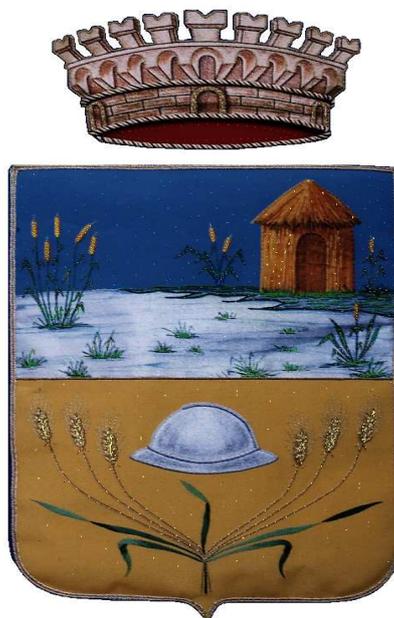


COMUNE DI SABAUDIA

Provincia di Latina



REGOLAMENTO EDILIZIO

ELABORATO REDATTO AI SENSI
DELL'ARTICOLO 4 D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N° 380

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott. Ing. Vincenzo D'Arcangelo

PROGETTISTA
Dott. Arch. Anna Rita Turlo'
COLLABORATORI
Dott. Arch. Carlo Gurgone
Geom. Mario Lonoce
Geom. Riccardo Pedini

[COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE](#)

*Testo integrato adeguato alle osservazioni formulate dalla Provincia di Latina,
Settore Pianificazione Urbanistica, con nota prot. 85189 del 23/09/2010 e dalla
Commissione Urbanistica del 07/06/2011*

Dott. Arch. Carlo Gurgone Geom. Riccardo Pedini Geom. Dario Pagliaroli Geom. Federico De Angelis

REGOLAMENTO EDILIZIO

SOMMARIO

PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

- Art. 1 – Oggetto del Regolamento Edilizio
- Art. 2 – Contenuti del Regolamento Edilizio
- Art. 3 – Richiami a disposizioni di legge e regolamenti
- Art. 4 – Competenze e responsabilità

TITOLO II – DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

- Art. 5 – Parametri edilizi
- Art. 6 – Definizione di Superficie
 - 6.1. *S.u. Superficie utile*
 - 6.2. *S.n.r. Superficie non residenziale*
 - 6.3. *S.a. superficie accessoria*
- Art. 7 – Superficie lorda
- Art. 8 – Superficie coperta
- Art. 9 – Rapporto di copertura
- Art. 10 – Definizione di Sagoma
- Art. 11 – Numero dei piani
- Art. 12 – Definizioni di piano di un edificio e componenti edilizie
 - 12.1. *Piano di un edificio*
 - 12.2. *Posizione del piano rispetto al terreno*
 - 12.3. *Piani fuori terra e piani terreni*
 - 12.4. *Aree porticate e tettoie*
 - 12.5. *Logge*
 - 12.6. *Balconi*
 - 12.7. *Piano seminterrato*
 - 12.8. *Piano interrato*
 - 12.9. *Soppalco*
 - 12.10. *Locali o volumi tecnici*
 - 12.11. *Pertinenze*
 - 12.12. *Parcheggi pertinenziali*
 - 12.13. *Norme comuni a tutti i piani abitabili*
- Art. 13 – Definizioni di altezze
 - 13.1. *Altezza utile*
 - 13.2. *Altezza dei piani*
 - 13.3. *Altezza dei fabbricati*
 - 13.4. *Altezza massima*

- Art. 14 – Distanze o distacchi
 14.1. *Distanza tra i fabbricati*
 14.2. *Distanza minima dai confini*
 14.3. *Distanza dalle strade*
- Art. 15 – Deroghe alla disciplina delle distanze
- Art. 16 – Definizioni di volumi
 16.1. *Volume utile*
 16.2. *Volume lordo*
 16.3. *Volume totale*
- Art. 16 Bis – Disposizioni per la realizzazione di edifici a basso consumo energetico
- Art. 17 – Unità immobiliare
- Art. 18 – Parametri Urbanistici
 18.1. *Superficie territoriale*
 18.2. *Superficie fondiaria*
 18.3. *Superficie minima di intervento*
- Art. 19 – Indici Urbanistici
 19.1. *Rapporto di copertura*
 19.2. *Indice di utilizzazione territoriale*
 19.3. *Indice di utilizzazione fondiaria*
 19.4. *Indice di fabbricabilità fondiaria*
 19.5. *Indice di piantumazione*
 19.6. *Capacità edificatoria*

