pianificazione urbanistica comunale.

Alle norme del presente regolamento è sottoposto chiunque, privato o pubblica Amministrazione, voglia esplicare una qualsiasi attività urbanistica o edilizia nel territorio del comune di Otricoli.

TITOLO SECONDO

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali

Art. 2

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali

1. ST = Superficie territoriale (mq)

Per superficie territoriale si intende l'area d'intervento comprendente più destinazioni di zona, interessata unitariamente da interventi edilizi e urbanistici privati e pubblici.

2. SF = Superficie fondiaria (mq)

Per superficie fondiaria si intende la porzione di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona, destinata agli interventi edilizi abitativi, produttivi o per servizi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico preventivo.

3. SP = Superficie permeabile (mq) IP = Indice di permeabilità (mq/mq)

Per superficie permeabile si intende la quota della superficie di riferimento specificata dalle norme di zona (ST o SF) avente caratteristiche di permeabilità. La permeabilità del suolo, che consente all'acqua di entrare nel terreno, deve essere garantita da un indice di permeabilità (IP), individuato a seconda della destinazione d'uso delle zone considerate, e calcolato come un indice percentuale sulla superficie totale. Tale indice deve tenere conto di eventuali sistemi di raccolta dell'acqua piovana o di coperture a giardino. In tal caso le superfici impermeabili vengono calcolate come superfici permeabili in misura percentuale sulla superficie totale. Tale indice si ritiene inapplicabile alle superfici a rischio di inquinamento.

I materiali permeabili, applicabili a pavimentazioni stradali, parcheggi e piazzali, possono essere classificati in tale modo:

materiali totalmente permeabili: ghiaietto inerbato, masselli forati, pavimenti in pietra naturale posati a secco su letto di sabbia, scheggionate, acciottolato, blocchi permeabili, asfalto permeabile;

materiali parzialmente permeabili: nel caso delle soluzioni tecniche sotto descritte la superficie viene considerata permeabile in misura percentuale a quanto riportato

- pavimentazioni forate, ghiaia, ecc comunque fornite di drenaggi	20%
- solaio con soprastanti 40 cm di terreno drenante	40%
- solaio con soprastanti 40-80 cm di terreno drenante	60%
- solaio con soprastanti oltre 80 cm di terreno drenante	80%
- coperture con sistemi di raccolta dell'acqua piovana	80%

4. UT = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Per indice di utilizzazione territoriale si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (SUC) di uno o più fabbricati e la superficie territoriale (ST) su cui insistono.

5. UF = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Per indice di utilizzazione fondiaria si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (SUC) di uno o più fabbricati e la superficie fondiaria (SF) su cui insistono.

6. IT = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq).

Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il rapporto massimo consentito tra il volume (V) di uno o più fabbricati e la superficie territoriale (ST) su cui insistono.

7. IF = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq).

Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il rapporto massimo consentito tra il volume (V) di uno o più fabbricati e la superficie fondiaria (SF) su cui insistono.

8. A = Densità arborea (unità/mq o ha)

Per densità arborea si intende il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato o ettaro di superficie di riferimento specificata dalle norme di zona (ST o SF)

9. Ar = Densità arbustiva (unità/mq o ha)

Per densità arbustiva si intende il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato o ettaro di superficie di riferimento specificata dalle norme di zona (ST o SF).

10. V = Volume di progetto o volume legale degli edifici (mc)

Il volume realizzabile di un edificio, ai fini del rispetto delle densità edilizie stabilite nello strumento urbanistico con l'indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria, o del rispetto delle volumetrie massime realizzabili già stabilite nello strumento urbanistico o dalla legge, è quello fuori terra.

Il volume di progetto è dato dalla superficie utile coperta per l'altezza media ponderale dell'edificio. Nel caso di ristrutturazione edilizia estesa all'intero organismo edilizio, con o senza demolizione, il volume dell'edificio trasformato non può eccedere quello dell'edificio preesistente.

11. SC = Superficie coperta (mq)

Per superficie coperta si intende quella della figura determinata dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della intera costruzione fuori terra. In essa sono quindi compresi i portici, le logge, i balconi, le scale aperte e gli sporti di gronda.

12. SUC = Superficie utile coperta per piano (mq)

Salvo quanto stabilito dalla L.R. 22 febbraio 2005, n. 11 per i territori agricoli, per «superficie coperta di un piano di un edificio» si intende quella della figura determinata dalla proiezione sul piano orizzontale della costruzione, racchiusa da murature d'ambito e/o vetrate e coperta con solai o falde di tetto, relativa al piano preso in considerazione. Da tale superficie sono pertanto escluse quelle destinate a logge, balconi, rientranze, portici, altane, sporti di gronda, chiostrine, nonché scale condominiali o condivise da più unità immobiliari misurate al netto dei muri perimetrali.

13. Altezza media ponderale.

L'altezza media ponderale dell'edificio, ai fini del calcolo della volumetria di progetto, è data dal rapporto tra la superficie di prospetto della volumetria di progetto ed il perimetro della superficie utile coperta SUC, in applicazione della seguente formula : altezza media ponderale = (superficie facciate della volumetria di progetto/ perimetro SUC).

14. Altezza massima e minima di un edificio.

Le altezze massime degli edifici sono stabilite dagli strumenti urbanistici e dalla legge.

Ai fini della verifica del rispetto dell'altezza massima di un edificio, la stessa è riferita in alto alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio se la copertura è prevalentemente piana, ovvero alla quota della linea orizzontale di intersezione tra l'estradosso della falda più alta (o del prolungamento della stessa) e la superficie esterna del più esterno muro d'ambito nel caso di prevalenza della copertura a tetto. La misurazione dell'altezza è effettuata con riferimento alla quota del marciapiede di progetto, sia a monte che a valle della volumetria di progetto. Ai fini del rispetto dell'altezza massima di un edificio non si considerano gli extra spessori di solaio di cui all'art. 37, comma 1, lett. b) della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1.

Non sono consentite altezze nette inferiori a mt. 2,20:

- a) per piani terreni con destinazione pilotis;
- b) per gli androni di ingresso;
- c) per le autorimesse;
- d) per piani sottotetto

Art. 3

Volumetria di progetto degli edifici

1. Il volume di progetto di un edificio, ai fini del rispetto delle densità edilizie stabilite nello strumento urbanistico con l'indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria, o del rispetto delle volumetrie massime realizzabili già stabilite nello strumento urbanistico o dalla legge, è quello fuori terra, calcolato come il prodotto della superficie utile coperta per piano di un edificio per l'altezza della somma di ogni singolo piano, ovvero per l'altezza media ponderale.

2. Per il calcolo del volume fuoriterza la quota di terra è data dal solaio del piano terra, ovvero dalla quota di accesso dell'edificio. L'altezza minima libera del piano fuoriterza abitabile è pari a ml 2,70. Nel caso di piano sottotetto l'altezza di ml 2,70 è media tra le altezze del piano con altezza minima non inferiore a ml 2,20, così come stabilito dal presente regolamento.

3. Lo spessore minimo convenzionale del solaio di piano è calcolabile ai fini della volumetria di progetto in ml, 0,25. Spessori reali eccedenti ml 0,35 vanno calcolati anche nella volumetria di progetto.
4. Lo spessore convenzionale dei muri perimetrali nella superficie utile coperta ai fini della volumetria di progetto è pari a ml. 0,30. Lo spessore reale in eccedenza fino ad ulteriori ml 0,30 non è da calcolare nello spessore convenzionale.
4. La volumetria compresa tra il piano orizzontale di gronda e la falda del tetto, per una pendenza del tetto non superiore al 35%, per una profondità della singola falda non superiore a ml 7,50, non è da considerare nella volumetria di progetto.
5. Nel caso di edifici su terreni acclivi l'altezza dell'edificio ai fini del volume di progetto è data dall'altezza media ponderale, calcolata come rapporto tra la superficie di prospetto della volumetria di progetto ed il perimetro della superficie utile coperta.
6. Al fine di evitare eccessive altezze sul lato a valle degli edifici in acclivio, la volumetria del piano seminterrato sul lato a valle dell'edificio, per un massimo del 50% della superficie utile coperta del piano soprastante, per un'altezza massima di ml 1,20 dal piano di campagna a valle all'intradosso del solaio convenzionale del piano soprastante, non è da considerare nella volumetria di progetto. Qualora la suindicata altezza rispetto al piano di campagna di progetto sia superiore a ml. 1,20 non si applicano le disposizioni del presente comma e la volumetria di progetto va calcolata per l'intera altezza fuoriterra.
7. Ai fini del calcolo delle superfici utili coperte per piano di cui ai precedenti commi non sono computabili le parti delle murature d'ambito perimetrali esterne eccedenti lo spessore virtuale di mt. 0,30 fino ad un massimo di mt. 0,30, corrispondente ad uno spessore totale reale al finito di mt. 0,60; l'eventuale intercapedine non può superare lo spessore di mt. 0,05 per le tamponature «a cassa vuota», e di mt. 0,20 per le «pareti ventilate». Qualora gli spessori reali delle murature d'ambito comportino il superamento dei limiti sopra indicati, lo spessore virtuale è incrementato della misura eccedente detti limiti.
8. La chiusura con vetrate di qualsiasi tipo, con esclusione degli infissi scorrevoli tipo Sun-room, di logge incassate, verande, altane, portici, comporta la trasformazione delle superfici di tali ambienti in «superfici coperte di piano» e, pertanto, contribuiscono alla determinazione della volumetria. È ammessa la deroga alla disposizione del precedente comma esclusivamente per la realizzazione delle superfici e volumi individuati dall'art. 38 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1, nelle misure e limitazioni in esso stabilite, finalizzati espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico.
9. Portici, altane coperte e logge fino al 40% della superficie coperta di cui al comma 11 dell'articolo 2 non concorrono alla volumetria di progetto.

Titolo terzo

DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 4

Modalità di attuazioni delle previsioni urbanistiche

Ai fini delle modalità di attuazione degli interventi edilizi il Piano Regolatore Generale indica le seguenti modalità:

1. Intervento diretto: gli interventi previsti dal PRG parte strutturale possono essere attuati tramite intervento edilizio diretto, dove specificato. In questo caso la presente normativa esplicita univocamente grandezze e requisiti riferiti ad uno specifico immobile o ad esso riferibile senza il tramite di uno strumento urbanistico attuativo.
2. Intervento diretto nelle aree di nuova espansione del PRG, con convenzione e/o atto d'obbligo: per alcuni ambiti di trasformazione il PRG parte Operativa prevede l'attuazione tramite intervento edilizio diretto di aree di nuova espansione (art. 27, L.R. 11/2005) e convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso a tutto il comparto definito in planimetria per il quale vengono dettate regole prescrittive per un corretto inserimento dell'intervento nel contesto architettonico-ambientale, da approvarsi in sede tecnica.
3. Piani attuativi: come specificato per ogni singola zona, gli interventi previsti dal Prg parte strutturale possono essere attuati tramite Piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o mista di cui al Titolo III della L.R. 11/2005 che ne stabilisce i contenuti, gli elementi, le procedure da seguire per l'approvazione e la validità. Il Piano attuativo è esteso all'intero ambito individuato negli elaborati del PRG parte operativa.
4. Il Programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della legge 10/1977 e successive modifiche ed integrazioni, è redatto dal Prg parte Operativa anche in applicazione della L.R. 14/1978 e riguarda ambiti territoriali individuati nella parte operativa del PRG.
5. Piano di settore: il piano di settore è un piano a carattere amministrativo, non soggetto alle procedure della disciplina urbanistica generale, relativo a tematiche specifiche come traffico, toponomastica, protezione civile, commercio, carburanti, etc. Ove previsto dalle normative vigenti ed esplicitamente richiamato dalle presenti norme, l'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata alla predisposizione di piano di settore da parte dell'Amministrazione Comunale.
6. Progetto Unitario: il progetto unitario è uno studio di indirizzo progettuale di comparto relativo alla progettazione unitaria, architettonica e/o del verde, da redigere a cura di uno o più soggetti attuatori delle previsioni di zona e da accompagnare alla richiesta di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo. Le previsioni del progetto unitario riguardano anche le qualità pubbliche e gli standards urbanistici di comparto da sottoporre a convenzione con la pubblica amministrazione per l'attuazioni delle previsioni da parte dei privati. Il progetto unitario è approvato dall'Amministrazione Comunale, con Delibera di Giunta Comunale. Il progetto unitario è esclusivamente vincolante per i redattori richiedenti il permesso di costruire.

Art. 5

Piani attuativi di iniziativa privata e/o mista

Domande e documenti a corredo della domanda e del progetto di piano attuativo:

1. Nei casi previsti dalla legge e dallo strumento urbanistico i proprietari o aventi titolo degli immobili interessati presentano apposita istanza di piano attuativo.
2. La domanda deve contenere le seguenti indicazioni:
 - a) generalità del richiedente;
 - b) residenza o domicilio di elezione nel comune;
 - b-bis) documentazione comprovante il titolo per proporre istanza o autocertificazione redatta nelle forme di legge;
 - c) indicazione, sotto la propria responsabilità, delle servitù gravanti sull'area, dei rapporti coi confinanti, ecc.;
 - d) indicazione del progettista, ingegnere o architetto, con esplicita dichiarazione di iscrizione all'albo professionale;
 - e) ogni altra notizia che possa agevolare l'esame del progetto presentato.
3. La domanda dovrà essere corredata dei disegni e documenti elencati nel seguente articolo 4.
4. Gli elaborati, in triplice copia, dovranno essere piegati nel formato di cm. 21x31.

5. L'Amministrazione potrà sempre chiedere altri documenti di carattere tecnico e legale che ritenga necessari per completare l'esame dei progetti.
6. Il progetto di piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati:
 - a) stralcio planimetrico del P.R.G. vigente relativo alla zona da lottizzare con i vincoli relativi;
 - b) tabella delle norme di attuazione relative, alle quali sono soggetti i fabbricati;
 - c) documenti attestanti la proprietà;
 - d) estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali vengono richieste le autorizzazioni a lottizzare e il certificato catastale;
 - e) progetto planivolumetrico con la planimetria dell'area da lottizzare, ivi compresa la zona circostante per una profondità di 500 metri, in scala non inferiore a 1: 500 con curve di livello equidistanti indicante la delimitazione delle strade e i fabbricati esistenti, l'orientamento, la delimitazione dell'area oggetto di intervento, i nomi dei proprietari corrispondenti all'area oggetto di intervento; i tracciati stradali di progetto con l'indicazione della larghezza di ciascuna strada; gli spazi destinati ai parcheggi pubblici; le eventuali aree, quotate, di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche, verde pubblico, ecc.; forme e dimensioni dei lotti con il perimetro degli edifici da costruire in ciascun lotto, con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici, ecc.;
 - f) tabella comprendente:
 - superficie dell'area oggetto di intervento;
 - superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
 - superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
 - dati relativi a ciascun lotto: superficie, volume, superficie coperta, altezza tipo edificio, distanza dai confini e dai fabbricati, indici urbanistici, ecc.;
 - g) elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria costituiti da:
 - planimetria e profilo longitudinale delle strade;
 - planimetria, o planimetrie, con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto e quanto altro previsto dalle vigenti leggi;
 - h) computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
 - i) relazione illustrativa del progetto con riferimento agli elaborati sopra indicati;
 - l) schema della convenzione dei rapporti fra Comune e soggetti proponenti nella quale devono essere previsti gli oneri contemplati dalle vigenti disposizioni di legge.
7. Se l'intervento ricade in zona la cui tutela è soggetta alle norme di P.R.G. e alle disposizioni del D. Lgs. n. 42/2004, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 36, comma 2, della L.R. n. 11/2005.

Art. 6 Progetto unitario

Domande, documenti a corredo della domanda e del progetto unitario:

1. Nei casi previsti dallo strumento urbanistico generale del territorio comunale i proprietari o aventi titolo degli immobili interessati ad attività edilizia in determinate zone di destinazione urbanistica sono tenuti alla presentazione di un progetto unitario relativo all'intera zona richiesta, al fine di indirizzare qualità e disposizione delle urbanizzazioni ed il progetto degli spazi pubblici e di uso pubblico.
2. La domanda deve contenere le seguenti indicazioni:
 - a) generalità del richiedente;
 - b) residenza o domicilio di elezione nel comune;
 - b-bis) documentazione comprovante il titolo per proporre istanza o autocertificazione redatta nelle forme di legge;
 - c) indicazione, sotto la propria responsabilità, delle servitù gravanti sull'area, dei rapporti coi confinanti, ecc.;
 - d) indicazione del progettista, ingegnere o architetto, con esplicita dichiarazione di iscrizione all'albo professionale;
 - e) ogni altra notizia che possa agevolare l'esame del progetto presentato.
3. La domanda dovrà essere corredata dei disegni e documenti elencati nel seguente articolo 4.
4. Gli elaborati, in triplice copia, dovranno essere piegati nel formato di cm. 21x31.

5. L'Amministrazione potrà sempre chiedere altri documenti di carattere tecnico e legale che ritenga necessari per completare l'esame dei progetti.
6. Il progetto unitario è costituito dai seguenti elaborati nei quali vanno distinte le aree oggetto dell'intervento da parte dell'estensore del progetto e le altre aree del progetto unitario:
 - a) stralcio planimetrico del P.R.G. vigente relativo alla zona da lottizzare con i vincoli relativi;
 - c) documenti attestanti la proprietà dell'estensore del progetto unitario;
 - e) progetto planivolumetrico con la planimetria dell'area da lottizzare, ivi compresa la zona circostante per una profondità di 500 metri, in scala non inferiore a 1: 500 con curve di livello equidistanti indicante la delimitazione delle strade e i fabbricati esistenti, l'orientamento, la delimitazione dell'area oggetto di intervento, i tracciati stradali di progetto con l'indicazione della larghezza di ciascuna strada; gli spazi destinati ai parcheggi pubblici; le eventuali aree, quotate, di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche, verde pubblico, ecc.; forme e dimensioni dei lotti con il perimetro degli edifici da costruire in ciascun lotto, con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici, ecc.;
 - f) tabella comprendente:
 - superficie dell'area oggetto di intervento;
 - superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
 - superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
 - dati relativi a ciascun lotto: superficie, volume, superficie coperta, altezza tipo edificio, distanza dai confini e dai fabbricati, indici urbanistici, ecc.;
 - g) elaborati relativi all'area elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria costituiti da:
 - planimetria e profilo longitudinale delle strade;
 - planimetria, o planimetrie, con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto e quanto altro previsto dalle vigenti leggi;
 - h) computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
 - i) relazione illustrativa del progetto con riferimento agli elaborati sopra indicati.

Titolo quarto

DISCIPLINA EDILIZIA

Capo I

TITOLI ABILITATIVI

Art. 7

Definizione degli interventi edilizi

Ai fini della trasformazione edilizia del territorio oggetto del regolamento edilizio dalla normativa nazionale e regionale sono precisati i seguenti interventi edilizi:

1. "interventi di manutenzione ordinaria", ovvero gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle loro pertinenze, senza apportare modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici esistenti, ivi compresi quelli necessari a mantenere in efficienza, integrare o sostituire gli impianti esistenti;

2. "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro pertinenze, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifica della destinazione d'uso, e inoltre le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti;

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

4. "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, la modifica o realizzazione di aperture anche esterne, nonché la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici;

5. "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento planivolumetrico di quelli esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6);

b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, aeromobili che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare attività meramente temporanee ed inoltre il campeggio fuori delle aree autorizzate qualora non costituisca parcheggio temporaneo;

f. le opere pertinenziali agli edifici che comportino nuova volumetria urbanistica o superficie utile coperta, nonché quelli che le norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi comunali, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione;

- g. la realizzazione a cielo aperto di depositi di merci o di materiali, di impianti per attività produttive ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
6. "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
7. "opere interne", quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti.