TITOLO III – GLI INTERVENTI EDILIZI

- Art. 20 – Definizione degli interventi edilizi
- Art. 21 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente
 21.1. *Interventi in zona omogenea “A” Città e borghi di fondazione*
 21.2. *Manutenzione ordinaria*
 21.3. *Manutenzione straordinaria*
 21.4. *Restauro e risanamento conservativo*
 21.5. *Ristrutturazione edilizia*
 21.6. *Ristrutturazione edilizia con ampliamento*
 21.7. *Ristrutturazione urbanistica*
 21.8. *Demolizione*
 21.9. *Ampliamento*
 21.10. *Cambio di destinazione d’uso*
- Art. 22 – Interventi di nuova edificazione
- Art. 23 – Infrastrutture per impianti radio elettrici
- Art. 24 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni
- Art. 25 – Attività edilizia dei privati su aree demaniali
- Art. 26 – Interventi in zone di interesse ambientale e monumentale

TITOLO IV – ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

- Art. 27 – Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche
- Art. 28 – Norme di riferimento e prescrizioni tecniche
- Art. 29 – Interventi soggetti
- Art. 30 – Documentazione ed elaborati tecnici
- Art. 31 – Soluzioni tecniche alternative
- Art. 32 – Dichiarazione di conformità

Art. 33 – Prescrizioni e deroghe

TITOLO V – LA CONFERENZA DI SETTORE E LA CONFERENZA DI SETTORE INTEGRATA

Art. 34 – Competenze della Conferenza di Settore e della conferenza di Settore Integrata

Art. 35 – Nomina e Composizione della Conferenza di Settore

Art. 36 – Funzionamento della Conferenza di Settore e della Conferenza di Settore Integrata

TITOLO VI – I TITOLI ABILITATIVI

Art. 37 – Attività Edilizia Libera

Art. 38 – Permesso di costruire

Art. 39 – Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Art. 40 – Permesso di costruire in sanatoria

Art. 41 – Permesso di costruire in deroga

Art. 42 – Decadenza e annullamento del permesso di costruire

Art. 43 – Varianti

Art. 44 – Sospensione o demolizione degli interventi abusivi

Art. 45 – Certificato di destinazione urbanistica

PARTE SECONDA NORME PROCEDURALI

TITOLO I – NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

- Art. 46 – Domanda di permesso di costruire
- 46.1. Interventi soggetti al Permesso di Costruire*
 - 46.2. Soggetti aventi titolo*
 - 46.3 Presupposti per il rilascio del Permesso di Costruire*
 - 46.4. Richiesta e documentazione*
 - 46.5. Sportello Unico per l'Edilizia*
 - 46.6. Procedimenti di rilascio e procedure di controllo dei progetti*
 - 46.7. Caratteristiche del Permesso di Costruire*
 - 46.8. Validità e decadenza del Permesso di Costruire*
 - 46.9. Volture del Permesso di Costruire*
 - 46.10. Pubblicità del Permesso di Costruire*
- Art. 47 – Contributo di costruzione
- 47.1. Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire*
 - 47.2. Riduzione o esonero dal contributo per il rilascio del Permesso di Costruire*
- Art. 48 – Presentazione della Denuncia di Inizio Attività.
- 48.1. Interventi soggetti a D.I.A.*
 - 48.2. Modalità per la D.I.A.*

TITOLO II – NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

- Art. 49 – Comunicazione di inizio lavori
- Art. 50 – Proroga dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori
- Art. 51 – Varianti ai progetti
- Art. 52 – Documentazione disponibile in cantiere
- Art. 53 – Sicurezza e disciplina generale dei cantieri
- Art. 54 – Strutture provvisoriale e recinzioni provvisorie
- Art. 55 – Bonifica dei terreni e materiale di risulta
- Art. 56 – Operazioni di scavo
- Art. 57 – Ritrovamenti archeologici, storici ed artistici
- Art. 58 – Occupazione e manomissione di suolo pubblico
- Art. 59 – Conduzione del cantiere

TITOLO III – VIGILANZA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- Art. 60 – Vigilanza e responsabilità
- Art. 61 – Provvedimenti per interventi non autorizzati od eseguiti in difformità
- Art. 62 – Tolleranze di cantiere

TITOLO IV – CONCLUSIONE DEI LAVORI

- Art. 63 – Comunicazione di fine lavori
- Art. 64 – Scheda tecnica descrittiva

TITOLO V – AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

Art. 65 – Certificato di agibilità

Art. 66 – Modalità di presentazione della domanda

Art. 67 – Controlli e verifiche

Art. 68 – Domande per gli immobili oggetto di condono edilizio

Art. 69 – Dichiarazione di inagibilità

Art. 70 – Utilizzazione abusiva degli edifici

PARTE TERZA

REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I – CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L’ABITABILITA’ E AGIBILITA’