Art. 8

Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, sono sottoposti alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di PRG, e alla disciplina del presente regolamento. Ai fini del presente regolamento edilizio essi sono distinti in :

- a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- b) Interventi di nuova costruzione;
- c) Interventi di trasformazione o sistemazione di aree scoperte che non comportino nuova edificazione;
- d) Interventi di demolizione.

Art. 9

Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono in :

- a) manutenzione ordinaria (MO);
- b) manutenzione straordinaria (MS);
- c) restauro (R) e risanamento conservativo (RC);
- d) ristrutturazione edilizia (RE);
- e) ristrutturazione urbanistica (RU).

1. MANUTENZIONE ORDINARIA (MO).

Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria" quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle loro pertinenze, senza apportare modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici esistenti, ivi compresi quelli necessari a mantenere in efficienza, integrare o sostituire gli impianti esistenti. Tali interventi non possono, comunque, comportare alterazione o modifica degli elementi architettonici e decorativi degli edifici. Sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- a) Opere interne:
 - riparazione o sostituzione degli impianti interni;
 - tinteggiatura ed integrazione degli intonaci interni;
 - riparazione o sostituzione di pavimenti e rivestimenti;
 - demolizione e ricostruzione di vespai
 - sostituzione di sanitari;
 - sostituzione e riparazione di infissi interni.
- b) Opere esterne:
 - Pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con materiali e tecnologie analoghi a quelli esistenti;
 - Riparazione di tetti, dei manti di copertura e della gronda;
 - Riparazione o installazione di manti impermeabili e/o pannelli isolanti;
 - Riparazione o sostituzione di canali di gronda e pluviali;
 - Riparazione di opere di sistemazione esterna, quali pavimentazioni, gradini, ringhiere e balaustre, senza modifica dei materiali;
 - Realizzazione di fognature, acquedotti e altri servizi a rete, internamente al lotto di pertinenza del fabbricato.

2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS).

Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro pertinenze, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifica della destinazione d'uso, e, inoltre, le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti. Tali opere e modifiche non possono comportare alterazioni della posizione delle strutture orizzontali ovvero di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti, né comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

2.1 Gli interventi di manutenzione straordinaria possono riguardare:

a) Opere interne:

- Apertura e chiusura di porte;
- Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore;
- Costruzione di nuovi servizi igienici;
- Demolizione e/o sostituzione senza traslazione dei solai;
- Creazione di soppalchi destinati ad abitazione non permanente, nei limiti e alle condizioni

stabiliti dall'art. 48 del presente Regolamento. Non sono considerati aumento di Su nelle tipologie produttive, le strutture metalliche auto portanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli.

b) Opere esterne:

- Sottomurazioni e interventi nel sottosuolo;
- Rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, fermi restando la quota di colmo e di gronda che dovranno essere adeguatamente documentati negli elaborati di progetto. E' ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento della copertura per un extra spessore massimo di 15 cm., fermi restando la posizione del solaio interno e la quota di gronda;
- Pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie, comprese le attrezzature per il tempo libero, fermo restando il rispetto della percentuale di permeabilità dei suoli;
- Pensiline su edifici esistenti, pergolati, gazebo totalmente aperti e senza copertura;
- Sostituzione o realizzazione di intonaci e tinteggiature con caratteristiche diverse dalle preesistenti;
- Nuove canne fumarie, condotte di esalazione e aerazione;
- Scale esterne aperte e scoperte;
- Consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione.

La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne.

3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC).

Si definiscono "interventi di restauro e risanamento conservativo " quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29 comma 4 del D. Lgs. 22 Gennaio 2004, N. 42.

3.1 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono dunque riguardare:

- Le opere di consolidamento statico atte a garantire la stabilità dell'edificio e le opere di consolidamento delle componenti architettoniche e decorative aventi valore storico, con particolare attenzione a strutture voltate, ai solai lignei e agli elementi di distribuzione verticale.
- La conservazione degli elementi di finitura originari.
- Interventi finalizzati all'adeguamento igienico-funzionale, comportanti limitate modifiche allo schema distributivo interno, senza alterazioni delle parti aventi interesse storico-artistico.

Non rientrano nella categoria del risanamento conservativo il frazionamento delle unità immobiliari, salvo il caso di frazionamenti funzionali con ripristino di situazioni preesistenti documentate e compatibili con le esigenze di conservazione dell'organismo architettonico. E' fatto comunque obbligo di eliminare le superfetazioni e le aggiunte recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio. La eliminazione delle superfetazioni , può comportare la conseguente modifica delle aperture.

4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE).

Si definiscono "interventi ristrutturazione edilizia" quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

4.1 Tali interventi comprendono la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica o realizzazione di aperture anche esterne, nonché la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne. In generale, sono da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi che entro la sagoma preesistente, prevedono:

- a) la modifica al posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
- b) la modifica delle caratteristiche tipologiche dell'edificio;
- c) la creazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai ;
- d) la trasformazione di superficie accessoria (Snr) in superficie utile (Su);
- e) il cambio di destinazione fra le funzioni d'uso definite compatibili dal PRG vigente;
- f) realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
- g) demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione, secondo i parametri fissati dalla normativa urbanistica generale o attuativa, a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito e a condizione che lo stesso avvenga all'interno della sagoma preesistente;
- h) Interventi di ricostruzione "in situ", con la completa demolizione e la successiva fedele ricostruzione dell'intero organismo edilizio esistente, nella medesima area di sedime e secondo gli stessi limiti planovolumetrici, nel rispetto, pertanto della sagoma, dei volumi, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici;
- i) sopraelevazioni e ampliamenti connessi funzionalmente alla ristrutturazione dell'edificio preesistente.

5. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU).

Si intendono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

5.1 La ristrutturazione urbanistica è un insieme coordinato di interventi edilizi ed urbanistici effettuati su una porzione di tessuto urbano, nei limiti dallo strumento urbanistico generale, finalizzati alla trasformazione e sostituzione dei tracciati urbani ed edilizi, delle tipologie edilizie esistenti, al riordino planovolumetrico e funzionale dell'edificio, compresi il risanamento igienico - edilizio e il ripristino degli edifici, la riorganizzazione e l'integrazione infrastrutturale, il recupero e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali della zona oggetto di intervento. Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplini l'attuazione e la normativa.

6. ALTRE CATEGORIE DI INTERVENTO.

6.1 Ai sensi dell'art. 123 del D.P.R. N. 380/2001 e succ. mod. ed integrazioni, i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al ripristino ed all'uso razionale dell'energia, in edifici ed impianti industriali, sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

6.2 Ai sensi dell'art. 3, primo comma, lett. g) della L.R. N.1/2004, costituiscono specifica categoria di intervento le <opere interne>. Si definiscono come tali, le opere da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie, e previa

acquisizione dei necessari nulla-osta. Le suddette opere costituiscono, in forza dell'art. 7 comma 1, lett. e) della stessa legge regionale, attività edilizia libera.

6.3 Ai sensi dell'art. 7, secondo comma, della L. 13/89, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni ovvero i manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria.

Art. 10

Interventi di nuova costruzione

Tali interventi comprendono interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento planivolumetrico di quelli esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, aeromobili che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare attività meramente temporanee ed inoltre il campeggio fuori delle aree autorizzate qualora non costituisca parcheggio temporaneo;
- 6) le opere pertinenziali agli edifici che comportino nuova volumetria urbanistica o superficie utile coperta, nonché quelli che le norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi comunali, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione;
- 7) la realizzazione a cielo aperto di depositi di merci o di materiali, di impianti per attività produttive ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Capo secondo TITOLI ABILITATIVI

Art. 11

Opere e attività soggette a titolo abilitativo edilizio

1. Gli interventi che comportino trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale sono subordinati alla preventiva acquisizione del titolo abilitativo edilizio prescritto dalle vigenti normative.

L'esecuzione di interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, a seconda della loro natura ed entità, è soggetta a:

- a. Denuncia di Inizio Attività;
- b. Permesso di Costruire;

Art. 12

Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività obbligatoria i seguenti interventi:

- a. Opere di manutenzione straordinaria;
- b. Opere di restauro e risanamento conservativo;
- c. Opere di ristrutturazione edilizia, ad eccezione degli interventi riguardanti immobili compresi nelle zone omogenee A ed E, di cui al Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968 N. 1444. Gli interventi di ristrutturazione edilizia subordinati a D.I.A. non possono comportare modifiche del volume, della sagoma e dell'area di sedime del fabbricato. Rientrano nella presente disciplina gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sagoma ed area di sedime preesistenti. Sono consentite modifiche alla volumetria, sagoma ed area di sedime, esclusivamente per interventi finalizzati all'adeguamento alla normativa antisismica, alla prevenzione sismica e alla installazione di impianti tecnologici.

- d. Opere necessarie alla eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, che interessino immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda (Beni Culturali) Titolo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, N. 42, nonché gli immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati dalla strumentazione urbanistica vigente, ovvero che interessino elementi strutturali dell'edificio, o comportino la realizzazione di manufatti che ne alterino la sagoma.

- e. Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate, conformi alle eventuali disposizioni e prescrizioni dello strumento urbanistico generale.

- f. Realizzazione di impianti sportivi e ricreativi di modeste dimensioni, al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo o agrituristico senza creazione di nuove volumetrie costituenti volume urbanistico o S.U.L., ai sensi del presente Regolamento. E' comunque ammessa la realizzazione di volumi tecnici nella misura strettamente necessaria per l'alloggiamento di impianti.

- g. Opere da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture interne o pareti interne che interessino o costituiscano elementi aventi funzioni strutturali.

- h. Interventi di revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, che non rientrino in quelli di manutenzione ordinaria così come definiti dal presente Regolamento, ovvero che comportino la realizzazione di nuovi volumi che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni.

- i. Varianti a permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non alterino la sagoma dell'edificio, non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire e non siano riconducibili alle categorie di intervento disciplinate da permesso di costruire.

- j. L'esecuzione delle opere e degli interventi di cui all'art. 9, comma 1, della L. 24 marzo 1989, N. 122 (parcheggi pertinenziali), che non comportino deroga agli strumenti urbanistici.

- k. Interventi di cui all'art. 13 della L.R. N. 1/2004 e art. 7.1 del presente Regolamento, ossia interventi subordinati a permesso di costruire, se specificatamente disciplinati da Piani Attuativi o dal Piano Regolatore Generale, Parte Operativa, mediante puntuali disposizioni relative alla consistenza planovolumetrica, alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di destinazione d'uso, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani.

Art. 13

Procedura per la denuncia di inizio di attività (D.I.A.) e documentazione a corredo.

1. Il procedimento amministrativo per le opere soggette a denuncia di inizio attività è regolamentato dall'art. 21 della L.R. N. 1/2004.
2. Per la esecuzione delle opere è necessario procedere, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, al deposito della denuncia di inizio attività, redatta sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale.
3. La domanda deve essere corredata degli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento e di una dettagliata dichiarazione, a firma di un progettista abilitato, redatta sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, asseverante la conformità del progetto alla strumentazione urbanistica vigente e adottata, ai piani di settore e la conformità ad ogni disposizione di legge vigente, in materia di sicurezza igienico-sanitaria, abbattimento delle barriere architettoniche, opere di urbanizzazione e collegamenti ai servizi pubblici e tecnologici. Alla denuncia di inizio attività è allegata, inoltre, la quantificazione, certificata dal progettista, del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dalla specifica normativa, e la attestazione del versamento del contributo. La denuncia di inizio attività deve essere corredata dall'indicazione del Direttore dei Lavori.
4. La realizzazione degli interventi interessanti immobili sottoposti, in base a specifica disciplina, a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale ovvero assoggettati alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n. 42, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti in materia.
5. Il Direttore dei Lavori è tenuto a comunicare al Comune la data di effettivo inizio dei lavori, con l'indicazione dell'Impresa esecutrice; è tenuto, inoltre, a comunicare i dati di cui all'art. 3 del D. Lgs. N. 494/1996 e succ. mod. ed integr. , con le modalità stabilite dallo stesso decreto e dall'art. 11 della L.R. N. 1/2004 (Adempimenti sulla regolarità contributiva delle Imprese).
6. Il Titolare della Denuncia di Inizio Attività è tenuto a comunicare al Comune l'eventuale variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa e la data di ultimazione dei lavori.
7. Il Dirigente o il responsabile della competente struttura Comunale, ove entro il termine di trenta giorni dalla presentazione, sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, fermo restando, nel caso di false dichiarazioni, l'obbligo della denuncia alle autorità competenti. Con l'ordine di non effettuare il previsto intervento si procede alla restituzione del contributo versato.
8. Gli aventi titolo, nel caso di notifica dell'ordine motivato, hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività mediante modificazioni ed integrazioni progettuali, necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, assensi, nullaosta, pareri, ed altri atti comunque denominati.
9. La Denuncia di Inizio Attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a quattro anni, decorrenti dalla data di presentazione della stessa. I lavori debbono essere iniziati non prima di trenta giorni decorrenti dalla data di presentazione della Denuncia di Inizio Attività o dalla data di acquisizione dei necessari nullaosta, atti di assenso o autorizzazioni, qualora gli stessi non siano già allegati alla domanda. Della loro ultimazione l'interessato deve dare comunicazione scritta ai competenti Uffici comunali, allegando un certificato a firma del Direttore dei Lavori, attestante la conformità delle opere eseguite al progetto depositato. Contestualmente alla comunicazione di fine lavori il tecnico incaricato presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione prevista dall'art. 21 comma 8 della LR 1/04.
10. La mancata denuncia comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 9 della L.R. N. 21/2004. Le stesse sanzioni si applicano in caso di opere realizzate in difformità dalla D.I.A..
11. I lavori non ultimati entro il termine di validità sono completati previa nuova denuncia di inizio attività da inoltrare entro trenta giorni dalla data di scadenza.

Art. 14

Permesso di costruire

L'esecuzione degli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata al previo permesso di costruire, ai sensi dell'art. 17 della L.R. N. 1/2004.

Sono soggette a permesso di costruire, le seguenti opere:

a. gli interventi di nuova costruzione;

In particolare, sono comunque da considerarsi interventi di nuova costruzione:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;
- 2) l'ampliamento planovolumetrico dei fabbricati esistenti;
- 3) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora realizzati da soggetti diversi dal Comune;

dal Comune;

4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio - ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, che siano utilizzati in forma permanente, per usi residenziali, produttivi o per usi accessori, quali magazzini, depositi e simili, e, che non siano diretti a soddisfare attività o usi temporanei;

6) opere pertinenti agli edifici che comportino realizzazione di volumetrie e/o di manufatti costituenti S.U.L.;

7) la realizzazione a cielo aperto di depositi di merci o di materiali, di impianti per attività produttive ove comportino la esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

b. gli interventi di ristrutturazione edilizia, che comprenda anche modifiche del volume della sagoma e dell'area di sedime;

c. gli interventi di ristrutturazione edilizia, riguardanti immobili compresi nelle zone omogenee A ed E, di cui al D.M. 2 Aprile 1968, N. 1444 oppure riguardanti immobili di interesse storico, architettonico e culturale che, indipendentemente dalla loro collocazione territoriale o classificazione di zona, in base alle disposizioni dello strumento urbanistico generale e del presente regolamento, sono soggetti alla stessa normativa di tutela speciale;

d. interventi di ristrutturazione urbanistica;

e. opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere: comprende qualsiasi opera di demolizione, consistente in un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti. Per scavi o rinterri, si intendono quegli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere. Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e modesti interventi connessi alla sistemazione di spazi verdi .

f. recinzioni, muri di cinta e cancellate antistanti le sedi viarie e le aree pubbliche o di uso pubblico, nonché riguardanti aree di superficie superiore a tremila metri quadrati, qualora tali interventi non rientrino nelle disposizioni di cui all'art. 77 del presente regolamento e nelle norme di disciplina urbanistica e paesistica del Piano Regolatore Generale.

Art. 15

Procedura per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale, del Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, con le procedure di cui all'art. 17 della L.R. n. 1/2004.

2. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla corresponsione del contributo di cui all'art. 23 e succ. della L.R. N. 1/2004, salvo i casi di gratuità, ai sensi della legislazione vigente in materia.

3. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita con Deliberazione del Consiglio Comunale, in applicazione dei parametri stabiliti con provvedimento regionale e corrisposti dal titolare del permesso di costruire mediante versamento effettuato secondo le disposizioni emanate dall'Amministrazione stessa.

4. A scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta ai sensi di legge, l'intestatario del titolo abilitativo può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'art. 2, comma 5, della L. 11 febbraio 1994, N. 109, allegando all'istanza idonea progettazione esecutiva di dette opere, con conseguente cessione gratuita al Comune delle aree e/o delle opere realizzate. Le opere di urbanizzazione, devono essere realizzate contestualmente all'esecuzione dei lavori oggetto di permesso di costruire, prestando congrue garanzie finanziarie. Le opere di urbanizzazione da realizzarsi con le modalità e garanzie stabilite nell'atto abilitativo, sono conseguentemente acquisite al patrimonio indisponibile del Comune.

5. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio del titolo abilitativo con l'indicazione delle modalità di pagamento e le eventuali garanzie dovute dal titolare.
6. Il Permesso di costruire non può essere rilasciato se prima non sia stato acquisito il parere della Azienda Sanitaria in ottemperanza a quanto disposto dalle normative vigenti. Il parere deve essere acquisito all'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire e allegato alla domanda, salvo i casi in cui lo stesso possa essere sostituito da asseverazione. Ogni altro parere, autorizzazione o nulla-osta necessario per la esecuzione delle opere progettate può essere acquisito separatamente e non costituisce condizione per il rilascio del titolo abilitativo.
7. Ove i pareri necessari al rilascio del permesso di costruire non siano già stati allegati alla domanda, l'Ufficio Competente può, anche mediante Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. N. 241/1990 e art. 29 del presente Regolamento, acquisire gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.
8. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio per un periodo di giorni 15 e tale affissione non determina la decorrenza dei termini di decadenza per l'impugnativa del titolo in sede giurisdizionale.
9. Chiunque interessato ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali del titolo abilitativo e dei relativi atti di progetto e può richiederne copia, previo pagamento delle spese di riproduzione, salvo i casi espressamente esclusi dalle leggi in materia e dal Regolamento Comunale approvato con Deliberazione di C.C. N. 81 del 20.09.1996 e succ. mod.
10. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
11. L'atto deve contenere i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, rispettivamente pari ad un anno e quattro anni decorrenti dalla data di rilascio del titolo.
12. Ove il titolare non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del permesso di costruire, lo stesso viene a perdere ogni validità e per l'esecuzione delle medesime opere dovrà essere richiesto nuovo titolo abilitativo. All'eventuale nuova richiesta si applicano le norme generali in materia edilizio-urbanistica, vigenti al momento del rilascio del nuovo atto abilitativo.
13. Con provvedimento motivato, su istanza del richiedente, da presentare anteriormente alla data di scadenza, il termine per l'esecuzione dei lavori può essere prorogato per un periodo non superiore ad anni due, esclusivamente in considerazione di fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico - costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Sono da considerare fatti estranei alla volontà del titolare i seguenti fatti:
- a) il provvedimento di sospensione dei lavori;
 - b) il sequestro del cantiere;
 - c) il fallimento dell'originario concessionario in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
 - d) impedimenti derivanti da calamità naturali.
14. Ricorrendo uno dei casi di cui al comma precedente, il titolare può avanzare, entro i termini di validità del permesso di costruire, apposita istanza di proroga, alla quale dovranno essere necessariamente allegati i documenti atti ad attestare la natura di fatto determinante il ritardo e la estraneità alla volontà del titolare. Alla istanza dovrà essere allegata relazione tecnica e documentazione fotografica attestante lo stato di esecuzione dei lavori.
15. Il permesso di costruire è inoltre prorogabile quando le opere ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria. In tale eventualità i termini temporali di validità del permesso di costruire non possono essere prorogati oltre sei mesi dalla originaria scadenza, salvo che le opere da eseguire non rientrino tra quelle realizzabili tramite denuncia di inizio attività.
16. Per l'esecuzione delle opere non ultimate nei termini di validità del permesso occorre inoltrare istanza di rinnovo, prima del termine di decadenza del titolo abilitativo. Il rilascio del nuovo permesso di costruire è subordinato all'accertamento di conformità alla normativa urbanistico - edilizia, vigente al momento della domanda di rinnovo e, se necessario, previa conformazione delle opere non ultimate alla normativa medesima.
17. Il nuovo titolo abilitativo comporta, ove necessario, e qualora l'intervento non sia strutturalmente ultimato, l'aggiornamento e/o l'integrazione del contributo di costruzione per le

parti non ancora eseguite, in conformità alle disposizioni di cui al D.P.G.R. N. 373/1998 e N. 374/1998 e succ. e art. 16, comma 4, della L.R. N. 1/2004.