- Art. 71 – Requisiti specifici degli edifici
- Art. 72 – Classificazione dei locali
- Art. 73 – Funzioni residenziali e pertinenze, uffici e studi privati
 - 73.1 .Prescrizioni generali*
 - 73.2 .Altezze*
 - 73.3. Superfici minime*
 - 73.4. Cucine*
 - 73.5. Bagni*
 - 73.6. Camera da letto*
 - 73.7. Soggiorni*
- Art. 74 – Attività diverse dalla residenza
 - 74.1 Altezze degli spazi*
 - 74.2. Strutture destinate ad attività sanitarie*
 - 74.3. Locali destinati ad attività produttive*
 - 74.4. Chioschi*
 - 74.5. Scale ed ascensori*
 - 74.6. Locali seminterrati ed interrati*
- Art. 75 – Areazione ed illuminazione dei locali
 - 75.1. Aerazione ed illuminazione naturali*
 - 75.2. Aerazione tramite cortili e cavedi*
 - 75.3. Aerazione forzata ed illuminazione*
- Art. 76 – Requisiti specifici dei luoghi di lavoro
 - 76.1. Classificazione dei luoghi di lavoro*
 - 76.2. Norme generali sulla aerazione dei luoghi di lavoro*
 - 76.3. Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro*
 - 76.4. Luoghi di lavoro in edifici esistenti*

PARTE QUARTA NORME PARTICOLARI

TITOLO I – QUALITA' ARCHITETTONICA E COMPOSITIVA DEGLI INSEDIAMENTI

- Art. 77 – Valori formali e compositivi per gli edifici di particolare pregio architettonico storico testimoniale.
- Art. 78 – Sistemazioni aree scoperte.
- Art. 79 – recinzioni, muri di cinta,
- Art. 80 – pergolati e gazebo
- Art. 81 – Passi carrai e uscita dalle autorimesse
- Art. 82 – Cavedi, pozzi, chiostrine e intercapedini
- Art. 83 – Scale e ascensori
- Art. 84 – Forni, camini, canne fumarie, comignoli
- Art. 85 – Modifica di logge e portici
- Art. 86 – Impianti tecnologici
- Art. 87 – Problematiche dalle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

TITOLO II – RACCOMANDAZIONI ED INDIRIZZI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

TITOLO III – INTERVENTI SUL SUOLO

- Art. 88 – Piscine private e campi da tennis

TITOLO IV – PRESCRIZIONI VARIE

- Art. 89 – Manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni
- Art. 90 – Elementi aggettanti
- Art. 91 – Tettoie a sbalzo

TITOLO V – AREE VERDI

- Art. 92 – Verde privato
- Art. 93 – Salvaguardia e formazione del verde

PARTE QUINTA

TITOLO I – DISPOSIZIONI FINALI, SANZIONI E NORME TRANSITORIE

Art. 94 – Sanzioni pecuniarie

Art. 95 – Ordinanze

Art. 96 – Domande in corso di istruttoria

Art. 97 – Certificato di conformità edilizia

Art. 98 – Entrata in vigore

Art. 99 – Validità dei parametri urbanistici ed edilizi

Art. 100 – Modelli di riferimento e facsimili

Art. 101 – Varianti al Regolamento Edilizio

Art. 102 – Richiami per quanto non contemplato

ALLEGATO “A”
REGOLAMENTO PER LE ZONE AGRICOLE

- Art. 1 – Definizioni
- Art. 2 – Trasformazione urbanistiche in zona agricola
- Art. 3 – Edificazione in zona agricola
- Art. 4 – Disciplina delle serre agricole

ALLEGATO “B”
REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE

- Art. 1 – Oggetto del presente regolamento
- Art. 2 – Costruzioni temporanee – Nozione.
- Art. 3 – Atti abilitanti alla realizzazione di costruzioni temporanee.
- Art. 4 – Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio.
- Art. 5 – Costruzioni temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale
- Art. 6 – Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni
- Art. 7 – Documentazione e garanzie.
- Art. 8 – Sanzioni
- Art. 9 – Norma transitoria

PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il Regolamento Edilizio del Comune di Sabaudia costituisce la norma regolamentare di ogni attività di trasformazione fisica del territorio comunale, attraverso procedure finalizzate a disciplinare le modalità di svolgimento dell'attività edilizia, le procedure d'intervento, le responsabilità amministrative di verifica e di controllo. Detto Regolamento è stato elaborato sulla scorta delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e dei nuovi principi, disposizioni e prescrizioni di cui al Testo Unico dell'Edilizia n. 380/2001
2. Le norme del R.E., in maniera diretta e/o come ulteriormente specificate ai sensi del successivo art. 2, definiscono le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, degli spazi scoperti, del verde e dell'arredo urbano, sia negli ambiti privati che nelle attrezzature e nei servizi pubblici e privati.
3. In particolare le sue disposizioni regolano:
 - a) l'istituzione e il funzionamento della Conferenza di Settore;
 - b) le procedure relative ai provvedimenti amministrativi per l'esecuzione di ogni intervento relativo alla modificazione, manutenzione e salvaguardia degli edifici, dell'ambiente costruito e dell'ambiente naturale, del paesaggio e del territorio agrario.
 - c) le norme comportamentali per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti da parte sia della Pubblica Amministrazione che dei soggetti operatori, pubblici e privati, aventi titolo agli interventi di cui sopra;
 - d) la definizione delle categorie degli interventi edilizi;
 - e) le modalità di presentazione dei progetti;
 - f) i requisiti degli edifici;
 - g) la definizione dei parametri edificatori