Art. 16
Documentazione a corredo della domanda di
permesso di costruire

1. La domanda di permesso di costruire è inoltrata dal soggetto proprietario dell'area ove è localizzato l'intervento o da chi abbia titolo per richiederlo.

2. La domanda di permesso di costruire è redatta su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del Comune ed è sottoscritta dal soggetto legittimato a norma del primo comma del presente articolo e da uno o più progettisti iscritti all'Ordine o all'Albo professionale.

3. Contestualmente al deposito della domanda deve essere prodotta documentazione idonea a provare la legittimazione del titolare a chiedere il provvedimento abilitativo all'attività edilizia. La domanda deve essere corredata dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dal presente Regolamento in funzione di ciascun tipo di intervento. I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità al P.R.G., al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica.

4. Il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto, contestualmente, dal titolare e dagli interessati.

5. L'acquisizione di pareri, visti, autorizzazioni, nulla osta, assensi, intese, previsti dalle vigenti norme e dal presente regolamento ai fini abilitativi dell'attività edilizia deve avvenire prima della presentazione della richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività. Ogni altro parere, autorizzazione o nulla - osta necessario per l'esecuzione delle opere progettate può essere acquisito separatamente e non costituisce condizione per il rilascio dell'atto abilitativo.

6. I progetti delle opere da eseguire negli edifici dichiarati di interesse storico ed artistico ai sensi degli artt. 10 e succ. del D. Lgs. N. 42/2004 (già artt. 2 e succ. del D. Lgs. N. 490/99) debbono ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici dell'Umbria

7. Per i progetti relativi ad opere ricadenti in zone vincolate ai sensi degli artt. 136 e 142 del D. Lgs. N. 42/2004 (già artt 139 e 146 D. Lgs. N. 490/99) si applicano le disposizioni di cui al Capo V della L.R. 18.02.2004 n. 1 e del presente Regolamento.

8. I progetti relativi o comprensivi di interventi di allaccio di strade o lotti privati, a strade pubbliche, di competenza dell'ANAS, dell'Amministrazione Provinciale o di altri Enti, devono conseguire la preventiva autorizzazione degli enti titolari.

9. Per le opere ricadenti in zone sottoposte a vincolo Idrogeologico la preventiva autorizzazione è concessa dal Comune ai sensi dell'art. 16 della L.R. 8.6.1984 n. 29, con le modalità e termini previsti dalla disciplina regolante la materia, fermo restando le competenze delle C. Montane previste dalla L.R. 19 Novembre 2001, N. 28 e R.R. 17 Dicembre 2002, N.7.

10. Qualora prescritto dalle normative vigenti, i progetti devono essere sottoposti all'approvazione preventiva del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco .

11. Alla domanda per il rilascio del permesso di costruire deve essere allegata autocertificazione sottoscritta dal progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale o ad essa assimilabile, ovvero il parere della Azienda Sanitaria Locale nei casi prescritti dalle norme vigenti .

12. Documentazione a corredo della domanda.

Devono essere allegati al progetto, le seguenti certificazioni, dichiarazioni, nullaosta:

- a) documentazione che dimostri la legittimazione del richiedente o autocertificazione;
- b) dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora "in itinere" o già evasa, relativa a richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione;
- c) relazione asseverata attestante le caratteristiche e la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie, salvo i casi in cui necessiti il preventivo parere;
- d) dichiarazione sul contenimento dei consumi energetici, ai sensi della legislazione vigente;

- e) dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente;
- f) dichiarazione di conformità del progetto alla legislazione esistente in materia di scarichi, inquinamento atmosferico e acustico;
- g) relazione attestante gli interventi da eseguire relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi, polveri, rumore ecc....;
- h) nulla osta preliminari al progetto:
 - eventuale parere sanitario;
 - eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici nonché della Soprintendenza Archeologica.

La presentazione della documentazione di cui ai precedenti commi è da porre in relazione alla natura dei singoli interventi edilizi. Il progettista, sotto propria responsabilità, può attestare che il progetto non incide sugli elementi di cui alle precedenti elencazioni.

i) Relazione tecnica illustrativa dei criteri seguiti nella progettazione contenente l'illustrazione del progetto, la dimostrazione della conformità del medesimo al presente Regolamento, alle prescrizioni del P.R.G e alle altre norme in materia edilizio - urbanistica; dovrà contenere inoltre, tutti gli elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene ai suoi valori formali e di inserimento nel contesto ambientale. La stessa relazione dovrà inoltre illustrare le caratteristiche dei materiali da costruzione e di finitura interna ed esterna, nonché, per interventi ricadenti negli ambiti interessati, esaustiva dimostrazione di conformità alle prescrizioni e norme di particolare tutela del Regolamento edilizio Comunale. Nel caso di interventi ricadenti in zone vincolate, la relazione tecnica di cui al punto precedente dovrà contenere analisi atte a definire i caratteri e le qualità degli elementi che costituiscono l'ambiente tutelato e l'incidenza dell'intervento sugli stessi.

Nei casi previsti dalla normativa vigente in materia, il progetto dovrà contenere le seguenti ulteriori relazioni:

m) Relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, corredata della relativa documentazione illustrativa e di esplicita dichiarazione di conformità, in tutti i casi in cui l'intervento, per sua natura sia soggetto alla normativa in questione ovvero dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.

n) Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima.

o) Relazione di carattere idraulico, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima.

f) Relazione agro - forestale , nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima.

g) Piano aziendale redatto da tecnico abilitato nei casi previsti al Capo II della L.R. N. 11/2005 e dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - Parte Strutturale, di disciplina generale del territorio agricolo.

h) Piano di inserimento paesaggistico delle opere di trasformazione edilizia ed agraria, nei casi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. – Parte Strutturale, di disciplina generale dell'ambito territoriale rurale.

i) Analisi storica e documentaria, ogni qualvolta ciò sia prescritto dal presente e da altri regolamenti.

l) Documentazione fotografica. La documentazione fotografica dovrà essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione dell'opera progettata in rapporto al contesto in cui si inserisce. La documentazione fotografica di dettaglio dovrà essere estesa a tutti gli elementi significativi, ai fini della valutazione della qualità del progetto, comprensivi delle preesistenze vegetazionali. La documentazione fotografica dovrà riportare la data e la firma del richiedente e del tecnico progettista Alla stessa dovrà essere allegata apposita planimetria con i relativi punti di vista.

m) Elaborati relativi allo stato di fatto: La rappresentazione grafica dello stato attuale dovrà avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati :

— Estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento, per un raggio di almeno 200 ml. e esatta campitura della superficie fondiaria sulla quale è computato il volume edificabile.

— Planimetria relativa all'estratto del P.R.G. .

— Planimetria quotata d'insieme con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, con indicazione delle strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi.

— Rilievo quotato degli edifici esistenti, in scala non inferiore a 1:200 con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso e delle superfici utili riferite ai singoli vani, relative a tutti i piani, e le sezioni più significative, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio, o dell'unità immobiliare interessata dal progetto, con indicazione dell'altezza dell'edificio e della altezza interna netta di ciascun piano.

— Eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione.

— Rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto.

n) Elaborati relativi allo stato di progetto. La rappresentazione dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

— Planimetria estratta dall'eventuale strumento attuativo con l'indicazione degli elementi fondamentali per la redazione del progetto (massimo ingombro, distacchi, consistenza planovolumetrica, destinazioni d'uso ammesse).

— Planimetria generale comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, e, come già indicato al comma precedente, contenente indicazioni delle posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con relative distanze ed altezze (scala non inferiore a 1:500), delle distanze dai confini, dalla viabilità pubblica e privata; prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione e gli edifici circostanti (scala non inferiore a 1:500).

— Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti.

— Piante, prospetti, sezioni, con tavole di confronto fra stato di fatto e stato di progetto. Le planimetrie in scala idonea, dovranno contenere l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle superfici utili dei singoli vani. La pianta del piano terreno dovrà contenere inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza. L'elaborato dovrà contenere indicazioni sulle pavimentazioni esterne, sulle specie arboree ed arbustive, sugli elementi di arredo e di illuminazione.

— Eventuali particolari architettonici e decorativi.

— Scheda sinottica di calcolo e di confronto, riportante gli indici di PRG per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici edilizi di progetto, con esplicitazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti e verifica di questi ultimi rispetto a quelli ammessi dal P.R.G., dal presente Regolamento o dalle altre norme di riferimento vigenti.

— Verifica delle dotazioni di spazi di sosta e parcheggio previsti dalle vigenti disposizioni, in relazione alla natura dell'intervento e alle destinazioni d'uso finali.

— Verifica dei requisiti igienico-sanitari da documentare tramite planimetrie in scala opportuna contenenti la verifica dimensionale dei locali interni, dei rapporti aeroilluminanti, approvvigionamento idrico e planimetrie relative alla progettazione dello schema di fognatura; nel caso di attività produttive il progetto dovrà contenere relazione attestante il genere di industria, il numero degli addetti, le lavorazioni effettuate, i materiali trattati, prodotti o depositati, numero dei servizi igienici, rumore diffuso all'esterno, emissioni in atmosfera, rifiuti prodotti, ovvero dichiarazione che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.

— Verifica dei requisiti degli impianti nei casi e secondo le disposizioni previsti dalla corrispondente disciplina.

— Verifica dei requisiti di fruibilità documentati tramite piante e sezioni dell'intervento con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative sopra indicate.

— Verifica dei requisiti di sicurezza delle strade, secondo la corrispondente disciplina, documentati tramite planimetria in scala adeguata del piano terreno relativa agli accessi sulla strada e alla verifica delle fasce di rispetto del confine stradale in funzione del manufatto e del tipo di strada su cui fronteggia tale manufatto.

— Progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando ciò sia prescritto.

o) Elaborati di sovrapposizione. La rappresentazione grafica della sovrapposizione tra stato di fatto e di progetto deve avvenire, di norma, mediante elaborati sovrapposti dello stato attuale e stato di progetto con colorazione convenzionale per gli interventi di demolizione distinti da quelli di costruzione.

p) Ulteriore documentazione da allegare al progetto. Nei casi di onerosità del titolo abilitativo, a corredo del progetto, dovrà essere allegata la seguente ulteriore documentazione:

— calcolo delle superfici e dei volumi controfirmato dal progettista, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del Comune.

— calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione, su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del Comune.

In caso di intervento di nuova edificazione o ampliamento, a corredo del progetto, dovrà essere allegata la seguente ulteriore documentazione:

- modello ISTAT, debitamente compilato.

q) Ulteriori prescrizioni in merito alla documentazione.

-Gli elaborati costituenti il progetto devono essere nel formato da cm. 21x29,7 a cm. 21x31 o ad esso ridotti mediante piegatura. Essi devono essere prodotti in duplice copia. Tutti gli elaborati devono essere sottoscritti dal richiedente avente titolo e riportare la firma ed il timbro professionale del progettista che deve necessariamente essere abilitato alla redazione del progetto per quel tipo di opera.

-Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.146 del D. Lgs. N. 42/2004 dovrà essere prodotta una ulteriore duplice copia sia degli elaborati grafici che della documentazione fotografica.

r) Progetti incompleti. Qualora il Responsabile dell'Ufficio preposto a ricevere la domanda, accerti l'incompletezza degli elaborati tecnico-amministrativi prescritti dal presente Regolamento o da specifiche normative e disposizioni, dichiara, con apposito atto, l'irricevibilità della domanda, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 comma 2 della L.R. N. 1/2004. Entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile può formulare motivata richiesta di integrazione esclusivamente per documenti che integrino o completino la documentazione già prodotta. Nel caso in cui l'interessato non provveda alla integrazione del progetto entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta, si procederà all'archiviazione della pratica. Qualora la natura o complessità degli atti richiesti ad integrazione lo giustificano, su motivata richiesta dell'interessato, potranno essere assegnati termini temporali maggiori.

Art. 17

Procedimento edilizio abbreviato

1. Per il rilascio di permesso di costruire, relativo ad interventi ricadenti nelle zone omogenee B, C, D, F, l'interessato può, su specifica richiesta, avvalersi del procedimento edilizio abbreviato di cui al presente articolo.

2. La domanda di procedimento edilizio abbreviato è redatta su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del Comune ed è sottoscritta dal soggetto legittimato e da uno o più progettisti iscritti all'Ordine o all'Albo professionale.

3. Contestualmente al deposito della domanda deve essere prodotta documentazione idonea a provare la legittimazione del titolare a chiedere il provvedimento abilitativo all'attività edilizia.

4. La domanda deve essere corredata dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dal presente Regolamento, in funzione di ciascun tipo di intervento. I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità al P.R.G., al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica.

5. La domanda di procedimento edilizio abbreviato è accompagnata da relazione asseverata, e cioè da dichiarazione con la quale il progettista abilitato attesta la conformità del progetto da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, ai piani di settore, alle disposizioni in materia di standard urbanistici, alle norme del Regolamento Edilizio Comunale nonché il rispetto delle norme igienico - sanitarie e di sicurezza, di quelle concernenti l'abbattimento delle barriere architettoniche, nonché la sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria e la fattibilità dei

collegamenti ai servizi pubblici e tecnologici, sostituendosi in questo accertamento di conformità all'Amministrazione Comunale.

6. La domanda deve essere corredata dei necessari pareri, autorizzazioni o atti di assenso, nonché della quantificazione, certificata dal progettista, del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dalla specifica normativa, e la attestazione del versamento del contributo.

7. Il procedimento edilizio abbreviato è disciplinato dall'art. 18 della L.R. N. 1/2004.

Art. 18

Varianti in corso d'opera o varianti minori

1. Sono varianti minori, e possono essere presentate anche in corso d'opera o prima dell'ultimazione dei lavori :

- le varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non alterino la sagoma, non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, e non rientrino nelle categorie di intervento disciplinate dal permesso di costruire.

2. Ferme restando le limitazioni imposte dalla legge, per le varianti in oggetto , non è necessario alcun adempimento preliminare e le medesime sono eseguibili sotto la diretta responsabilità del Direttore dei Lavori, fermo restando l'obbligo di richiederne l'approvazione prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. Le varianti sono da ricondursi alla tipologia di cui alla lettera "i" dell'art. 12 del presente regolamento, per le quali si procede mediante denuncia di inizio attività.

4. Ai fini dell'attività di vigilanza, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, le denunce di inizio attività per varianti in corso d'opera costituiscono integrazione del procedimento relativo al permesso di costruire.

5. La presentazione della denuncia di inizio attività per varianti in corso d'opera non comporta la sospensione dei lavori ed ha immediata efficacia a condizione che, ove necessario, siano già acquisiti i dovuti nulla osta, autorizzazioni o atti di assenso comunque denominati.

6. Per ogni variante che ecceda i limiti di cui al presente articolo, trova applicazione il successivo articolo di regolamento.

Art. 19

Varianti ordinarie

Le varianti ordinarie regolano la disciplina delle variazioni essenziali al permesso di costruire.

1. È necessario avanzare apposita istanza di permesso di costruire nei casi in cui le varianti non rientrino nei limiti stabili dalla legge e dal precedente articolo.

2. Le opere non potranno essere eseguite prima dell'avvenuto rilascio del provvedimento richiesto.

3. Si definiscono e costituiscono variazioni essenziali, in conformità alle disposizioni contenute nella L.R. N. 1/2004, una o più delle seguenti modifiche al progetto approvato:

a) il mutamento della destinazione d'uso nelle zone agricole di annessi rurali a fini residenziali, ovvero il mutamento della destinazione d'uso assentita, qualora risulti in contrasto con la disciplina urbanistica ovvero implichi incremento degli standard di cui alla L.R. N. 27/2000 e L.R. N. 11/2005. Rientra, inoltre, nella variazione essenziale il mutamento della destinazione d'uso che comporti pregiudizio sotto il profilo igienico sanitario.

b) Un aumento della cubatura di oltre il 15% per edifici sino a 1000 mc, di oltre il 10% per edifici da 1001 a 5000 mc., di oltre il 5% per edifici eccedenti i 5000 mc., ovvero un aumento della superficie utile coperta di oltre il 15% di edifici sino a 300 mq., di oltre il 10% per edifici da 301 a 1500 mq., di oltre il 5% di edifici eccedenti i 1500 mq.

c) Un incremento superiore al 15% della superficie coperta, del rapporto di copertura e dell'altezza dell'immobile.

d) La localizzazione dell'area di sedime della costruzione significativamente diversa in relazione all'area di pertinenza, tale da recare pregiudizio alle caratteristiche della zona sotto il profilo igienico-sanitario e degli allineamenti prescritti dal titolo abilitativo, da strumenti urbanistici o da atti di assenso, o comunque una riduzione non superiore al dieci per cento delle distanze minime dalle costruzioni e dai confini .

e) Il mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito, di cui alla L.R. N. 1/2004, art. 3 comma 1, lettera b. (manutenzione straordinaria), lett. c. (restauro e risanamento conservativo), lett. d. (ristrutturazione edilizia), tale da configurare l'intervento stesso in una tipologia superiore rispetto a quella originaria.

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

g) L'aumento del numero dei piani e delle unità abitative dell'edificio. Le variazioni di cui ai punti b) e c), pur con aumenti inferiori a quelli indicati, qualora comportino aumento del numero dei piani o delle unità abitative, costituiscono in ogni caso variazioni essenziali.

4. Non costituiscono variazioni essenziali quelle che incidono sulle entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità immobiliari.

5. Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante ordinaria, secondo le normative relative.

6. Ove una o più varianti ordinarie interessino esclusivamente interventi relativi a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante ordinaria.

7. Nei casi di opere eseguite in difformità dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività, rientranti nelle fattispecie di cui al precedente comma 13.1, eseguite su immobili sottoposti a tutela ai sensi del titolo primo e secondo del D. Lgs. N. 42/2004, nonché su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerate in totale difformità dal titolo abilitativo, ai sensi e per gli effetti degli artt. 31 e 44 del D.P.R. N. 380/2001. Le difformità non rientranti nelle fattispecie di cui al precedente comma 13.1, ma eseguite sui medesimi immobili sono considerate variazioni essenziali.

8. Non costituiscono difformità rispetto al titolo abilitativo il mancato completamento degli interventi o la realizzazione di minori superfici o volumetrie o altezze o parziali riduzioni dell'area di sedime, purché sulla base della valutazione del Dirigente o Responsabile del competente Ufficio Comunale, gli interventi non comportino difformità dalle prescrizioni del titolo abilitativo medesimo o del piano attuativo. Le suddette variazioni sono comunicate con la dichiarazione di cui all'art. 30 comma 1 lett. b) della L.R. N. 1/2004, nell'ambito del procedimento di rilascio del certificato di agibilità, allegando alla stessa elaborati idonei a rappresentare l'esatta consistenza delle opere.

Art. 20

Autorizzazione e provvedimenti in materia ambientale

1. Per l'esecuzione degli interventi ricadenti in zone sottoposte a vincolo di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, l'autorizzazione ambientale di cui all'art. 146 di detto Decreto legislativo deve essere rilasciata con atto distinto e precedente al provvedimento abilitativo degli interventi medesimi.