ART. 2 – CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il R.E. disciplina aspetti progettuali ed amministrativi legati all'intero processo edilizio e regola quelle materie che hanno attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con la tutela dei valori ambientali ed architettonici del territorio comunale.
2. Le disposizioni del R.E. si propongono di realizzare un ambiente urbano di qualità sotto il profilo abitativo, architettonico, funzionale, urbanistico ed ambientale.

3. A tal fine, sulla base di principi di trasparenza, efficacia ed efficienza, il R.E. definisce i requisiti tecnici, oggettivi e misurabili, richiesti dal Comune e legati ad esigenze riconosciute e condivise per garantire la qualità dell'intervento edilizio, anche in relazione al contesto ambientale esterno, distinti in due diverse categorie: obbligatori e raccomandati.
4. Sono definiti obbligatori quei requisiti che, nell'ambito del rispettivo campo d'applicazione e per le diverse categorie di opere, sono ritenuti essenziali per la sicurezza, l'igiene ambientale, la fruibilità, l'accessibilità, la protezione dal rumore, il risparmio energetico, la resistenza e la durevolezza degli edifici e delle loro pertinenze. Detti requisiti sono soggetti a controlli e verifiche da parte degli uffici comunali competenti, nel corso del processo edilizio ed il loro rispetto è essenziale ai fini del rilascio del permesso di costruire o titolo equipollente.
5. Sono definiti raccomandati i requisiti che, pur ritenuti importanti ai fini sopra menzionati, non sono resi obbligatori dal R.E., e quindi non condizionano l'approvazione dei progetti e la certificazione della conformità edilizia delle opere. Essi sono finalizzati ad aumentare la qualità complessiva del prodotto edilizio e sono espressi nella forma di indirizzi o suggerimenti.

ART. 3 – RICHIAMI A DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTI

1. Le presenti norme di R.E. non sono in ogni caso prevalenti, laddove in contrasto, con le Norme Tecniche di Attuazione, di seguito indicate con la sigla NTA, del Piano Regolatore Generale, di seguito indicato con la sigla P.R.G.;
2. Data la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi delle disposizioni generali sulle leggi, il R.E. obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari.
3. Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme tecniche, si fa riferimento alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale, ed alle vigenti normative legislative regionali e nazionali. Per le altezze e i distacchi dai singoli corpi di fabbrica si applicano le prescrizioni relative alle costruzioni in zona sismica ai sensi dell'art. 84 del D.P.R. 380/01 e le prescrizioni di cui ai regolamenti in materia di igiene, pulizia urbana e scarichi.
4. Le norme del presente Regolamento si intendono automaticamente modificate per effetto dell'entrata in vigore di norme sopravvenute.

ART. 4 – COMPETENZE E RESPONSABILITÀ

1. Il Comune di Sabaudia ritiene essenziale nel processo edilizio il contributo delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati, anche al fine di richiedere agli stessi la piena assunzione delle loro responsabilità.

2. Nell'ambito delle rispettive competenze professionali, stabilite per legge, i progettisti ed i direttori dei lavori devono essere ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari, dottori in agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali, ovvero nuove figure professionali a ciò abilitate dalla legge.
3. La responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori e del progettista per le opere soggette a denuncia di inizio attività, è stabilita dagli artt. 23 e 29 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia.
4. In particolare, per le opere realizzate a seguito di presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere, il Comune informa l'Autorità Giudiziaria dandone contestuale comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
5. Per le opere soggette a permesso di costruire, il titolare del titolo abilitativo, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica ed edilizia, alle previsioni di piano, alle previsioni degli strumenti di pianificazione paesistica e dei piani settoriali, al nulla-osta rilasciato dall'organismo di gestione dell'area protetta, nonché, unitamente al direttore dei lavori, alle previsioni del titolo abilitativo e alle modalità o prescrizioni esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie ed al pagamento delle spese per l'esecuzione in danno in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
6. Il progettista, all'atto di presentazione della domanda di permesso di costruire, è responsabile della conformità allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati, nonché dei dati metrici, di superficie e di volume riportati od indicati negli elaborati tecnici e grafici presentati unitamente alla domanda. E' anche tenuto, insieme al committente, a verificare la conformità degli stati di fatto degli edifici esistenti e delle relative pertinenze ai progetti approvati e agli atti autorizzativi già rilasciati dal Comune.

TITOLO II – DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

ART. 5 – PARAMETRI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono regolati dalle seguenti definizioni e parametri.

ART. 6 – DEFINIZIONE DI SUPERFICIE

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (S.u.) e Superficie non Residenziale (S.n.r.).

6.1. S.u. Superficie utile

Espressa in mq, è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto:

- a) dei muri perimetrali e di quelli interni;
- b) delle soglie di passaggio da un vano all'altro;
- c) degli sguinci di porte e finestre;
- d) delle scale condominiali interne, la cui superficie va calcolata ed inserita nelle superfici non residenziali (S.n.r.);
- e) dei vani e dei soppalchi di altezza media non superiore a mt. 1,50;
- f) dei porticati e delle tettoie, così come definiti al successivo paragrafo e degli spazi aperti almeno su uno dei lati;
- g) scale e ascensori interni alla singola unità abitativa, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso.

6.2. S.n.r. Superficie non residenziale

Espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

- a) cantinole e depositi anche in sottotetti purché praticabili;
- b) balconi , ballatoi;
- c) logge, nella misura massima del 25% della S.u. del piano di cui costituiscono pertinenza;
- d) terrazzi;
- e) tettoie e porticati, a condizione che la superficie delle pareti laterali dei porticati sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse, e che la superficie a pavimento non sia superiore al 35% della superficie utile totale delle unità costituenti il compendio immobiliare, con esclusione di eventuali elementi aggettanti fino a ml. 1,20. Le tettoie di fabbricati con più di due piani fuori terra devono essere realizzate esclusivamente sulle aree di copertura dei garage sottostanti, se presenti;
- f) locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idrosanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;

- g) vani e androni di ingresso, spazi coperti a piano terra risultanti da rientranze del fabbricato, porticati e locali (depositi biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) ad esclusivo uso condominiale (sono esclusi i porticati ad uso pubblico); scale e ascensori comuni a più unità abitative, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
- h) Spazi coperti per parcheggio ed autorimesse, singole o comuni, entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra (escluse le rampe di accesso);
- i) chiostrine e cavedi;

Le superfici non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come S.u..

6.3. S.a. superficie accessoria

Espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle attività non residenziali (produttive, turistico-ricettive, terziarie, commerciali, direzionali) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

- a) spazi e locali di cui alle lettere b), c) e d) della S.n.r.;
- b) spazi coperti di cui alla lettera e) della S.n.r. nella misura massima complessiva pari al 10% della S.u.;
- c) locali di cui alla lettera f) della S.n.r., nonché per altri impianti tecnologici a servizio dell'attività prevalente ed a questa connessa, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi di produzione energetica, e similari;
- d) spazi per parcheggi e autorimesse così come definite dalla precedente lettera h) della S.n.r. nonché nella misura di cui all'art.5 punti 1) e 2) del DM 2 aprile 1968, n.1444;
- e) depositi, magazzini, archivi, purché interrati.

Le S.a. non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come S.u..

Non costituiscono superficie i locali o porzione di essi con altezza inferiore a 1,50 m, le coperture piane ed i lastricati solari non praticabili, gli spazi per parcheggi pertinenziali, con relativi spazi di manovra, purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici di cui alla misura minima di cui all'art.41 sexsies della legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, nonché per le superfici di cui all'art.5 del DM 2 aprile 1968 n.1444.

ART. 7 – SUPERFICIE LORDA

E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra, comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

ART. 8 – SUPERFICIE COPERTA (S.c.)

E' la superficie risultante dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- a) aggetti di coperture e aggetti ornamentali;
- b) scale di sicurezza;
- c) scale esterne a servizio del primo piano;
- d) porticati;
- e) chiostrine;
- f) cavedi;
- g) pensiline;
- h) pensiline e tettoie degli impianti di distribuzione di carburante;
- i) balconi coperti e scoperti a sbalzo;
- j) vani ascensore con dimensioni conformi alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- k) locali per i volumi tecnici;
- l) interventi relativi alle attività produttive così come previsti dalla Circolare Ministero LL.PP. n. 1918 del 16/11 / 1977 “Criteri per l’individuazione delle opere di ordinaria manutenzione connesse all’attività industriale”;

ART. 9– RAPPORTO DI COPERTURA

E' il rapporto calcolato in percentuale (S.c./S.f.) riferito a tutte le opere edificate, ove S.f. indica la superficie fondiaria.