2. L'autorizzazione ambientale è rilasciata dal Comune dopo specifica istruttoria e previo parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio; l'istruttoria deve contenere congrua motivazione giustificativa sulla compatibilità delle modificazioni introdotte dalle opere previste con gli specifici valori paesistici dei luoghi tutelati dal vincolo, nonché sulla conformità alle prescrizioni ambientali contenute nella normativa di P.R.G. e P.T.C.P. , e a quelle contenute nel presente Regolamento.

3. Sino alla approvazione dei piani paesaggistici di cui agli artt. 143 e 156 del D. Lgs. N. 42/2004 , il procedimento per il rilascio della autorizzazione ambientale è disciplinato, in via transitoria, dall'art. 159 dello stesso Decreto legislativo. Nel provvedimento deve essere precisato che l'autorizzazione ambientale, ancorché efficace, è comunque soggetta al potere di annullamento da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici, ai sensi dell'art. 159, comma 3°, del D. Lgs. N. 42/2004, da esercitarsi nel termine di 60 giorni, non interrotto da richieste istruttorie, decorrente dalla data di ricevimento dell'atto.

4. Documentazione ai fini del rilascio dell'autorizzazione ambientale. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione ambientale l'interessato deve allegare all'istanza, oltre alla documentazione prevista per il rilascio del provvedimento abilitativo all'attività edilizia, anche una relazione nella quale siano evidenziate le preesistenze tutelate e l'incidenza su queste dell'intervento prospettato e adeguata documentazione fotografica che permetta la valutazione dell'intervento in relazione al contesto in cui si inserisce.

Art. 21

Accertamento di conformità

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità da esso o con variazioni essenziali, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività, nei casi di cui all'art. 20 comma 1 lett. a) della L.R. N. 1/2004 (interventi disciplinati da piano attuativo), possono costituire oggetto di richiesta di accertamento di conformità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L.R. 21/2004, ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge. Per i fini di cui al comma precedente si applicano le procedure e le disposizioni di cui al richiamato art. 17 della L.R. 21/2004.
2. La medesima procedura è applicabile alle opere soggette a D.I.A., quando vengano eseguite in assenza della medesima e sempre che la denuncia non venga depositata prima della ultimazione dei lavori.
3. Alla Denuncia di Inizio Attività in sanatoria si applicano le procedure previste dall' art. 21 della L.R. N. 1/2004. Qualora il Responsabile della competente struttura comunale, accerti l'assenza di una o più delle condizioni stabilite al comma 7 dallo stesso art. 21 della L.R. N. 1/2004, notifica all'interessato la non sanabilità degli interventi effettuati e la conseguente applicazione delle relative sanzioni.

Art. 22

Titolo edilizio in sanatoria

1. Sono sanabili ai sensi dell'art. 17 della L.R. 21/2004 le opere che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e non risultino in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.
2. Il titolo abilitativo in sanatoria per violazioni relative a mutamenti di destinazioni d'uso di cui all'art. 33 della L.R. N. 1/2004 e art. 10 della L.R. N. 21/2004, è rilasciato con la sola condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.
3. Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria per opere eseguite su immobili o aree vincolati a norma di legge è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.
4. Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate in assenza di autorizzazione paesistica o in difformità dalla stessa, nelle aree o sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, il responsabile dell'abuso è tenuto, a norma di legge, al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione ovvero alla rimessa in pristino dei luoghi, se sia stata accertata, da parte dell'autorità preposta, l'effettiva sussistenza del danno ambientale.

Art. 23

Interventi ammissibili con procedura di urgenza

1. In caso di assoluta necessità o di immediato pericolo alla incolumità delle persone e/o alla integrità dei beni, potranno essere iniziate in assenza di atto abilitativo:
 - tutte le opere da eseguirsi a seguito di ordinanza per la tutela della pubblica incolumità;
 - tutte le opere che, anche in assenza di ordinanza sindacale, presentino, comunque, carattere di necessità ed urgenza.
2. Nei casi previsti al comma precedente, entro 48 ore deve essere data comunicazione all'Ufficio competente, mediante lettera raccomandata, dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle stesse ed attestando gli elementi di fatto che hanno determinato la necessità di procedere con le modalità previste dal presente articolo. Entro i successivi 15 giorni gli interessati sono tenuti a produrre tutta la documentazione prevista dal presente Regolamento in relazione alla natura e entità delle opere iniziate con procedura di urgenza e a perfezionare tutti gli ulteriori adempimenti necessari per il completamento delle stesse.
3. In casi di calamità naturali, salve le disposizioni impartite dagli organi istituzionalmente preposti, sono autorizzabili tutti gli interventi indifferibili ed urgenti ritenuti necessari anche in deroga alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, purché limitati ad un determinato periodo temporale che deve risultare dal provvedimento abilitativo. In detto provvedimento, dovranno altresì essere indicati, sia le norme oggetto di deroga, sia i motivi che rendono indispensabili la deroga

medesima, nonché i tempi e le modalità per l'eventuale ripristino delle aree oggetto di intervento, qualora ciò si renda necessario.

Art. 24

Permessi ed interventi edilizi in deroga

1. Il rilascio dei permessi di costruire in deroga alle norme del P.R.G. e del presente Regolamento è consentito con le procedure previste dall'art. 3 della legge 21.12.55, n. 1357, nel caso di edifici pubblici e di interesse pubblico di cui all'elenco contenuto nella circolare del M.L.P. n. 3210 del 28/10/67.
2. Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alle norme del presente regolamento e alle norme di attuazione del piano regolatore, ove si tratti di opere riguardanti edifici, impianti, attrezzature pubblici o di interesse pubblico, opere pubbliche o di interesse generale, ovvero riguardanti opere di urbanizzazione.
3. Non sono comunque derogabili:
 - le disposizioni derivanti da leggi o normative nazionali o regionali o Comunitarie;
 - le destinazioni di zona (azzonamento) previste dagli strumenti urbanistici generali.
4. Nei casi previsti dal precedente comma, previa deliberazione del Consiglio Comunale, il Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente adotta specifico provvedimento di permesso in deroga.
5. Possono essere rilasciati titoli abilitativi alla esecuzione di interventi edilizi in deroga alle norme del presente Regolamento, ed in deroga alla normativa urbanistico-edilizia vigente ove ciò sia espressamente consentito dalla legge ovvero lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici.

Art. 25

Opere e attività che non necessitano di titolo abilitativo edilizio

1. I seguenti interventi non sono subordinati ad alcun preventivo titolo abilitativo edilizio:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) eliminazione delle barriere architettoniche che non interessi gli immobili compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. n. 42/2004, nonché gli immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati dagli strumenti urbanistici, e che non riguardi elementi strutturali né comporti la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree esterne al centro abitato, con esclusione delle attività di ricerca e utilizzo di acque;
 - d) opere pertinenziali degli edifici, relative ai manufatti per impianti tecnologici e di arredo, non qualificate come interventi di nuova costruzione, ai sensi delle vigenti leggi;
 - e) opere all'interno delle unità immobiliari, da realizzare all'interno delle unità immobiliari relative all'eliminazione, allo spostamento e alla realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e dei rapporti aeroilluminanti.
 - f) interventi di cui all'articolo 33, comma 6, della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1 ovvero il cambio di uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del trenta per cento della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque fino ad un massimo di trenta metri quadrati, fatti salvi gli aspetti di natura fiscale e tributaria, e con esclusione degli annessi agricoli;
 - g) le opere precarie.
2. Per l'applicazione delle disposizioni del precedente comma:
 - a) gli arredi di giardini, terrazzi o lastrici solari, privati o pubblici, quali pergolati, fioriere, tende ombreggianti e simili non devono risultare stabilmente infissi al suolo o al pavimento tramite opere definitive (fondazioni, platee, cordoli etc.);
 - b) per «opere precarie» devono intendersi solo quelle non stabilmente infisse nel suolo, che per le loro caratteristiche (materiali utilizzati, dimensioni struttura, forma esteriore, ecc.), necessità contingenti e soprattutto per l'utilizzazione cui sono finalizzate, possono essere considerate di uso temporaneo e destinate dopo l'uso ad essere rimosse e che comunque non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. Tale uso temporaneo non può essere, di norma,

superiore ad un anno né ripetibile. In caso di realizzazione di opere precarie, l'interessato dovrà comunque darne preventiva comunicazione al Comune. La comunicazione dovrà contenere una descrizione dettagliata delle caratteristiche dell'opera, la sua ubicazione, le necessità contingenti, l'uso cui è finalizzata ed il tempo di utilizzazione. In ogni caso non possono essere realizzate opere precarie nelle aree e sugli immobili sottoposti ai vincoli di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 senza il preventivo nulla osta dell'ente tutore del vincolo, salvo quelle relative alla installazione di manufatti, impianti o infrastrutture, necessarie per manifestazioni pubbliche o di interesse generale;

c) gli interventi di cui al comma 1, lettere e) ed f) sono soggetti a comunicazione al Comune da parte dell'interessato, unitamente a una relazione tecnica, sottoscritta da un tecnico abilitato, che specifichi le opere da compiersi e asseveri il rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico-sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti, nonché il rispetto delle norme in materia di standard urbanistici.

3. Non sono, infine, subordinati ad alcun titolo abilitativo edilizio di cui al presente regolamento le attività edilizie pubbliche e le opere pubbliche e di interesse pubblico disciplinate nell'art. 8 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1.

Capo terzo
DISCIPLINA DI CANTIERE E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.

Art. 26

Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A., almeno tre giorni prima dell'inizio dei lavori, deve darne comunicazione al Comune, depositando presso l'ufficio comunale competente apposita dichiarazione. Se non già specificato nella richiesta la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice, e deve essere corredata da:
 - 1.1 idoneità tecnico professionale dell'impresa esecutrice e dei lavoratori autonomi ovvero certificato di iscrizione alla camera di Commercio.
 - 1.2 certificato attestante la regolare posizione contributiva dell'Impresa (D.U.R.C.).
 - 1.3 dichiarazione attestante l'organico medio annuo.
2. La comunicazione deve essere inviata utilizzando lo stampato appositamente predisposto. I lavori, in caso di sostituzione del Direttore dei Lavori, devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentranti.
3. Le eventuali sostituzioni del costruttore e del Direttore dei Lavori debbono essere tempestivamente denunciate all'Amministrazione Comunale dal richiedente e dagli interessati.
4. Alla comunicazione di inizio dei lavori dovranno inoltre essere allegati le attestazioni dell'avvenuto deposito dei progetti che norme vigenti prescrivano prima dell'inizio dei lavori nonché copia delle autorizzazioni o nulla-osta obbligatorie per l'esecuzione dei lavori medesimi e che non siano state acquisite preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo.
5. Le costruzioni che comportano l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato o che ricadano nel perimetro dell'abitato da consolidare, non possono essere iniziate se non siano state preventivamente denunciate alla Provincia ai sensi delle leggi 5.11.1971, n. 1086 e 2.2.1974, n. 64 e D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni. Copia dei calcoli e del progetto vistata dalla Provincia è tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.

Art. 27

Cantieri di lavoro

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati :
 - le opere in corso di realizzazione;
 - la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
 - il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
 - il nominativo del progettista;
 - il nominativo del direttore dei lavori;
 - il nominativo dell'esecutore dei lavori;
 - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
 - estremi della denuncia di avvenuto deposito alla Provincia ai sensi delle leggi 5.11.1971, n. 1086 e 2.2.74 n. 64 e D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
 - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
2. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D. Lgs. 14 agosto 1996 N. 494, e successive modifiche, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D. Lgs. 494/96.
3. I soggetti interessati sono tenuti ad applicare le normative e le procedure ai fini di garantire la sicurezza dei cantieri temporanei o mobili, ai sensi delle norme vigenti in materia.
4. Gli obblighi di cui ai precedenti commi sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono il preventivo rilascio di permesso di costruire e sono soggette al deposito di D.I.A. o a semplice comunicazione.
5. Le recinzioni e l'allestimento dei cantieri nei centri storici, nelle zone sottoposte a vincolo e nelle aree naturali protette debbono essere, a valutazione degli Uffici Competenti, in relazione alla tipologia delle opere da realizzare e alla durata dei lavori, concordati relativamente alla loro qualità estetica.

Art. 28

Occupazione di suolo pubblico e recinzioni

1. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.
2. In ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua su suolo pubblico.
3. Qualsiasi cantiere deve essere recintato e dotato di razionale servizio igienico provvisorio anche eventualmente, messo a disposizione dal committente. Le recinzioni devono essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura di chi gestisce il cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione, od avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Art. 29

Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisoriali

1. Tutte le strutture provvisoriali del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro. Le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
2. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti. Ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.
3. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite. In difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare dell'atto abilitativo, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.

Art. 30

Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività

1. Il progettista e il direttore dei lavori devono essere iscritti in albi, collegi od ordini professionali regolati da normativa italiana e comunitaria. Essi operano nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per ciascuna categoria professionale.
2. Il progettista, nell'ambito della propria specifica competenza, ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi vigenti e degli strumenti urbanistici.
3. Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di propria competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della loro posa in opera.
4. Il costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'impresa nei modi previsti dalle leggi in vigore.
5. Il costruttore, il direttore del cantiere nonché i soggetti previsti dal decreto legislativo 14.8.1996, n. 494 hanno in ogni caso la piena responsabilità, per quanto di rispettiva competenza, della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dalla esecuzione dei lavori.
6. Il responsabile dell'Ufficio Urbanistico edilizio preposto al rilascio dei titoli abilitativi alla esecuzione delle opere, oltre ai soggetti titolari della vigilanza previsti dalle vigenti normative, può far controllare da funzionari o da agenti l'osservanza delle norme vigenti e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele.
7. Il titolare dell'atto abilitativo alla esecuzione delle opere, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel titolo primo della L.R. 3 Novembre 2004, N. 21, della conformità delle opere alla normativa urbanistica ed edilizia, alle previsioni degli

strumenti urbanistici, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del titolo abilitativo e alle modalità esecutive o prescrizioni stabilite dal medesimo.

8. Il direttore dei lavori non è responsabile quando abbia contestato formalmente agli altri soggetti la violazione delle previsioni o prescrizioni contenute nel titolo abilitativo, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 20, comma 1, lett. b) della L.R. N. 1/2004, fornendo altresì contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al titolo abilitativo, il direttore dei lavori deve, inoltre, rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Comune. In caso contrario il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale segnala al consiglio dell'Ordine o Collegio professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, per l'applicazione dei provvedimenti disciplinari previsti dall'art. 29, comma 2 del D.P.R. N. 380/2001. Le determinazioni assunte dall'Ordine o Collegio professionale sono comunicate al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale.

9. Il progettista, per le opere realizzate previa presentazione di denuncia di inizio attività o in presenza del permesso di costruire conseguito con il procedimento edilizio abbreviato di cui all'art. 18 della L.R. N. 1/2004, nonché il direttore dei lavori, in caso di certificato di agibilità conseguito ai sensi dell'art. 30, comma 4, della stessa legge regionale, assumono la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità. In caso di attestazioni non veritiere il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ne dà comunicazione al competente Ordine o Collegio professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari. In caso di mendacità si applicano le disposizioni di cui agli artt. 75 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, N. 445.

Art. 31

Richiesta di punti fissi di allineamento e quote

1. In sede di rilascio del titolo abilitativo, è facoltà degli Uffici competenti, in relazione all'opera da realizzare, prescrivere che, prima dell'inizio dei lavori, siano fissati i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse. In tal caso, il titolare del permesso di costruire deve chiedere specifico sopralluogo da parte dei Tecnici Comunali per la verifica e assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, delle opere da realizzare.

2. Delle operazioni di cui al comma precedente è redatto un apposito verbale firmato dal tecnico comunale, dal direttore dei lavori e dal titolare; una copia del verbale è rilasciata al titolare, il quale deve fornire a sua cura e spese, il personale e i mezzi d'opera necessari per dette operazioni. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente a copia del titolo abilitativo.

Art. 32

Prescrizioni per il cantiere

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

2. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D. Lgs. 14 agosto 1996 N. 494 e successive modifiche, dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui agli artt. 12 e 13 dello stesso D. Lgs. 494/96 e successivi.

3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

4. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e delle immediate vicinanze.

5. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento nelle aree esterne al cantiere. Immediatamente dopo il compimento dei

lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento. Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

Art. 33

Documenti da conservare presso il cantiere

1. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, oltre alla copia dell'atto abilitativo alla esecuzione dei lavori e relativi elaborati di progetto, ogni altra documentazione prevista dalle leggi vigenti e ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.
2. Nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del D. Lgs. 14 agosto 1996 N. 494 e successivi, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D. Lgs. 494/96 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 34

Comunicazione di ultimazione lavori

1. Entro dieci giorni dall'ultimazione dei lavori, il titolare del permesso di costruire o della D.I.A deve darne comunicazione al competente ufficio. Alla comunicazione deve essere allegata una dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori attestante la conformità delle opere eseguite alle previsioni del progetto. In caso di opere eseguite in base a D.I.A la dichiarazione deve essere sottoscritta da un professionista abilitato.

Art. 35

Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia

1. Secondo le modalità stabilite da leggi e disposizioni vigenti, il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale, esercita, anche avvalendosi del nucleo di controllo di cui all'art 3 comma 5 della L.R. N. 21/2004, la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e alle disposizioni del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Secondo le modalità stabilite da leggi e disposizioni vigenti, e dal presente Regolamento, il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale, esercita, avvalendosi anche del nucleo di controllo di cui al precedente comma, attività di vigilanza sulle opere eseguite e di controllo sui titoli abilitativi, verificando la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione mediante il permesso di costruire, la denuncia di inizio attività e la comunicazione delle attività di cui all'art. 7 della L.R. N. 1/2004. Verifica, inoltre, la veridicità delle dichiarazioni e asseverazioni contenute nei rispettivi progetti e nelle richieste di procedimento edilizio abbreviato e di certificazione di agibilità degli immobili.
3. La competente struttura comunale, ha l'obbligo di eseguire, ogni semestre, così come disposto dall'art. 39 della L.R. N. 1/2004, i controlli sopra descritti, su un campione di almeno il 10% dei permessi di costruire, denuncia di inizio attività e comunicazioni e di almeno il 30% delle asseverazioni.
4. Le modalità per effettuare i controlli a campione, di cui al precedente comma, sono stabilite dal presente Regolamento: tramite la procedura informatica di gestione delle pratiche edilizie, con apposito dispositivo di sorteggio oppure con sorteggio tradizionale manuale, riferito all'arco temporale di un semestre, la competente struttura comunale effettuerà il sorteggio delle pratiche sottoposte a controllo, in applicazione delle disposizioni regionali.
5. Qualora il competente ufficio comunale riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento, ovvero le mendacità delle dichiarazioni e difformità delle opere realizzate rispetto a quelle consentite, assume i provvedimenti previsti dal Titolo IV del D.P.R. N. 380/2001 e ne dà comunicazione ai collegi ed ordini professionali. In caso di mendacità si applicano le disposizioni di cui agli artt. 75 e 76 del D.P.R. N. 445/2000.

6. Qualora il competente ufficio comunale accerti che la comunicazione di inizio dei lavori presentata con la D.I.A. o con il permesso di costruire, non contenga i dati di cui all'art. 3, comma 8, del D. Lgs. N. 494/1996, acquisiti nei limiti e con le modalità stabiliti dalle relative disposizioni, o, sia segnalata dal Direttore dei Lavori la violazione degli stessi, provvede alla immediata sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27, comma 3, del D.P.R. N. 380/2001. Qualora venga accertato, anche a seguito della richiesta di agibilità, violazioni al documento unico di regolarità contributiva che non siano state segnalate dal Direttore dei lavori, il competente ufficio comunale, ne dà immediata comunicazione al collegio o all'ordine professionale di appartenenza, il quale provvede all'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 29, comma 2, del D.P.R. N. 380/2001, e ne dà immediata comunicazione all'Ispettorato del lavoro e alla Regione, la quale apre un procedimento di verifica dell'Impresa.