ART.10 – DEFINIZIONE DI SAGOMA

1. Per sagoma di un edificio si intende la conformazione planovolumetrica dello stesso ed il suo perimetro, inteso sia in senso verticale che orizzontale. Pertanto, la sagoma di una costruzione concerne il contorno che viene ad assumere l’edificio, ivi comprese le strutture perimetrali quali portici, aggetti e gli sporti che costituiscono volume.
2. Non costituiscono variazione della sagoma dell'edificio, per gli effetti di cui all'art. 3 lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, gli interventi da eseguire sulle parti edificate non configurabili come superficie coperta ai sensi dell'art. 8 ad esclusione dei portici.

ART. 11 – NUMERO DEI PIANI

Si definisce numero dei piani di un edificio il numero dei piani fuori terra, compreso il piano terreno e compresi il piano seminterrato e quello sottotetto, se abitabili in base alle definizioni del presente R.E. o in base alla loro effettiva destinazione d'uso.

ART. 12 – DEFINIZIONI DI PIANO DI UN EDIFICIO E COMPONENTI EDILIZIE

12.1 Piano di un edificio

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore o piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può essere orizzontale, inclinato o curvo.

12.2 Posizione del piano rispetto al terreno

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante, così come risulta modificato in seguito alle definitive opere di sistemazione, misurata sulla linea di stacco dell'edificio dal terreno. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio, si assumono rispettivamente la quota media tra le medie.

Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine, si considera linea di stacco dall'edificio il limite superiore del muro a contatto con il terreno. Nel caso in cui l'intercapedine sia coperta da una struttura orizzontale (solaio, voltina, tavellonato, ecc.), la linea di stacco dell'edificio si considera dall'estradosso al finito di tale struttura.

12.3 Piani fuori terra e piani terreni

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione definitiva. I piani terreni ed i piani fuori terra, se adibiti ad abitazione o studi privati, devono avere altezza utile non inferiore a mt. 2,70, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni, ad uso botteghe, laboratori e pubblici servizi devono avere un'altezza minima di ml. 3,00, misurata dal pavimento al soffitto. Qualora la superficie utile di detti locali sia maggiore o uguale a mq. 100,00, l'altezza minima sarà di ml. 4,00. Ai fini del calcolo della cubatura commerciale, sarà di ml. 4,00 solo dove lo strumento urbanistico prevede espressamente interventi commerciali e simili. Quanto sopra va considerato per le nuove realizzazioni e pertanto sono fatti salvi gli immobili esistenti.

I piani terreni, adibiti ad abitazioni, negozi o uffici, se privi di sottostante piano interrato o seminterrato, devono essere dotati di adeguato vespaio od intercapedine orizzontale, che ne consentano il perfetto isolamento dal terreno. Ove risulti impossibile realizzare dette strutture di isolamento, devono essere adottate opportune tecnologie di esecuzione che garantiscano il medesimo risultato ai fini igienico - sanitari.

I piani terreni adibiti ad autorimesse private o a deposito di motocicli devono avere un'altezza massima utile di mt. 2,50 calcolata al netto di eventuali strutture portanti o travi ribassate.

12.4 Aree porticate e tettoie

Sono esclusi dal calcolo del computo dei volumi, i porticati e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito. Sono altresì escluse le tettoie ed i porticati diversi da quelli di cui al punto precedente, a condizione che la superficie delle pareti laterali dei porticati sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse e che la superficie a pavimento del portico o della tettoia non sia superiore al 35% della superficie utile totale delle unità costituenti il compendio immobiliare, con esclusione di eventuali elementi aggettanti fino a ml. 1,20. I portici e le tettoie con una superficie a pavimento superiore al 35% della superficie utile totale delle unità costituenti il compendio immobiliare devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta.

12.5 Logge

Si definiscono logge le aree coperte, sostenute da murature, pilastri o colonne, situate ai piani superiori a quello terreno o rialzato, che risultino aperte verso l'esterno e completamente prive di infissi su almeno uno dei lati.

Il lato aperto deve sviluppare una lunghezza pari ad almeno il 25% del perimetro della figura che involuppa la loggia. In caso contrario l'area deve essere considerata, a tutti gli effetti, superficie interna utile dell'edificio e quindi oggetto di cubatura.

Le logge non possono eccedere, salvo diversa prescrizione dei Piani Attuativi, il 25% della superficie utile del piano di cui costituiscono pertinenza.

12.6 Balconi

Si definiscono balconi le strutture aggettanti dal perimetro che involuppa la superficie utile dell'edificio, coperte o scoperte, sostenute da murature e mensole, situate ai piani superiori a quello terreno rialzato, che risultino aperte verso l'esterno su almeno due lati.

12.7 Piano seminterrato

Sono esclusi dal calcolo del computo dei volumi i volumi accessori posti entroterra.

La posizione del piano seminterrato emergente dalla quota di campagna è comunque oggetto di calcolo volumetrico, salvo nei casi in cui sia fatto obbligo di sopraelevazione dalla quota di

campagna nei Piani Attuativi. I piani seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o a locali che comunque prevedano la permanenza prolungata, anche solo diurna, di persone.

Fanno eccezione gli addetti ai magazzini, alle autorimesse o/a particolari impianti tecnologici, a condizione che siano garantite tutte le cautele ergonomiche e sanitarie previste dalla legge. Dovrà comunque essere assicurato, mediante idonee apparecchiature ed impianti, un sufficiente ricambio dell'aria ed un confortevole livello microclimatico.

Art. 12.8 - Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

Negli edifici con più di due piani fuori terra con destinazione residenziale e negli edifici con destinazione a servizi (commerciali, artigianali, ricettivi, sanitari, ecc.), è consentita la realizzazione di locali interrati adibiti a pertinenze di unità immobiliari, compresi gli spazi adibiti a parcheggio secondo quanto disposto dalla legge nazionale n°122/89, ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a ml. 2,00, comprensiva di eventuali intercapedini di areazione di larghezza utile non superiore a ml. 1,20, per non più del 50% del perimetro del fabbricato, fatto salvo il rispetto dello standard di cui alla legge 122/89; per la restante parte la superficie dei locali interrati ad uso pertinenziale non può eccedere il perimetro del fabbricato sovrastante, comprensivo di eventuali aree porticate e tettoie, fatta salva la realizzazione di intercapedini di areazione di larghezza utile non superiore a ml. 1,20. Nel caso di locali interrati esistenti ubicati in lotti limitrofi ed estesi fino al confine di proprietà, è consentita la costruzione in aderenza nel rispetto della vigente normativa statica ed antisismica.

Per i fabbricati con destinazione residenziale fino a due piani fuori terra, comprese le abitazioni unifamiliari e plurifamiliari isolate e le abitazioni ricadenti in zona rurale, la superficie dei locali interrati ad uso pertinenziale non può eccedere il perimetro del fabbricato sovrastante, comprensivo di eventuali aree porticate e tettoie, fatta salva la realizzazione di intercapedini di areazione di larghezza utile non superiore a ml. 1,20.

Le rampe di accesso ai locali interrati non contribuiscono al calcolo delle superfici computate per parcheggio e le stesse possono essere realizzate sul confine di proprietà.

I piani interrati non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o a locali che comunque prevedano la permanenza prolungata, anche solo diurna, di persone.

Fanno eccezione gli addetti ai magazzini, alle autorimesse o a particolari impianti tecnologici, a condizione che siano garantite tutte le cautele ergonomiche e sanitarie previste dalla legge. Dovrà

comunque essere assicurato, mediante idonee apparecchiature ed impianti, un sufficiente ricambio dell'aria ed un confortevole livello microclimatico.

12.9 Soppalco

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso.

I soppalchi nei locali residenziali e negli interventi di recupero edilizio sono ammessi quando:

- a) la proiezione orizzontale del soppalco non eccede il 50% della superficie del locale;
- b) l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale sia 2,70 ml, sia sopra che sotto la parte soppalcata, riducibile a ml. 2,40 per i corridoi e disimpegni, bagni e zone di deposito;
- c) le zone abitabili dei soppalchi sono aperte e la parte superiore è munita di balaustra.
- d) ai fini del calcolo del rapporto illuminante, questo va calcolato sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;
- e) l'altezza media della parte non soppalcata deve essere pari a quella prevista per le specifiche attività.

I soppalchi nei locali ad uso diverso dal residenziale sono ammessi quando la superficie sottostante il soppalco abbia un'altezza nei vani utili non inferiore a quella prevista dalle specifiche normative ed un'altezza non inferiore a ml 2.40 nei vani accessori.

12.10 Locali o volumi tecnici

1. Si intendono per locali o volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche. L'altezza massima interna dei locali tecnici misurata tra il pavimento e l'intradosso del solaio non può essere superiore a m. 2,20, anche per sottotetti con copertura a falda, la cui pendenza massima non può essere superiore al 35%. L'altezza massima prevista dovrà essere ottenuta solo con soluzioni di misura strutturale e non determinata attraverso soluzioni fittizie quali controsoffittature in cartongesso e/o simili. Fa eccezione l'extra corsa dei vani ascensori che debbono essere progettati nelle dimensioni minime tecnicamente ammissibili.
2. Possono essere considerati "locali o volumi tecnici", per le sole parti emergenti dalla linea di imposta del tetto, quelli occorrenti per contenere:
 - a) il vano scala;
 - b) i serbatoi idrici;
 - c) le canne fumarie o di ventilazione;