7. Il Comune, per infrazioni alle norme del Regolamento applica sanzioni pecuniarie secondo quanto previsto da leggi e disposizioni vigenti in materia di sanzioni penali e amministrative.

Capo quarto
AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Art. 36
Certificato di agibilità.

La certificazione di agibilità é necessaria per poter utilizzare gli immobili.

1. Il certificato di agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto comunque assentito, dal punto di vista dimensionale, della destinazione d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo o negli atti di assenso o autorizzazioni rilasciate, nonché attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli edifici, di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

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

a) nuove costruzioni limitatamente a quelle di seguito elencate:

a1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento planivolumetrico di quelli esistenti;

a2) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, aeromobili che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare attività meramente temporanee ed inoltre il campeggio fuori delle aree autorizzate qualora non costituisca parcheggio temporaneo;

a3) le opere pertinenziali agli edifici che comportino nuova volumetria urbanistica o superficie utile coperta, nonché quelli che le norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi comunali, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione;

b) ristrutturazione edilizia ed urbanistica;

c) modifica delle destinazioni d'uso.

3. Per gli interventi non compresi al comma 2 tiene luogo del certificato di agibilità una dichiarazione sottoscritta congiuntamente dal direttore dei lavori, e dall'intestatario del titolo abilitativo attestante la rispondenza delle opere realizzate rispetto al progetto. La dichiarazione è presentata allo sportello unico entro novanta giorni dall'ultimazione dei lavori ed è corredata, ove necessario, dalla documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione al catasto e la conformità alla normativa tecnica di cui alla parte seconda del d.p.r. 380/2001.

4. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, l'intestatario del titolo abilitativo, o i suoi successori o aventi causa, sono tenuti a comunicare al comune l'avvenuta ultimazione dei lavori e a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

5. La mancata presentazione della dichiarazione di cui al comma 3 nei termini ivi previsti e della domanda del certificato di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria stabilita dalle normative nazionali e regionali.

Art. 37

Procedimento di rilascio del certificato di agibilità.

1. Entro novanta giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 36, comma 4, è tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

a) copia della dichiarazione di avvenuto deposito della documentazione necessaria per l'accatastamento dell'edificio, ove prevista, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità;

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

c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati rispetto alle normative vigenti in materia di sicurezza, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, o ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dalle vigenti normative;

- d) idonea documentazione fotografica di tutti i prospetti dell'edificio oggetto della domanda di agibilità;
 - e) certificato di collaudo statico ove previsto dalle vigenti normative;
 - f) documentazione attestante gli adempimenti in materia di costruzioni in zone sismiche;
 - g) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
 - h) copia del documento unico di regolarità contributiva di cui all'art. 3, comma 8 del d.lgs. n. 494/1996 acquisito nei limiti e con le modalità di cui all'art. 11.
2. Lo sportello unico, in caso di incompletezza della documentazione di cui al comma 1, salvo che la carenza riguardi il documento indicato alla lettera h), dichiara la irricevibilità della domanda di rilascio del certificato di agibilità.
 3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1 il responsabile del competente ufficio comunale, rilascia il certificato di agibilità, verificata la completezza della documentazione di cui al comma 1. In caso di irregolarità rilevate nel documento unico di regolarità contributiva, il certificato di agibilità può essere ugualmente rilasciato previa comunicazione delle inadempienze dell'impresa all'Ispettorato del lavoro e alla Regione.
 4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata secondo quanto indicato nella documentazione di cui al comma 1 e, nel caso siano stati rilasciati, nel parere dell'ASL, o dell'Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente (ARPA). In caso di autocertificazione il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
 5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità del comune o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni decorre dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
 6. La domanda di agibilità ed il relativo certificato possono riguardare anche parti funzionali degli edifici oggetto del titolo abilitativo.
 7. 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. 38

Verifiche relative al rilascio dell'agibilità

1. Le eventuali ispezioni di cui all'art. 25, comma 3°, del D.P.R. 380/2001, tese a verificare l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile, sono effettuate a campione, con le modalità prescritte dal presente regolamento in tema di vigilanza.
2. I sopralluoghi sono effettuati, di regola, entro trenta giorni dalla presentazione delle domande. Nel caso in cui l'esito degli accertamenti sia positivo, sarà rilasciata la certificazione di agibilità.
3. Nel caso in cui l'esito degli accertamenti sia negativo, sarà comunicato all'interessato quanto emerso nel corso dei controlli, adottando il dovuto provvedimento, con dichiarazione della non agibilità in assenza dei presupposti previsti dalla normativa vigente in materia.

Art. 39

Attestazione di agibilità di immobili di vecchia costruzione

1. Per gli edifici, o loro parti, di vecchia costruzione, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, sottoscritta congiuntamente da un tecnico abilitato e dal possessore del bene che attesti:
 - la conformità urbanistico - edilizia dell'immobile con specifico riferimento alla destinazione d'uso;
 - il possesso dei requisiti di salubrità;
 - il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico ed atmosferico;
 - la regolare iscrizione in catasto del bene;
 - la regolare numerazione civica dell'immobile.

Titolo quinto
COMMISSIONE COMUNALE
PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO

Art. 40

Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio

Competenze

1. La Commissione è un organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici e di interventi in edifici ed aree aventi interesse storico, architettonico e culturale, individuati come tali dalle relative normative e dagli strumenti urbanistici generali od attuativi, nonché del piano urbanistico territoriale (PUT) e dal piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP).
2. La Commissione esprime parere relativamente agli interventi che interessano:
 - i siti di interesse naturalistico, le aree di particolare interesse naturalistico ambientale, nonché quelle di interesse geologico e le singolarità geologiche di cui agli articoli 13, 14 e 16 della legge regionale 24 marzo 2000, n.27 (PUT);
 - le aree contigue di cui all'art.17, comma 3 della legge regionale n.27/2000 (PUT);
 - i centri storici, gli elementi del paesaggio antico, l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico indicati all'articolo 29 della legge regionale n.27/2000 (PUT);
 - gli edifici ricadenti nelle zone agricole censiti dai comuni, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 2 settembre 1974, n.53 e successive modificazioni ed integrazioni quali immobili di interesse storico architettonico;
 - gli edifici ricadenti nelle zone agricole per i quali siano previsti interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione dell'edificio, nuova costruzione e/o ristrutturazione urbanistica;
 - su tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica;
 - su tutti gli interventi per i quali il responsabile del servizio ritenga necessario richiedere tale parere.
3. La Commissione svolge le funzioni consultive in materia ambientale previste per il rilascio dell'autorizzazione ambientale ed esprime parere sulla qualità architettonica e sull'inserimento nel paesaggio degli interventi previsti dai piani attuativi.
4. I pareri sono espressi limitatamente agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, rurale, paesaggistico ambientale.
5. La Commissione esprime il parere sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati prima della delibera di adozione nonché sulle lottizzazioni convenzionate e loro varianti prima della delibera di approvazione, ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio. Tale parere è espresso ai sensi dell'articolo 13 della legge n. 64/74 sostituito dall'articolo 89 del DPR 380/01, ai sensi dall'articolo 42 della legge regionale n. 1/04 con le forme e modalità previste dall'articolo 21 comma 8 ed articolo 30, comma 13, della legge regionale n. 31/97 e dall'articolo 24 comma 9 della legge regionale n. 11/05,
6. I pareri sono inoltre espressi, preliminarmente all'approvazione di varianti o di piani attuativi, ai fini idraulici ed idrogeologici, tenuto conto della relazione geomorfologica, geotecnica ed idraulica allegata agli atti, disciplinati dall'articolo 16 della legge regionale n.29/84 , dalla legge regionale n.31/97 e dalla legge regionale n.11/05.
7. La Commissione inoltre esprime parere sull'applicazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento.

Art. 41

Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio

Composizione e nomina

1. La Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio costituisce organo a carattere tecnico i cui componenti devono possedere un'elevata competenza e specializzazione, al fine di perseguire l'obiettivo fondamentale della qualità architettonica ed urbanistica degli interventi.
2. La Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio è presieduta dal Sindaco o suo delegato senza diritto di voto ed è composta da:
 - il responsabile del servizio tecnico;

- n.6 esperti nominati dalla Giunta comunale nel modo che segue:
 - n.2 esperti in materia di beni ambientali ed architettonici, scelti nell'apposito elenco regionale costituito dalla Giunta regionale;
 - n.1 geologo, scelto tra gli iscritti all'Ordine regionale dei Geologi;
 - n.1 ingegnere, scelto tra gli iscritti all'Ordine provinciale degli Ingegneri;
 - n.1 architetto, scelto tra gli iscritti all'Ordine provinciale degli Architetti;
 - n.1 geometra, scelto tra gli iscritti al Collegio provinciale dei Geometri.
3. E' consentita, ove ritenuto necessario, la nomina di un geologo supplente, da convocare solamente nel caso debbano essere esaminate pratiche contenenti relazioni redatte dal geologo componente principale.
 4. Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte da personale del Servizio Tecnico oppure da un componente la commissione. I componenti durano in carica per lo stesso periodo del Consiglio comunale e comunque sino alla nomina di nuovi componenti da parte della Giunta subentrante, salvo dimissioni.
 4. I componenti sono dichiarati decaduti qualora risultino assenti, senza giustificato motivo, per due sedute consecutive, ovvero per tre sedute nell'arco di dieci riunioni.
 5. Ai componenti medesimi è attribuito un gettone di presenza per ogni seduta alla quale avranno partecipato nella misura che sarà determinata dalla Giunta Comunale.

Art. 42
Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio
Funzionamento

1. La Commissione, all'atto dell'insediamento, redige un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali degli interventi, che costituisca da riferimento per l'emanazione dei pareri.
2. La Commissione è convocata dal Responsabile del Servizio tecnico con invito scritto. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti tra i quali il presidente ed un membro esperto in materia di beni ambientali ed architettonici. In assenza del presidente la Commissione è presieduta da un suo delegato o dal Responsabile del Servizio tecnico.
3. Le determinazioni sono validamente espresse con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti. In caso di parità prevale il voto del responsabile del servizio tecnico.
4. Quando la Commissione ritenga necessario avvalersi di soggetti di particolare preparazione specifica, il presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della stessa uno o più esperti senza diritto di voto.
5. Il soggetto legittimato a richiedere il permesso di costruire può chiedere di essere ascoltato personalmente o a mezzo di un incaricato, anche con l'assistenza di propri tecnici.
6. I progetti sono esaminati dalla Commissione solo dopo che il responsabile del procedimento abbia redatto la dettagliata relazione nei termini previsti per il procedimento relativo al rilascio del permesso di costruire ed in presenza del parere igienico sanitario se necessario ai fini del procedimento.
7. Qualora la Commissione tratti argomenti ai quali sia interessato direttamente od indirettamente uno dei suoi componenti, questi ha l'obbligo di astenersi dall'esame della pratica e dal giudizio relativo. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale. I processi verbali delle riunioni sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto sul parere dato.
8. I processi verbali vengono firmati da tutti i componenti della Commissione. Il segretario riporta nel verbale il parere della Commissione per ogni domanda esaminata. Il Responsabile del servizio appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio", completando con il numero della riunione e con la data e la firma.
10. Il parere della Commissione ai sensi dell'articolo relativo alle proprie competenze, comma 1 e comma 2 lett.a), b), c) e d) è dato altresì con le modalità e procedure previste per il rilascio dell'autorizzazione ambientale.

Titolo sesto

REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

Art. 43

Illuminazione, areazione e dimensioni dei vani abitabili

1. Tutti i vani abitabili degli immobili destinati ad abitazioni ed uffici devono avere finestre direttamente comunicanti con l'esterno.
2. Tutti i vani abitabili, ovvero stanze da letto, da soggiorno, da studio e da ufficio etc, devono avere una superficie utile minima di mq. 9; le stanze da letto devono avere una superficie utile minima di mq 9 se per una persona e di mq. 14 se per due persone.
3. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.
4. La superficie utile minima, comprensiva dei vani abitabili e di tutti i vani accessori quali cucine, bagni, ripostigli, di una unità immobiliare per abitazione è pari a mq 28 se per una persona e a mq 38 se per due persone.
5. I vani abitabili degli immobili destinati ad abitazione ed uffici devono comunque avere:
 - a) cubatura minima di mc. 25;
 - b) superficie minima delle finestre aperte all'aria libera almeno pari ad 1/8 della superficie del vano;
 - c) altezza libera minima non inferiore a m. 2,70;
 - d) altezza media ponderale non inferiore a m. 2,70 per gli ambienti sottotetto.

Art. 44

Cucine, bagni, ripostigli e corridoi

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere munita di una stanza da cucina dotata di acquaio, camino ovvero impianto meccanico di aspirazione sui fornelli e di almeno una stanza da bagno ovvero servizio igienico rispondente alle prescrizioni del presente regolamento;
2. Le stanze da cucina degli immobili destinati ad abitazione non possono avere una superficie inferiore a mq 4. Le stanze da cucina aventi superficie utile superiore a mq. 9,00, devono avere un'altezza non inferiore a quella degli altri ambienti, un volume di almeno mc. 15,00 ed una finestra di superficie minima pari ad 1/8 della superficie del pavimento. Sono comunque consentiti «angoli cottura» inseriti in stanze di soggiorno purché ampiamente comunicanti con questi ultimi e muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
3. Per le stanze da bagno o servizi igienici non è prescritta una superficie utile minima; Le stanze da bagno o servizi igienici devono rispondere ai requisiti necessari per il superamento delle barriere architettoniche secondo le normative regionali e nazionali vigenti; devono essere fornite di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o essere dotate di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
4. Per ciascuna unità immobiliare destinata ad abitazione, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Le pareti di bagni e cucine devono essere rivestite con materiali impermeabili.
5. Ciascuna unità immobiliare destinata ad ufficio deve essere dotata di almeno una stanza da bagno con i seguenti impianti igienici: vaso, bidet, lavabo, doccia.
6. Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di edifici esistenti è assolutamente vietata la costruzione di bagni su ballatoi o balconi.
7. Ripostigli e stanze da riposto non possono avere superficie utile superiore a mq 4 e non possono essere dotate di finestre comunicanti con l'esterno.
6. I corridoi ed ambienti di disimpegno di case di unità immobiliari destinate ad abitazione ed ufficio devono avere una larghezza minima di ml. 1.10. I corridoi ed ambienti di disimpegno di unità immobiliari destinate ad abitazione devono essere direttamente illuminati dall'esterno se di lunghezza superiore a ml. 10,00.
7. L'altezza minima di stanze da cucina, angoli cottura, stanze da bagno, da riposto e ripostigli in genere, corridoi ed ambienti di disimpegno non deve essere inferiore a m. 2,40.

Art. 45

Negozi e locali commerciali

1. Nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni che prevedono il cambio di destinazione d'uso ai fini commerciali, i locali destinati ad uso commerciale situati al piano terreno devono essere posti su sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione ed avere un'altezza minima libera di ml. 3,50. All'interno delle zone di destinazione urbanistica A1, A2, B1, B2, B3, ovvero in zone di conservazione e completamento, l'altezza minima libera al piano terra non può essere inferiore a ml. 2,70.
2. Qualora essi siano situati ai piani superiori l'altezza minima libera non deve essere inferiore a ml. 2,70.
3. I locali commerciali devono essere dotati di servizio igienico e di porta o finestra aperte verso l'esterno di superficie complessiva non inferiore a 1/10 della superficie del pavimento oppure di adeguato sistema di ventilazione.
4. Per i locali di vendita o di ristoro, di superficie non superiore a mq. 70 annessi alle stazioni di servizio o ai distributori di carburanti e per i chioschi di vendita e di pubblico esercizio è consentita l'altezza minima libera di ml. 2,70.

Art. 46

Locali artigianali ed industriali

1. Negli edifici di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni che prevedono il cambio di destinazione d'uso ai fini artigianali ed industriali, i locali destinati ad uso artigianale ed industriale situati al piano terreno devono essere posti su sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione ed avere un'altezza minima libera di ml. 3,00. All'interno delle zone di destinazione urbanistica A1, A2, B1, B2, B3 ovvero in zone di conservazione e completamento, l'altezza minima libera al piano terra dei locali artigianali consentiti non può essere inferiore a ml.2,70.
3. I locali artigianali ed industriali devono essere dotati di servizio igienico e di superfici finestrate apribili verso l'esterno di superficie complessiva non inferiore a 1/16 della superficie del pavimento.

Art. 47

Depositi e magazzini

1. I depositi e magazzini devono in genere essere aerati ed illuminati, avere pareti intonacate ed essere convenientemente pavimentati.
2. In particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari devono avere le pareti ricoperte da intonaco liscio con zoccolo alto almeno ml. 1,50 formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile e pavimenti in piastrelle di cemento o di altro materiale liscio e duro, con pendenza verso i chiusini di scarico.
3. Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate devono essere muniti di canale scaricatore con chiusura idraulica allacciata ad una fogna.

Art. 48

Seminterrati e scantinati, piani terreni, sottotetti abitabili e soppalchi

1. Su tutto il territorio comunale è vietato adibire ad uso di abitazione locali che siano anche parzialmente interrati. Solo nel caso dei sottotetti, in cambi di destinazione d'uso senza opere ovvero in opere di restauro e risanamento conservativo ed opere di ristrutturazione edilizia possono essere applicate le norme di cui all'art. 34 delle L.R. 1/2004. Altresì, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 della L.R. 1/2004, comma 1, lettera d), si definiscono "parzialmente al di sotto del livello del piano terreno" quei vani il cui solaio di calpestio sia non oltre 30 cm al di sotto della quota terreno.
2. L'uso dei seminterrati, invece, può essere consentito per cucine, locali di servizio e simili quando abbiano:
 - a) altezza netta di ml. 2,70 di cui almeno ml. 1,20 in media fuori terra;
 - b) finestre apertisi all'aria libera di superficie complessiva non inferiore a 1/8 della superficie del vano;
 - c) profondità netta del locale non superiore al doppio della sua altezza.
3. Le superfici dei vani abitabili del sottotetto devono avere un'altezza media libera non inferiore a m. 2,70 con un minimo di m. 2,20.

4. L'altezza media libera di cui al comma precedente è riducibile a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

5. E' consentita la realizzazione di soppalchi purchè la superficie non superi il 40% del vano sottostante e la minima altezza libera non sia inferiore a ml 2,20. L'altezza minima della superficie soppalcata non potrà essere inferiore a ml 2,40.

Art. 49

Scale

1. Negli edifici di abitazione con più di due piani fuori terra, le scale condominiali ovvero comuni di accesso ai singoli piani e a singole unità immobiliari devono avere larghezza non inferiore a mt. 1,20. Salvo il rispetto di specifiche norme di settore, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia tale dimensione può essere ridotta a m. 1,00. Le scale interne alle unità immobiliari destinate ad abitazione possono essere ridotte ad una larghezza di ml 1,00.

2. Ogni scala non può servire una superficie coperta di piano superiore ai limiti imposti dalla specifica normativa per la prevenzione degli incendi. Tale disposto si applica anche nel caso di edifici non soggetti alla citata normativa.

3. Le scale ed i relativi disimpegni di norma devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno. Sono ammesse scale e relativi disimpegni in ambienti non direttamente aerati e illuminati purché siano dotati di idonea ventilazione e siano conformi alla specifica normativa per la prevenzione degli incendi ed alle norme di sicurezza in generale.

Art. 50

Porticati

1. Porticati su area privata. La larghezza utile dei porticati su area privata non deve essere inferiore a ml 1,50 e l'altezza utile non deve essere inferiore a ml 2,20.

2. Porticati su area pubblica. La larghezza utile dei porticati su area pubblica non deve essere inferiore a ml 3,00 e l'altezza utile non deve essere inferiore a ml 3,00. Oltre il filo esterno dei pilastri delimitanti il portico è obbligatoria la costruzione di un marciapiede della larghezza minima di ml 1,50.

Art. 51

Cortili

1. I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti di corpo di fabbrica, dovranno rispettare le norme seguenti:

i muri prospicienti sui cortili devono essere in ogni punto sottesi ad inclinate di 2/1 aventi in comune un punto di intersezione giacente sul piano di calpestio del cortile. La minore distanza tra muri prospicienti non dovrà comunque essere inferiore a ml. 10.

2. Nei cortili sono consentiti balconi, purché le inclinate e la distanza minima tra muri prospicienti vengano computate sul filo esterno degli stessi.

Art. 52

Chiostrine

1. È consentita la costruzione di chiostrine allo scopo di dare aria e luce esclusivamente a scale, bagni, cucine e corridoi.

2. Ogni chiostrina deve avere un'area libera netta per tutta l'altezza pari ad 1/25 della somma delle pareti d'ambito, misurata dal piano di fondo della chiostrina, anche se questa è a livello diverso da quello naturale.

3. La distanza minima tra due muri opposti non deve essere comunque inferiore a ml. 3,00.

4. Quando l'area libera della chiostrina sia uguale o superiore a mq. 20,00 è consentito raggiungere qualsiasi altezza senza tenere conto del rapporto con la superficie delle pareti d'ambito.

5. In basso le chiostrine devono essere in comunicazione con l'esterno o direttamente o attraverso un condotto aperto su due lati di sezione netta non inferiore a mq. 1,00.

6. Nelle chiostrine non sono ammessi balconi, né chiusi né aperti.

Art. 53

Distacchi brevi

1. Distacchi brevi in sagoma di fabbricato. Sono ammessi nelle costruzioni di qualsiasi tipo i cosiddetti «distacchi brevi» o chiostrine aperte, intendendo per tali delle rientranze dei muri esterni del fabbricato per dare aria e luce agli stessi ambienti ammessi per le chiostrine oltre ad un altro ambiente di superficie non inferiore a mq. 6,00. I distacchi brevi sono regolati secondo l'orientamento nel modo seguente;

a) nel settore nordest-nordovest il rapporto tra l'ampiezza e la profondità deve essere di 1 a 1;

b) nei settori nordest-sudest e nordovest-sudovest il rapporto tra l'ampiezza e la profondità deve essere non inferiore di 2 a 3;

c) nel settore sudest-sudovest il rapporto tra l'ampiezza e la profondità deve essere non inferiore di 1 a 2, purché la distanza media tra le pareti non sia minore di ml. 3,50.

2. Distacchi brevi tra fabbricati. Sono ammessi distacchi brevi tra fabbricati come avvicinamento ad angolo di due corpi di fabbrica di differenti edifici secondo le seguenti condizioni:

a) l'accostamento dei poligoni circoscritti alle sagome dei fabbricati non deve essere inferiore a ml 6,00;

b) la prospezione dei lati dei poligoni sopraddetti non può superare i ml 4,00;

c) l'angolo formato dai lati dei poligoni avvicinati non deve essere inferiore a 75 gradi;

d) le pareti prospicienti devono essere prive di aperture e finestre.

Art. 54

Costruzioni e strutture in aggetto

1. Sono vietati balconi e pensiline su strade, sia pubbliche che private, sia aperte sia da aprirsi al pubblico transito, che abbiano una larghezza uguale od inferiore a ml 10,00. Qualora le costruzioni in aggetto sporgano su suolo pubblico, lo sbalzo non potrà superare un decimo della larghezza stradale con un massimo di ml 1,50.

2. Qualunque punto dell'aggetto dovrà risultare ad un'altezza non inferiore a ml 4,00 dal piano del marciapiede ovvero ml 4,30 ove non esista marciapiede.

3. Negli edifici e su muri fronteggianti il suolo pubblico sono vietate porte, gelosie e persiane che si aprano all'esterno ad una altezza inferiore a ml 2,50 dal piano stradale.

Art. 55

Verande e serre solari

1. Non è consentito chiudere con vetrate di qualsiasi tipo i balconi aggettanti.

2. Negli edifici esistenti, sia singoli che appartenenti a complessi edilizi realizzati sulla base di progetti unitari, le istanze per la chiusura di logge, verande incassate, altane e portici, anche con infissi scorrevoli tipo Sun-room, possono essere ammesse solamente se facenti parte di un progetto complessivo che preveda soluzioni uniformi in termini di materiali, tecnologie e aspetti formali-compositivi, non abbiano carattere episodico rispetto ai prospetti interessati dalle suddette chiusure, e, per gli edifici ricadenti nelle zone «A», non si pongano in contrasto con il contesto architettonico degli stessi e degli edifici circostanti. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla preventiva acquisizione del parere della Commissione.

Art. 56

Marciapiedi

1. I marciapiedi lungo le strade e piazze pubbliche o soggette a pubblico transito fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria. Nelle zone di destinazione urbanistica A1, A2, B1, B2, B3, ovvero in zone di storiche ed in zone conservazione e completamento, il marciapiede può essere realizzato a raso rispetto alla quota stradale purché adeguatamente protetto ed individuato da dispositivi fissi di protezione ed arredo urbano quali pali, piloncini e catenelle.

2. Gli edifici pubblici, gli edifici destinati a servizi privati di interesse pubblico etc e tutti gli edifici prospicienti suolo pubblico ed altre opere di urbanizzazione primaria come strade, parcheggi e posti auto devono essere dotati di marciapiedi perimetrali di larghezza libera pari ad almeno ml 1,50.

4. È consentito realizzare nel sottosuolo di marciapiedi dispositivi di aerazione, come aperture di areazione per dispositivi shunt e bocche di lupo.

Art. 57

Parcheggi, posti auto ed autorimesse

1. I parcheggi e posti auto previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dalle normative vigenti nazionali e regionali dovranno essere realizzati secondo le seguenti norme generali:
 - a. il posto auto singolo, sia aperto che coperto, deve misurare al minimo dimensioni pari a ml 2,25 x 5,00.
 - b. Ogni 20 mq di superficie destinata a parcheggio dovrà almeno risultare un posto macchina con dimensioni al minimo pari a 2,25x5 ml.
 - c. Posti auto chiusi da pareti ovvero box auto in autorimesse pubbliche e private dovranno misurare al minimo dimensioni pari a 3,30 x 5 ml.
 - d. La distanza minima dei posti auto aperti dalle pareti perimetrali degli edifici non potrà essere inferiore a ml 1,50.
 - e. L'altezza minima libera dei locali destinati ad autorimesse non dovrà essere inferiore a ml 2,40.

Art. 58

Annessi agricoli e serre

1. Si definiscono annessi i locali necessari agli usi agricoli, quali stalle, magazzini, cantine, rimesse, depositi, serre che costituiscono volume urbanistico e di progetto.
2. Le costruzioni per attrezzature tecniche del fondo devono essere improntate alla massima semplicità e al rispetto dell'ambiente rurale circostante. Esse non devono avere per finiture interne dotazione di impianti tipologie di infissi interni ed esterni le caratteristiche delle case per civile abitazione. In particolare non è consentita la realizzazione delle seguenti opere:
 - pavimentazioni con materiali generalmente usati per case di civile abitazione;
 - intonaci interni del tipo "civile";
 - rivestimenti di pareti interne;
 - impianti elettrici sotto traccia telefonici TV gas e di riscaldamento;
 - infissi esterni con oscuramento ad avvolgibile o a persiana;
 - partizione degli spazi interni con disimpegni o corridoi tipici delle case di civile abitazione;
 - cucina;
 - stanza da bagno.
3. E' consentita peraltro la realizzazione del camino e di un modesto locale per WC con lavabo e bidet o doccia a pavimento. L'impianto elettrico se necessario dovrà essere del tipo industriale. Le costruzioni dovranno avere la copertura a tetto a doppia falda di uguale pendenza e con il colmo disposto in posizione non eccentrica secondo la dimensione maggiore; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio. Le pareti esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate nelle tonalità dell'ocra o realizzate con muratura di mattoni o di pietrame a faccia vista. L'altezza massima rispetto alla quota del terreno sistemato circostante della linea orizzontale di intersezione tra gli estradossi delle pareti esterne e delle falde di tetto non potrà essere superiore a ml. 3 50. Altezze superiori potranno essere consentite solamente per comprovati motivi.
4. Le seguenti tipologie di serre non comportano trasformazione permanente del suolo e non costituiscono superficie utile coperta, di cui all'art. 34, comma 2, della L.R. 11/05:
 - a) serre realizzate con strutture leggere a carattere precario, di materiale metallico, plastico o legno facilmente smontabili e ancorate al terreno senza strutture fondali fisse, non pavimentate internamente, destinate alla coltivazione temporanea o stagionale. Il rivestimento o la tamponatura potranno essere effettuati con tendaggi plastici trasparenti, semitrasparenti od oscuranti possibilmente non riflettenti. L'altezza massima al colmo non potrà superare 3,50 metri lineari;
 - b) la realizzazione delle suddette tipologie di serre è consentita mediante denuncia di inizio attività (D.I.A.) e fatte salve le disposizioni in materia paesaggistica, da parte dell'impresa agricola come definita dall'art. 32, comma 2, lett. a) della legge 11/05 ed è subordinata alle condizioni che la stessa impresa eserciti la sua attività su superfici non inferiori a tre ettari di cui all'art. 34, comma 4, della stessa legge, con esclusione delle aree boscate di cui all'art. 15, commi 1, 2 e 8, della L.R. 27/2000, senza la presentazione del piano aziendale;

Art. 59

Movimenti di terra e opere di sostegno

1. Il consolidamento delle scarpate e delle opere di contenimento nel territorio rurale dovrà avvenire attraverso l'uso di tecniche bioingegneristiche (fascinate, graticciate, idrosemina, muretti a secco, gradoni etc). Nel caso in cui il ricorso a tali tecniche non sia possibile gli interventi di

sistemazione delle scarpate dovranno essere eseguiti con altezza massima del muro di sottoscarpa di altezza non superiore a m 1.20, con lunghezza massima della linea di massima pendenza non superiore a m 5, con pendenza massima della scarpata non superiore a 45° e con distanza minima tra scarpate di m 5.

2. Nel caso di costruzioni esistenti o nuove costruzioni è consentito, per una profondità massima dai muri d'ambito di m 15, modificare la pendenza naturale del terreno con terrazzamenti di altezza non superiore a m 1.20, distanziati tra loro di almeno m 5. I muri di sottoscarpa ed i muri di terrazzamento dovranno comunque essere rivestiti in pietra locale.

Art. 60

Protezione dei fabbricati dall'umidità

1. I muri di fondazione devono essere isolati dai muri sovrastanti mediante strati di materie impermeabili di sufficiente spessore.

2. I piani terreni che non siano sovrapposti a locali scantinati devono essere sopraelevati dal marciapiede e dal piano stradale di almeno cm. 10 ed areati mediante vespai dello spessore di almeno cm. 30 e muniti di cunicoli di ventilazione.

3. I locali seminterrati o scantinati devono avere i muri ed i pavimenti protetti dall'umidità del suolo mediante opportuna intercapedine rivestita di materiali impermeabilizzanti.

4. Le pareti perimetrali dei fabbricati, quando non esista il pubblico marciapiede o la massicciata stradale, devono essere protette dalle acque meteoriche mediante un adeguato marciapiede o mediante una cunetta raccordata alla fognatura.

5. Le coperture a terrazza devono avere una pendenza non inferiore all'1 per cento, devono essere convenientemente impermeabilizzate ed avere un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane. Tali bocchettoni saranno muniti di griglie metalliche a cuffia in modo da evitarne la ostruzione.

Art. 61

Cabine elettriche, telefoniche, volumi tecnici e manufatti ad uso similare

1. Nel caso di installazione di cabine elettriche, telefoniche, volumi tecnici e manufatti ad uso similare di altezza non superiore a ml. 3.00, si applicano le distanze dai confini prescritte dal codice civile. Nel caso di realizzazione di volume tecnico frontistante il confine stradale, dovrà essere preventivamente acquisito il parere dell'Ufficio dell'Ente competente, ai fini della sicurezza stradale.

2. Il titolo abilitante l'intervento (permesso di costruire, denuncia di inizio attività) conterrà disposizioni in ordine alla decadenza dello stesso, nelle ipotesi di variazione di destinazione d'uso.

3. Tutti i volumi non destinati a pubblico uso ed accesso, ovvero volumi tecnici chiusi, ispezionabili ed isolati, con sedime superiore a 1 mq di superficie utile coperta e non inseriti in altri fabbricati civili, dovranno essere adeguatamente rivestiti in materiale lapideo o laterizio, con coperture e sporti di gronda, ed essere oggetto di disegno in sede di istanza del titolo edilizio.

Art. 62

Disposizioni generali sulla prevenzione antincendio

1. Al fine di prevenire i pericoli di incendio si richiamano le disposizioni di legge vigenti, nonché le norme e regolamenti del Ministero dell'interno - Direzione generale protezione civile e servizi antincendi.

2. L'accertamento dell'applicazione di tali disposizioni è di specifica competenza del Comando provinciale vigili del fuoco, al cui esame preventivo devono essere sottoposti:

a) i progetti degli edifici di altezza superiore a m. 20;

b) i progetti degli edifici aventi particolare destinazione (alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi, ecc.);

c) i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazione, ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, autorimesse ed a laboratori o depositi, nei quali vengano manipolate e conservate sostanze che presentino pericolo di incendio;

d) i progetti degli edifici che, pur essendo destinati unicamente ad abitazione, o non presentano prospetti su piazze o vie pubbliche o comprendono appartamenti prospettanti soltanto su cortili interni.

Art. 63

Centrali termiche - Canne fumarie - Impianti di riscaldamento autonomi

1. Qualora negli edifici, i cui progetti, come stabilito all'articolo precedente, non devono essere sottoposti all'esame del Comando provinciale vigili del fuoco, sia prevista la installazione di impianti di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti con combustibili liquidi o gassosi, deve essere sottoposto all'esame del Comando provinciale vigili del fuoco il solo progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile.
2. Tale progetto, pur limitato ai locali innanzi specificati, deve comunque contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione nei confronti di altri locali adiacenti o sovrastanti, nonché delle vie di comunicazione in verticale (gabbie di scale, di ascensori, di montacarichi, ecc.) con i piani dell'edificio.
3. Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di legge vigenti.
4. Le canne fumarie, ed in particolare quelle delle centrali termiche, non possono attraversare gli appartamenti, ma devono essere collocate all'esterno dell'edificio; ogni eventuale deroga compete al Comando provinciale vigili del fuoco.
5. Le canne fumarie devono inoltre essere poste ad una distanza non inferiore a cm. 40 da qualsiasi struttura in legno ed essere costruite in modo che se ne possa praticare la pulitura.
6. Gli impianti di riscaldamento autonomi a servizio di locali di civile abitazione, di uffici o di ambienti destinati ad uso speciale debbono essere costruiti nel rispetto delle norme di sicurezza e di buona tecnica vigenti.
7. Il generatore di calore (caldaia) alimentato a gas dovrà essere posto all'esterno dei vani di abitazione o in un ambiente permanentemente aerato. In tutti i casi in cui ciò, per la particolare tipologia degli edifici, non sia possibile, può essere consentita l'installazione della caldaia all'interno dell'appartamento, escludendo in ogni caso i locali adibiti a bagno, solo se del tipo a tenuta stagna con presa d'aria comburente, convenientemente protetta, direttamente dall'atmosfera esterna e con l'emissione dei funi di combustione attraverso idonei condotti di scarico realizzati secondo le prescrizioni di sicurezza vigenti.

Art. 64

Prescrizioni antincendio per le varie strutture

1. È vietato costruire scale di legno quando queste devono servire appartamenti.
2. La costruzione di scale di legno può essere consentita qualora esista almeno un'altra scala costruita con materiali incombustibili o all'interno dell'appartamento.
3. Deve comunque essere particolarmente curata la visibilità delle parti in legno.
4. Le pareti del vano scala devono avere uno spessore non inferiore a cm. 25 se di muratura ed a cm. 20 se in cemento armato; le rampe ed i pianerottoli devono avere struttura indipendente.
5. I tetti di legno se di lunghezza superiore a ml. 30 devono essere attraversati, possibilmente verso la mezzera, da un muro di sicurezza contro gli incendi, o muro tagliafuoco, dello spessore di almeno cm. 38, di profondità pari a quella dell'edificio e di altezza non inferiore a cm. 50 oltre la copertura.
6. Gli eventuali vani di comunicazione posti nel sottotetto saranno separati da tramezzi in muratura e saranno muniti di serramenti incombustibili.
7. Gli abbaini dovranno distare almeno ml. 3 dai suddetti muri tagliafuoco.
8. I tetti con struttura in legno sono vietati in tutti gli edifici di altezza superiore a ml. 20.
9. È assolutamente vietato l'uso di paglia, legno o altro materiale infiammabile per la copertura del tetto.
10. Sono vietate le costruzioni permanenti aventi strutture portanti o pareti costituite da travi di legno e tavole, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando provinciale vigili del fuoco, in occasione di mostre ed esposizioni.
11. Nei fabbricati rurali, le stalle ed i fienili devono, di norma, essere isolati dalle abitazioni e, ove siano contigui, devono essere separati da un muro dello spessore non inferiore a cm. 38 ed avere nel tetto un muro tagliafuoco di altezza non inferiore ad 1 metro.

Art. 65

Condotte di gas

1. I tubi di condotta e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno dei singoli immobili, devono essere collocati in modo da riuscire facilmente controllabili. I tubi per gas incassati, attraverso i muri, tramezzi, pavimenti o spazi vuoti rinchiusi, devono essere costruiti con

ferro, rame ed ottone e devono essere protetti da un secondo tubo metallico esterno. Almeno uno degli estremi del tubo di rivestimento deve essere lasciato aperto. È fatta eccezione per i casi nei quali sia provveduto altrimenti alla libera circolazione dell'aria intorno ai tubi.

Titolo settimo

Igiene, uso e tutela del suolo e del sottosuolo

Art. 66

Terreni insalubri,

obbligo di manutenzione e bonifica delle aree agricole e urbane

1. È proibito edificare su suolo il cui livello sia uguale o più basso di quello di corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulta difficile od impossibile il deflusso delle acque meteoriche e di quelle di rifiuto, se tale livello non venga convenientemente rialzato.
2. Gli interventi edilizi e le costruzioni realizzate con terrapieni su rilevato e sostenuto da muri ed altresì le sistemazioni esterne dei suoli soggetti ad intervento edilizio devono essere completate con dispositivi e strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione, da indicare negli elaborati di progetto.
3. I proprietari ed i conduttori di un fondo agricolo o urbano sono tenuti alla buona manutenzione del suolo, alla segnalazione e colmataura di eventuali buche, scavi e fosse anche temporanee e non legate ad interventi edilizi.
4. I proprietari ed i conduttori di un fondo agricolo o urbano sono tenuti alla manutenzione di pozzi idrici, pozzi neri, fosse ispezionabili e cisterne e alla manutenzione, all'integrità ed efficacia dei dispositivi di chiusura ed accesso.
5. Pozzi idrici, pozzi neri, fosse settiche e cisterne fuori uso o da sopprimersi devono essere completamente vuotati, accuratamente disinfettati e riempiti con materiale idoneo. In caso di demolizione di pozzi, pozzi neri o bottini, fosse settiche, cisterne etc, tutto il materiale che ne proviene deve essere immediatamente portato fuori dal centro abitato nei luoghi prescritti dalle normative vigenti.

Art. 67

Obbligo di recinzione delle aree private urbane.

1. Nei centri abitati, tutte le aree non ancora edificate o non edificabili, comprese quelle destinate dal piano regolatore o dai piani particolareggiati a strade, piazze o spazi di uso pubblico, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperto al pubblico transito, devono essere recintate.
2. Dall'obbligo della recinzione possono essere esentati i proprietari che ottengano dal Comune speciale autorizzazione di lasciare aperte le dette aree al pubblico transito.

Art. 68

Manutenzione del suolo agricolo

1. Nei terreni agricoli sono consentiti i seguenti interventi di manutenzione relativi alla vegetazione:
 - a) abbattimento di piante legnose in funzione della migliore coltivazione dei terreni a fini produttivi, da autorizzare secondo le leggi vigenti e fatto salvo quanto prescritto nei successivi articoli relativi alle singole attività ammesse nelle Componenti dello Spazio rurale;
 - b) impianto, ripristino, risarcimento, integrazione e manutenzione di siepi polifitiche, ciglioni inerbiti, filari alberati, piantate, piante legnose isolate in raggruppamenti lineari areali o sparsi;
 - c) imboschimento e/o rimboschimento per i quali dovranno essere utilizzate le specie arboree di cui alla Tab.C della LR 49/87, con preferenza per le specie autoctone o latifoglie di pregio.
2. Nei terreni agricoli sono consentiti i seguenti interventi, relativi alla manutenzione e gestione del suolo e dei fossi e canali di scolo, fatte salve specifiche prescrizioni dei piani urbanistici attuativi:
 - a) manutenzione ordinaria e/o straordinaria dei fossi o dei canali di scolo delle acque meteoriche, finalizzata alla razionalizzazione del regolare deflusso ed al contenimento dell'erosione superficiale dei terreni agricoli acclivi.
3. Nei terreni agricoli e boscati sono consentiti i seguenti interventi relativi alla manutenzione dei percorsi:
 - a) ripristino, manutenzione ordinaria e straordinaria di sentieri, mulattiere, piste forestali finalizzati all'uso produttivo o escursionistico esclusivamente secondo i tracciati e le caratteristiche tecniche originarie;

- b) conversione di piste forestali, delle mulattiere, dei sentieri in strade forestali e/o rurali nei modi e nel rispetto delle prescrizioni previsti dalle leggi regionali e dagli strumenti urbanistici attuativi.

Art. 69

Smaltimento e deposito di inerti e rifiuti

1. Lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali è disciplinato dalle normative di settore nazionali, regionali e provinciali e da eventuali regolamenti comunali di settore.
2. Gli esecutori ovvero i titolari di opere pubbliche e private sono tenuti allo smaltimento esclusivo in discarica autorizzata ai sensi della normativa vigente di tutti i rifiuti provenienti dalle opere edili ovvero dei rifiuti speciali inerti sottoindicati:
 - a) sfridi di materiale da costruzione e materiali provenienti da demolizioni, costruzioni e scavi;
 - b) materiali ceramici cotti;
 - c) vetri di tutti i tipi;
 - d) rocce e materiali litoidi da costruzione.

Art. 70

Raccolta e smaltimento delle acque bianche

1. Sono acque bianche o pluviali le acque di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da tetti, coperture, terrazze, cortili, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.
2. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto distinto ed esclusivamente adatto a garantire la raccolta delle acque pluviali ovvero bianche ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento. Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.
3. Il tratto inferiore dei tubi pluviali, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere, di norma, di ghisa o altro materiale resistente agli urti e di un'altezza non inferiore a ml. 2,00 dal piano del marciapiede o a ml. 2,50 dal piano stradale.
4. Le coperture degli edifici devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti. Le condutture verticali di scarico ovvero tubi pluviali se prospettanti su suolo pubblico o su spazi di uso pubblico, devono di norma essere incassate nella muratura dall'altezza minima di m. 3.50 da terra. Qualora esterne il tratto inferiore dei tubi pluviali, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere, di norma, di ghisa o altro materiale resistente agli urti e di un'altezza non inferiore a ml. 2,00 dal piano del marciapiede o a ml. 2,50 dal piano stradale. All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto di smaltimento delle acque pluviali devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.
5. I bracci di immissione privati nelle fogne pubbliche devono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici di cui sono posti a servizio sotto la vigilanza e secondo le prescrizioni degli uffici preposti all'allaccio in pubblica fognatura.
6. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza. La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.
7. Le acque pluviali possono essere smaltite mediante :
 - a) convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
 - b) convogliamento in acque superficiali;
 - c) dispersione nel suolo;
 - d) accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili.

Quando possibile, è opportuno privilegiare il reimpiego delle acque pluviali per usi compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.

8. L'immissione ed il convogliamento delle acque meteoriche sul reticolo delle acque superficiali deve essere autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 71

Raccolta e smaltimento delle acque reflue.

1. Sono acque reflue le acque provenienti dagli impianti sanitari e tecnologici degli edifici ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza. In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in acque nere e acque saponose. Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione. Sono acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

2. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto distinto ed esclusivamente adatto a garantire la raccolta delle acque reflue il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

3. Le caratteristiche degli impianti di trattamento delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura si differenziano in funzione del tipo di fognatura e del tipo di acque reflue.

Le acque reflue possono essere smaltite mediante :

- a) convogliamento in pubblica fognatura mista;
- b) convogliamento in pubblica fognatura di acque nere;
- c) convogliamento in fosse settiche tipo Imhoff;
- d) convogliamento in fosse settiche di tipo tradizionale.

4. Lo smaltimento dei liquami provenienti dal trattamento in fosse settiche può essere realizzato mediante:

- a) sub-irrigazione;
- b) sub-irrigazione con percolazione;
- c) fito-depurazione;

5. Convogliamento in pubblica fognatura mista. Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque nere prima di essere recapitate in fognature devono essere condotte ad una fossa settica bicamerale o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

6. Convogliamento in pubblica fognatura nera. Nelle zone servite da pubblica fognatura nera le acque luride potranno essere collegate alla fognatura anche senza alcun tipo di trattamento preventivo, secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dai competenti uffici.

7. Convogliamento in fosse settiche di tipo Imhoff. In assenza di pubblica fognatura le acque nere devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di "tipo Imhoff ". Alla stessa vasca debbono essere condotte anche le acque saponose, previo preventivo trattamento in un pozzetto ad interruzione idraulica. Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere. Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 150-160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. E' ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100-120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno. I liquidi in uscita dalla vasca settica Imhoff devono essere condotti con una unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante pozzo disperdente o sub-irrigazione drenata dipendente dalla natura geologica dei terreni.

8. Convogliamento in fosse settiche di tipo tradizionale. Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango. Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali. Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili. Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita. Le fosse biologiche possono

essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati. Le fosse costituite da elementi prefabbricati composti in opera (anelli) dovranno essere accuratamente stuccate in tutti i punti di giunzione al fine di garantirne la migliore tenuta idraulica. L'espurgo periodico delle fosse biologiche deve essere effettuato in modo da contenere le esalazioni prodotte e i rifiuti smaltiti nel rispetto del D. Lgs. 05.02.1997, N. 22 e successive modifiche.

9. Smaltimento dei liquami provenienti da trattamento mediante sub-irrigazione. L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante subirrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica o da altro idoneo dispositivo di trattamento, deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente. La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm. 1-2 cm l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da elementi atti a svolgere funzione protettiva. La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno ml. 1.50, con riempimento in pietrisco di varia pezzatura che avvolga completamente la condotta. La condotta disperdente deve, in via generale, mantenere la pendenza contenuta nei limiti dell'andamento delle curve di livello. La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a metri uno. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri.

10. Smaltimento dei liquami provenienti da trattamento mediante sub-irrigazione con percolazione. Il sistema di percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia possibile la sub-irrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili. Il sistema prevede una trincea, profonda ml 1.50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente. Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro. La condotta drenante sbocca in un idoneo ricettore di impluvio, mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.

11. Smaltimento dei liquami provenienti da trattamento mediante fito-depurazione. L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura. L'impianto a fitodepurazione sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante. I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta. Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaia dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra della ghiaia viene riportato uno strato di terreno vegetale, adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila. Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaia posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale. Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione.

Art. 72

Impianti di depurazione degli scarichi industriali.

1. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni contenute negli articoli 12 e 13 della legge 10 maggio 1976, n. 319 e negli articoli 15 e 16 della legge 650/1979 e successive modifiche. L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

Art. 73

Pozzi, vasche, cisterne per acqua potabile

1. I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile saranno costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fosse di scolo, ecc. e mai ad una distanza minore di ml. 10 da questi.
2. La profondità dei pozzi sarà spinta sino al livello minimo di falda acquea immune da inquinamenti.
3. Essi devono essere sempre chiusi alla bocca mediante torretta munita di sportello.

Art. 74
Concimaie e depositi

1. Per la tenuta del letame, per la costruzione e la ubicazione delle concimaie devono essere seguite le prescrizioni delle leggi sanitarie vigenti, nonché le norme seguenti.
2. Le concimaie devono essere di capacità tale da permettere l'accoglimento del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverabile nella stalla cui si riferiscono.
3. Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquidi devono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili.
4. Le concimaie saranno costruite a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e saranno tenute lontane non meno di ml. 20 da questi e dalle abitazioni, ml. 30 dalle pubbliche vie e ml. 10 dai confini di proprietà.

Titolo ottavo

NORME DI DECORO PUBBLICO DEGLI EDIFICI

Capo primo

Disposizioni generali

Art. 75

Decoro e manutenzione degli edifici

1. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in stato di normale conservazione, non solo per quanto riguarda la sicurezza, ma anche per quello che concerne il decoro, l'estetica e l'igiene.
2. Quando le condizioni delle fronti di un fabbricato siano talmente indecorose da deturpare l'ambiente, il sindaco, sentita la Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, ha la facoltà di invitare il proprietario ad eseguire i necessari lavori di ripristino entro un congruo periodo di tempo e, in caso di inadempienza, di fare eseguire tali lavori d'ufficio ai sensi delle leggi vigenti.

Art. 76

Muri di prospetto e rivestimenti degli edifici

1. Tutti i muri di fabbricati, siano essi di prospetto e visibili oppure ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano in costruzione a faccia vista diligentemente profilata a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale, o materiale pregiato, devono essere intonacati e tinteggiati.
2. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a ml. 0,50 dal piano del marciapiede o di ml. 0,80 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.
3. Sono vietati i rivestimenti dei nuovi edifici in ceramica smaltata, eccetto particolari e limitati elementi di finitura architettonica ed artistica. Sono altresì vietate le stuccature di pietre di rivestimento degli edifici nuovi ed esistenti in malta di cemento. Qualora sia necessario integrare lacune e vuoti dei muri esterni degli edifici in pietra a vista le integrazioni vanno operate con la stessa pietra e materiale di rivestimento, secondo le identiche dimensioni e finiture di lavorazione dei materiali esistenti. Qualora non sia possibile l'integrazione i muri devono essere interamente intonacati.

Art. 77

Recinzioni

Sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate

1. Tutte le aree edificabili non ancora edificate e comunque comprese nelle zone urbane, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperto al pubblico transito, devono essere recintate, e mantenute decorosamente, e possibilmente coltivate a giardino o orto.
2. La recinzione può essere formata da cancellate in ferro, balaustre, muretti, etc, tali da non deturpare l'ambiente circostante. Possono essere ammesse recinzioni a siepe viva di piante verdi per le quali, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, il Sindaco potrà stabilire l'altezza massima caso per caso, in modo da non disturbare e da assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.
3. In area agricola, sia per recinzioni del fondo agricolo che per recinzioni di aree di pertinenza dei fabbricati, sono ammesse recinzioni senza muri alti o pilastri, con muri di pulizia e fondazione al piede non superiori a ml 0,30 di altezza. Diverse altezza e qualità dei manufatti sono ammessi per cancelli e porte di ingresso al fondo, ed in prossimità di questi dispositivi architettonici per una lunghezza non superiore a ml 3 per ciascun lato.
4. Fuori dai centri abitati la distanza dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, non può essere inferiore a 1 metro .
5. Fuori dai centri abitati la distanza dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni di altezza superiore ad 1 m ed anche per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo, non può essere inferiore a 3 metri.
6. All'interno dei centri abitati le recinzioni private non possono essere realizzate a distanza minore di ml 1,50 dal ciglio stradale.

Art. 78

Intonacatura e coloritura

I muri degli edifici e di recinzione devono essere intonacati, tinteggiati, rivestiti, salvo il caso in cui ciò non sia richiesto per il tipo speciale di costruzione.

Sono vietate intonacature e coloriture parziali degli edifici, sia nel caso di nuova costruzione che nel caso di recupero di edifici esistenti. Prima di procedere alle coloriture e verniciature esterne, devono essere eseguiti campioni in luogo da sottoporre all'approvazione dell'amministrazione comunale.

Ai fini della verifica delle opere realizzate e del rilascio del certificato di agibilità, così come previsto dalla legge regionale umbra n. 1/2004, art. 29 e art. 30, le opere di intonacatura e tinteggiatura devono essere realizzate contestualmente.

Intonacature e coloriture degli edifici devono essere conformi alle indicazioni del Piano del Colore, ove vigente.

Art. 79

Coperture e finiture di gronda

Le coperture degli edifici possono essere piane oppure a falde inclinate. Le coperture degli edifici a falde, a capanna, a padiglione oppure miste, dovranno essere realizzate con manto di copertura in laterizio.

Le coperture saranno comunque realizzate in falde intere o a padiglione, con colmo allineato e non sfalsato, senza possibilità di abbaini e terrazze piane incluse nella pendenza del tetto, altrimenti dette "forazze".

E' vietato l'uso di canali di gronda in calcestruzzo armato o gettato, altrimenti dette gronde "mozze", la prosecuzione in gronda ed in sporto di falda dello spessore del solaio in calcestruzzo armato, ovvero trasanne di gronda di spessore maggiore di cm 18, l'uso di battelli o rampini di gronda in calcestruzzo armato.

Art. 80

Infissi, persiane e altre finiture architettoniche degli edifici

Gli infissi esterni degli edifici, ovvero le finestre e porte su aree pubbliche e private devono essere realizzati in legno oppure in alluminio preverniciato, di colore bianco, verde o marrone, comunque secondo le indicazioni del Piano del Colore ove previsto e vigente. Altresì persiane, tapparelle e dispositivi di oscuramento e chiusura devono essere realizzati secondo forme e materiali adeguati all'ambiente, in legno alluminio o altri materiali metallici o plastici purchè colorati in verde o marrone. Sono vietati infissi e persiane in alluminio anodizzato ed altri metalli non rivestiti e verniciati.

Art. 81

Pensiline, tettoie, portici, pergole, terrazze e balconi, lastricati e passerelle d'accesso

1. La realizzazione, anche provvisoria, di pensiline, tettoie, portici, pergole coperte, terrazze e balconi, lastricati e passerelle d'accesso su suolo pubblico e privato è subordinata all'autorizzazione del Sindaco ed al rispetto delle norme di eventuali piani di arredo urbano e Operativo. L'autorizzazione è rilasciata purchè l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici.

2. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di tende, pensiline, portici, pergole coperte, terrazze e balconi, lastricati o passerelle d'accesso o altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino con le modifiche necessarie a loro cura e spese. Qualora essi non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.

3. Si intendono altresì come pergole coperte aree delimitate da strutture di sostegno verticale senza infissi di chiusura, eventualmente anche di sostegno a vegetazione e coltura rampicante, con piani di copertura in qualsiasi materiale. Le pergole aperte senza copertura orizzontale su suolo pubblico sono altresì soggette ad autorizzazione; le pergole aperte su suolo privato non sono soggette ad autorizzazione del sindaco. Sono comunque soggette alle altre prescrizioni del presente articolo.

4. Le strutture verticali e orizzontali di pensiline, portici, pergole coperte e aperte, terrazze e balconi saranno realizzate in muratura, in cemento armato e profili in ferro e acciaio verniciato o

legno trattato. Sono vietate coperture in metallo piano od ondulato non verniciato. Qualora pensiline, tettoie, portici, pergole coperte e aperte, terrazze e balconi siano di pertinenza di pubblico esercizio o di attività accessibile al pubblico la superficie complessiva in pianta non potrà superare il 50% della superficie utile coperta di progetto o già destinata all'attività. Su suolo privato la superficie delimitata da pensiline, portici, pergole coperte, terrazzi e balconi non potrà superare, complessivamente, il 30% della superficie coperta per piano (sc) dell'immobile esistente o di progetto.

5. Si intendono per lastricati e passerelle d'accesso manufatti edilizi, solai, strutture edilizie resistenti in muratura o intelaiate, che consentono l'accesso dalla quota del piano stradale alla quota d'ingresso del bene o del fondo, anche superando dislivelli e fossi. Sono consentiti lastricati e passerelle d'accesso anche in deroga alle distanze stradali ed ai confini purchè il volume sottostante sia completamente aperto su almeno due lati; purchè la lunghezza adiacente al confine o alla pubblica strada non sia superiore a ml 5 ed il manufatto non abbia superficie in pianta complessiva superiore a mq 50.

Capo secondo Servitù pubbliche speciali

Art. 82

Occupazione del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico

1. È vietato a chiunque occupare, anche temporaneamente, il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico senza la preventiva concessione. Ferme restando le disposizioni dei regolamenti comunali in materia, l'occupazione predetta è disciplinata dalle norme seguenti.

Art. 83

Occupazione temporanea

1. Coloro, che per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire.
2. La concessione di occupazione fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della concessione stessa.
3. Al termine dei lavori, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto del titolo abilitativo edilizio.

Art. 84

Occupazione permanente, passi carrabili

1. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è ammissibile purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
2. Può essere anche consentita la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per aerare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari.
3. Nell'atto di concessione, sono stabilite le prescrizioni da seguire sia durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo di tempo.
4. I passi carrabili possono essere concessi a privati con l'osservanza delle norme e modalità prescritte per la occupazione permanente del suolo pubblico ferme restando le particolari disposizioni di legge.
5. I passi carrabili sono obbligatori per tutti gli ambienti terreni e scantinati destinati ad autorimessa o comunque ad uso che implichi la necessità di ingresso ed uscita di veicoli.

Art. 85

Condotte per pubblici servizi

1. Le condotte di ogni tipo per pubblici servizi devono in generale essere poste entro appositi cunicoli eseguiti secondo le prescrizioni dell'Amministrazione comunale.
2. L'Amministrazione prescriverà tutti gli eventuali spostamenti che riterrà opportuni, rimanendo a carico delle aziende interessate le spese relative.

Art. 86

Manomissione del suolo stradale.

1. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, per immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, per costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza preventiva concessione da parte dell'Amministrazione, nella quale sono indicate le norme da osservarsi per l'esecuzione dei lavori.
2. Il rilascio della concessione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al deposito di garanzia da effettuarsi nella Tesoreria comunale, sul quale il Comune si rivarrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.
3. Il titolare della concessione è tenuto ad eseguire i lavori di ripristino della sede stradale ovvero dei marciapiedi o altri manufatti alterati dalle opere secondo le modalità stabilite nell'atto abilitativo rilasciato.

Art. 87

Targhe, numeri civici, dispositivi di segnalazione

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici, di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso agli interessati almeno cinque giorni prima dell'inizio dei lavori:

- a) Cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- b) Numeri civici;
- c) Piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento o di idranti;
- d) Mensole, ganci, tubi ed impianti per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- e) Lapidi e fregi decorativi, aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale cittadina;
- f) quant'altro di pubblica utilità.

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

Nel caso in cui l'apposizione di un'insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedenti nel rispetto delle prescrizioni all'uopo impartite dall'Autorità Comunale.

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

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali sono appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Sindaco il quale prescriverà i provvedimenti che riterrà opportuni. In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

Art. 88

Apposizione e realizzazione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari,

1. L'apposizione, anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari, etc. è subordinata all'autorizzazione dell'Amm.ne comunale.

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

Qualora essi non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.

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

Art. 89

Tende, tendoni, gazebi aperti, verande aperte

1. La realizzazione, anche provvisoria, di tende, tendoni, gazebi aperti, verande aperte, è subordinata all'autorizzazione del Sindaco ed al rispetto delle norme del piano di arredo urbano contenuto nella parte operativa del Prg.

Sono considerati gazebi aperti chioschi metallici oppure in legno senza infissi di chiusura, isolati e non adiacenti a fabbricati; sono considerate verande aree senza infissi di chiusura coperte ed adiacenti a fabbricati. La copertura di gazebi e verande sarà realizzata in materiale tessile oppure in materiale plastico non opaco, piano od ondulato, con spessore non superiore a mm 8. Sono vietate coperture in metallo piano od ondulato.

Qualora tende, tendoni, gazebi aperti, verande aperte, siano di pertinenza di pubblico esercizio o di attività accessibile al pubblico la superficie complessiva in pianta non potrà superare il 50% della superficie utile coperta già destinata all'attività.

L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di tende, tendoni, gazebi aperti, verande aperte, pergolati o altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in ripristino con le modifiche necessarie a loro cura e spese.

Qualora essi non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.

Art. 90

Focolai, forni e camini, codoli di calore, canne fumarie e antenne

Oltre alle norme dettate dalla Legge del 13 luglio 1966 n. 615 e del relativo regolamento di esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, qualunque sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia l'eliminazione dei prodotti della combustione, mediante una canna propria ed indipendente prolungata almeno un metro al di sopra della soletta di falda o terrazza, costruita in materiali impermeabili, capace di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri, evitando i contatti con vani d'ascensore.

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

E' vietato far uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.

Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto.

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

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

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

Le antenne devono essere in armonia con l'architettura dell'edificio e con l'ambiente panoramico.

Art. 91

Restauri e modifiche all'aspetto esterno dei fabbricati

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

Le coloriture parziali degli edifici sono vietate. Le coloriture sono inoltre soggette alle indicazioni del Piano del colore adottato dall'Amministrazione Comunale.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, può ordinare, il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di mura di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, (le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o estetico) non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, del caso, senza il consenso della competente Soprintendenza e altri uffici competenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco può prescrivere che gli oggetti di cui al precedente comma, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico. Per la manutenzione straordinaria degli edifici di valore storico-ambientale o all'interno del tessuto edilizio storico, l'Amministrazione Comunale, tramite la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, definisce criteri e normative di indirizzo che regolano l'uso di materiali non tradizionali o l'impiego di tecnologie innovative.

PARTE SECONDA

norme di tutela e regolamentazione edilizia delle destinazioni urbanistiche

Art. 92

ZONE "A1" e "A2"

Centri e nuclei storici urbani

1. In tutte le zone A1 le opere debbono rispettare i volumi e gli allineamenti esistenti. Eventuali volumi tecnici debbono essere compresi all'interno delle falde di copertura, anche se di progetto e non esistenti. Eventuali volumi tecnici sottofalda non possono superare il limite di altezza del piano orizzontale di gronda di ml 8,50 esclusi i comignoli.
2. In caso di piani di recupero può essere superata l'altezza del fabbricato esistente comunque fino ad un'altezza massima di ml 8,50. Nei casi di ristrutturazione edilizia le distanze dal filo stradale non possono essere comunque inferiori a quelle esistenti.
3. In tutte le zone A, in caso di quote di campagna del fabbricato in declivio, il volume di progetto è dato dal prodotto della superficie utile coperta per l'altezza media ponderale e non è applicabile la sottrazione del volume seminterrato.

Art. 93

ZONE "B1" "B2" "B3"

di conservazione e completamento

1. In tutte le zone B1 e B2 non può essere superato il limite di altezza del piano orizzontale di gronda di ml 8,50 esclusi i comignoli. In opere di ristrutturazione edilizia può essere superata l'altezza del fabbricato esistente comunque fino ad un'altezza massima di ml 8,50. In tutte le zone B3 l'altezza massima consentita è pari a ml 6,50. Il Piano Operativo può indicare per zone comprese in particolari macroaree e località, deroghe in diminuzione alla massima altezza consentita.
2. E' consentito l'allineamento ad una distanza non inferiore a ml. 5,00 dal filo stradale. Nei casi di lotti di completamento adiacenti a lotti già edificati ad una misura inferiore a ml. 5,00, è possibile la prosecuzione dell'allineamento esistente, comunque ad una distanza non inferiore a ml. 3,00 dal filo stradale. Nei casi di ristrutturazione edilizia le distanze dal filo stradale non possono essere comunque inferiori a quelle esistenti. La distanza dai confini non può essere inferiore a ml. 5,00. Nel caso di assenso del confinante è consentito altresì l'allineamento al confine.
3. In tutte le zone B, in caso di quote di campagna del fabbricato in declivio, il volume di progetto è dato dal prodotto della superficie utile coperta per l'altezza media ponderale e non è applicabile la sottrazione del volume seminterrato.
4. I marciapiedi realizzati all'interno della fascia di rispetto stradale ovvero della distanza dal ciglio stradale indicata nelle zone B non vengono computati ai fini del rispetto della distanza dalle strade.

Art. 94

ZONE "C1" e "C2" di nuova edificazione urbana e rurale

In tutte le zone C1 e C2 non può essere superato il limite di altezza del piano orizzontale di gronda di ml 6,50 esclusi i comignoli.

In tutte le zone C1 e C2 in caso di quote di campagna del fabbricato in declivio, è applicabile la sottrazione del volume seminterrato fino al 50% della superficie utile coperta del piano terra, secondo quanto previsto dall'art.3, comma 6.

Art. 95

ZONA "Cp" di Punti di paesaggio in ambito urbano

1. In tutte le zone Cp non può essere superato il limite di altezza del piano orizzontale di gronda di ml 7,50 esclusi i comignoli. Un terzo piano fuoriterra, con altezza massima al piano di gronda di ml 10,50 al netto dei comignoli, è permesso per una superficie coperta complessiva pari al 30% della superficie di sedime di ogni fabbricato.

2. La superficie della singola Umi destinata a superficie di urbanizzazione, a verde pubblico, a verde privato di uso pubblico e comunque non recintata nel singolo fondo non può essere inferiore a 1/9 dell'intera superficie dell'unità minima di intervento.

3. All'interno delle singole unità minime di intervento la distanza degli edifici dalle superfici di urbanizzazione e dalle altre superfici ad uso pubblico, come verde, parcheggi etc. può essere inferiore a ml. 5,00 fino all'allineamento stradale.

4. La distanza tra nuovi fabbricati nelle previsioni di ogni singola unità minima di intervento non può essere inferiore a ml. 10,00 e superiore a ml. 25,00. Nella progettazione delle singole unità minime di intervento può essere usata la regola dei distacchi brevi di cui all'allegato B del presente regolamento edilizio.

In tutte le zone Cp in caso di quote di campagna del fabbricato in declivio, è applicabile la sottrazione del volume seminterrato fino al 50% della superficie utile coperta del piano terra, secondo quanto previsto dall'art 3, comma 6.

Art. 96

ZONA "Cr" di Punti di paesaggio in ambito rurale

1. In tutte le zone Cr non può essere superato il limite di altezza del piano orizzontale di gronda di ml 7,50 esclusi i comignoli. Un terzo piano fuoriterra, con altezza massima al piano di gronda di ml 10,50 al netto dei comignoli, è permesso per una superficie coperta complessiva pari al 30% della superficie di sedime di ogni fabbricato.

2. La superficie della singola Umi destinata a superficie di urbanizzazione, a verde pubblico, a verde privato di uso pubblico e comunque non recintata nel singolo fondo non può essere inferiore a 1/9 dell'intera superficie dell'unità minima di intervento.

3. All'interno delle singole unità minime di intervento la distanza degli edifici dalle superfici di urbanizzazione e dalle altre superfici ad uso pubblico, come verde, parcheggi etc. può essere inferiore a ml. 5,00 fino all'allineamento stradale.

4. La distanza tra nuovi fabbricati nelle previsioni di ogni singola unità minima di intervento non può essere inferiore a ml. 10,00 e superiore a ml. 25,00. Nella progettazione delle singole unità minime di intervento può essere usata la regola dei distacchi brevi di cui all'allegato B del presente regolamento edilizio.

In tutte le zone Cr in caso di quote di campagna del fabbricato in declivio, è applicabile la sottrazione del volume seminterrato fino al 50% della superficie utile coperta del piano terra, secondo quanto previsto dall'art 3, comma 6.

Art. 97

ZONA D artigianale e industriale

In tutte le aree D non può essere superato il limite di altezza del piano orizzontale di gronda di ml 8,50 esclusi i silos, i serbatoi, i comignoli. La distanza dai confini non può essere inferiore a ml. 5,00. La distanza tra fabbricati non può essere inferiore a ml. 10,00. La distanza dalla strada non può essere inferiore a ml. 5,00.

Nel caso di edifici con copertura piana esistenti alla data di approvazione del presente regolamento, è consentito il rifacimento della copertura con tetto a doppia falda e colmo unito, per una pendenza non superiore al 25%. Il manto di copertura deve essere realizzato in laterizio. La destinazione urbanistica, non superiore al 30% dell'intera destinazione dell'unità immobiliare destinata ad attività artigianale-industriale, è soggetta al cambio di destinazione d'uso parziale disciplinato dall'art xx del presente regolamento edilizio.

Art. 98

ZONA Da per attrezzature ricettive

In tutte le zone Da può essere superato il limite di altezza del piano orizzontale di gronda di ml 7,50 esclusi i comignoli. Un terzo piano fuoriterra, con altezza massima al piano di gronda di ml 10,50 al netto dei comignoli, è permesso per una superficie coperta complessiva pari al 30% della superficie di sedime di ogni fabbricato.

In tutte le zone Da in caso di quote di campagna del fabbricato in declivio, è applicabile la sottrazione del volume seminterrato fino al 50% della superficie utile coperta del piano terra, secondo quanto previsto dall'art 3, comma 6.

Art. 99

ZONA Fp per servizi privati di interesse pubblico

In tutte le zone Fp sono ammessi due piani fuoriterra, oltre al piano seminterrato. Un terzo piano fuoriterra, con altezza massima al piano di gronda di ml 10,50 al netto dei comignoli, è permesso per una superficie coperta complessiva pari al 50% della superficie di sedime del fabbricato. La distanza dai confini non può essere inferiore a ml. 5,00. La distanza tra nuovi fabbricati con pareti finestrate non può essere inferiore a ml. 10,00. In assenza di pareti finestrate può essere usata la regola dei distacchi brevi di cui all'art. 53 del presente regolamento edilizio.

In tutte le zone Fp in caso di quote di campagna del fabbricato in declivio, è applicabile la sottrazione del volume seminterrato fino al 100% della superficie utile coperta del piano terra, secondo quanto previsto dall'art 3, comma 6.

Art. 100

ZONA agricola "E"

Per gli immobili residenziali indicati come soggetti a Tutela (classe A) è consentito l'ampliamento come organismo edilizio autonomo ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 e non superiore a ml. 30,00 dall'edificio esistente.

Per gli immobili residenziali indicati come soggetti a riqualificazione edilizia (classe B) è consentito l'ampliamento contiguo al fabbricato adiacente e/ come organismo edilizio autonomo ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 e non superiore a ml. 30,00 dall'edificio esistente. Sono comunque vietati per tali edifici gli ampliamenti per sovrapposizione di piani orizzontali.

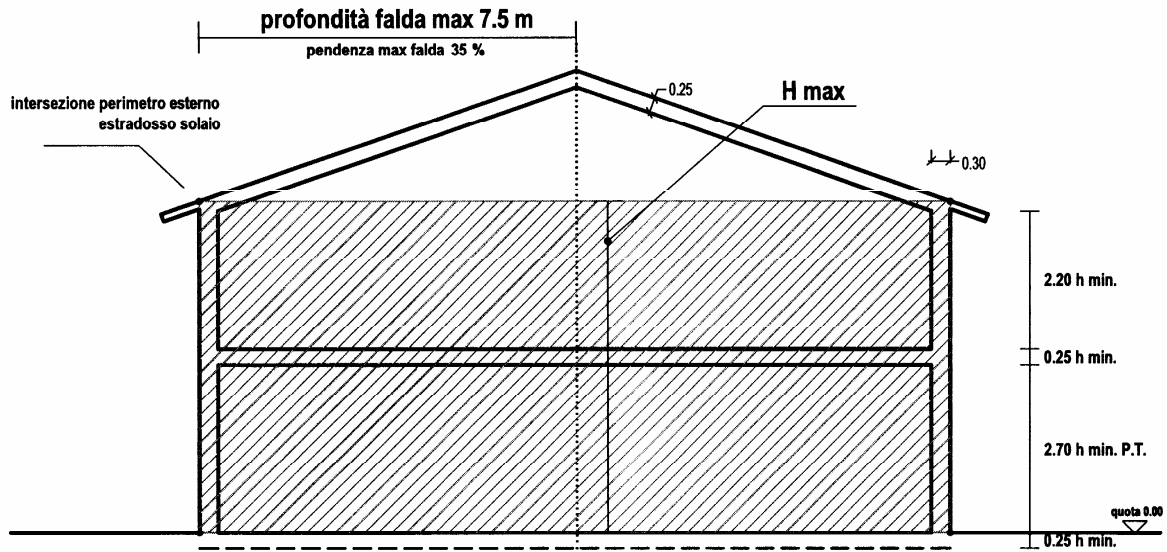
Sia per gli immobili soggetti a tutela che a riqualificazione edilizia l'altezza massima degli edifici sarà di mt. 6,50 al piano di gronda, esclusi i comignoli e le fumarole, per un massimo di due piani fuoriterra. E' comunque permessa un'altezza di mt 7,50 al piano di gronda esclusivamente per il ripristino o la nuova realizzazione di torrioni, per una superficie massima pari al 35 % della superficie di sedime del fabbricato, comprensiva di portici coperti.

Il limite di altezza massima del piano orizzontale di gronda dei nuovi edifici residenziali nelle zone E è pari a ml 6,50 esclusi i comignoli. Per opere di ristrutturazione edilizia e di ampliamento di edifici esistenti l'altezza massima può raggiungere comunque l'altezza massima degli edifici esistenti, anche se superiori a ml 6,50.

PARTE TERZA
Allegati

A. schemi grafici delle volumetrie di progetto

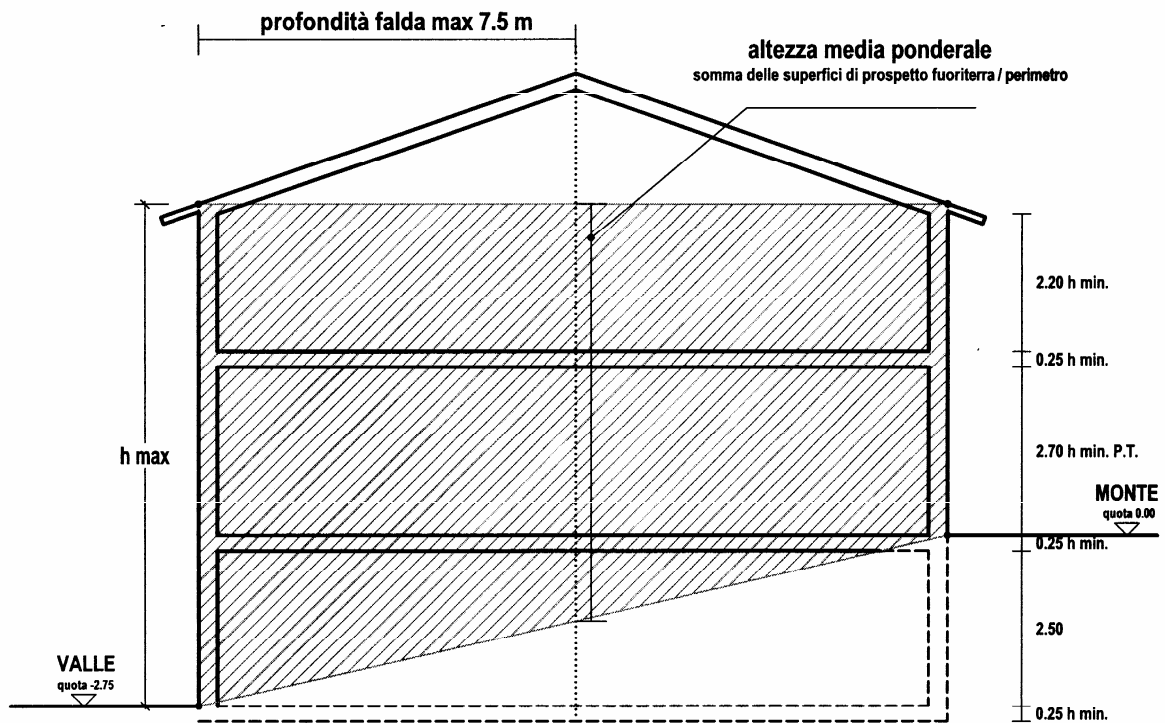
schema 1



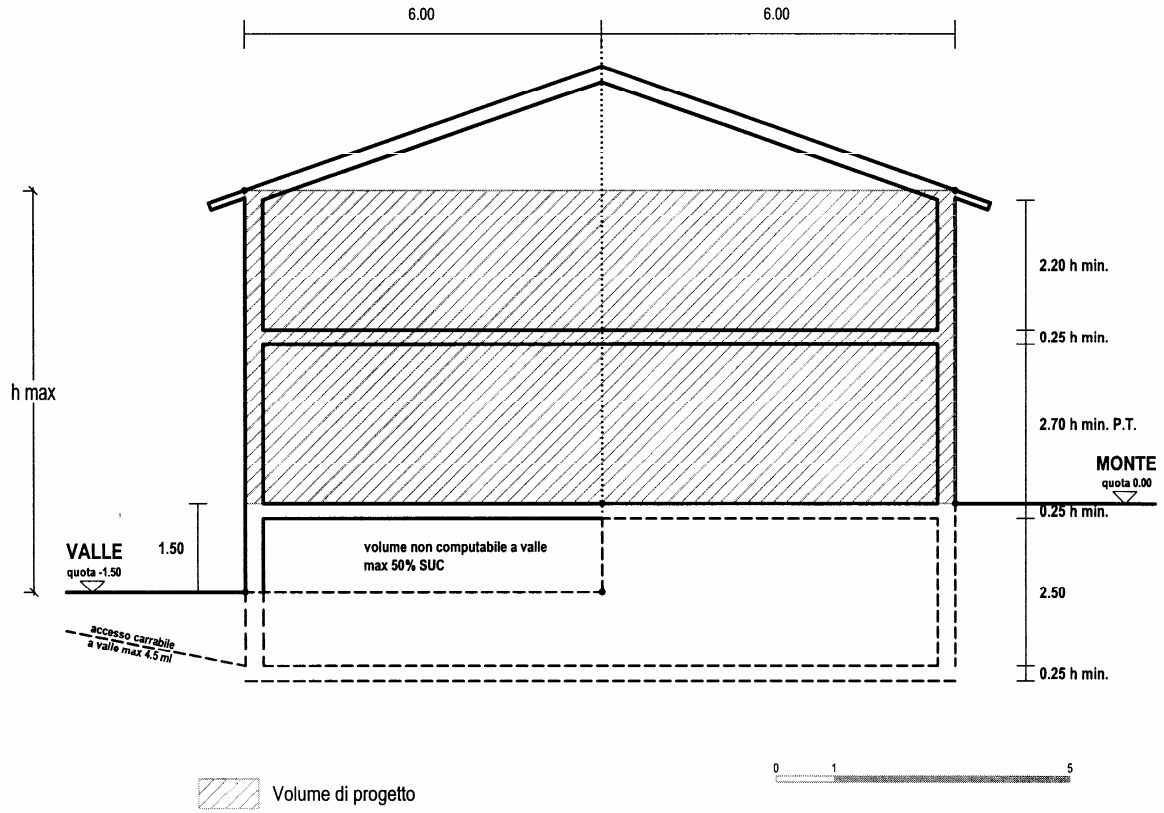
 Volume di progetto



schema 2



schema 3



schema 4