- d) gli impianti di riscaldamento e/o condizionamento;
 - e) il vano corsa degli ascensori.
3. Non sono, invece, da considerare come “locali o volumi tecnici”, sempre a titolo esemplificativo:
- a) il vano scala (per la parte sottostante la linea di imposta del tetto);
 - b) gli stenditoi coperti;
 - c) i lavatoi;
 - d) i locali di sgombero;
 - e) le cantine.
4. L’ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici dovranno essere motivate da ragioni tecniche indispensabili. Ne consegue che tali locali dovranno avere dimensioni contenute, in quanto strettamente commisurate all’esigenza di ospitare impianti tecnici e non dovranno presentare caratteristiche tali da renderli oggettivamente suscettibili di uso abitativo.
5. La finalità e la funzionalità dei volumi tecnici elencati al comma 2 devono essere dimostrate in una specifica relazione, firmata da un tecnico abilitato, contenente il calcolo del loro dimensionamento strettamente necessario in funzione degli impianti tecnologici in questi allocati. Le aperture dei locali tecnici (finestre) potranno essere consentite solo se strettamente funzionali agli impianti in essi allocati e comunque dovranno essere realizzate a nastro con imposta ad altezza non inferiore a ml.1.70 dal piano di calpesto del locale.
6. I locali considerati volumi tecnici, nei casi di edifici plurifamiliari, dovranno essere accessibili dalla sola scala condominiale. Non è consentito, all’atto della compravendita trasferire detti volumi tecnici a soggetti terzi che non siano gli stessi acquirenti degli alloggi e /o condomini in quota parte.

12.11 Pertinenze

1. Si definisce pertinenza un’opera, che pur conservando una propria individualità ed autonomia, è preordinata ad un’oggettiva esigenza dell’edificio principale e funzionalmente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato, dotata di un volume (o superficie) relativamente minimo.
2. I fabbricati accessori sono considerati pertinenze solo se, per le loro caratteristiche oggettive, possano essere utilizzati esclusivamente con funzione di servizio rispetto all’edificio principale.
3. Le prescrizioni in materia di distacco tra i fabbricati nello stesso lotto non si applicano tra pertinenza e fabbricato principale.

12.12 Parcheggi pertinenziali

Si definiscono parcheggi pertinenziali i parcheggi posti al servizio esclusivo di singole unità immobiliari, dalle quali non possono essere ceduti separatamente, salvo le quantità in esubero.

12.13 Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitativi la superficie delle finestre di ogni vano deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento del vano medesimo, con un minimo di mq. 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Il rapporto tra superficie del pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni ed i corridoi. Le cucine devono avere superficie non inferiore a mq. 5,00, mentre i vani cottura devono avere dimensioni adeguate al comodo e razionale svolgimento della loro specifica funzione. Per la localizzazione, ventilazione ed aerazione dei locali igienico-sanitari, valgono le norme di legge.

ART. 13 – DEFINIZIONI DI ALTEZZE

13.1 Altezza utile

E' data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto V_u/S_u dove V_u è il volume geometrico utile dello spazio interessato e S_u la relativa superficie utile.

13.2 Altezza dei piani

E' data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'estradosso del solaio; nel caso di copertura inclinata, va altresì considerata l'altezza come computata all'articolo 16.3. In tale misura non si tiene conto:

- a) delle travi e delle capriate a vista;
- b) degli infissi interni e controsoffitti;
- c) delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi).

Qualora la copertura sia a falde inclinate, il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

13.3 Altezza dei fabbricati

Espressa in metri, l'altezza degli edifici (H) è data dalla media delle altezze dei fronti degli edifici stessi; l'altezza di ciascun fronte di ogni fabbricato è data dalla media delle altezze del fronte stesso. Per il calcolo dell'altezza media del fronte le misure di riferimento sono:

- per la linea di terra, dalla quota media del marciapiede o del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a terrazzo, l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso;
- per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 35%, l'altezza è misurata in corrispondenza dell'imposta della linea del tetto (intesa questa come linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio). Per i fronti nei quali la linea del tetto non sia orizzontale, l'altezza del fronte si misura dalla media d'intersezione tra il prospetto e le falde del tetto stesso. In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici.

13.4 Altezza massima

Espressa in metri, è l'altezza maggiore tra tutte quelle relative alle facciate di una costruzione.

ART.14 DISTANZE O DISTACCHI

14.1 Distanza tra i fabbricati

Per distanza tra i fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più sporgente del fabbricato e quella prospiciente, esclusi gli aggetti di coperture, gli elementi ornamentali, le pensiline e balconi a sbalzo fino a 1,20 ml, che non concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.

L'obbligo del rispetto delle distanze opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte.

È ammessa, in conformità a quanto disposto dal Codice Civile, la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

Le distanze da rispettare nell'attività di costruzione e/o trasformazioni delle opere edilizie, misurate secondo quanto previsto ai punti precedenti, sono fissate dalle N.T.A. del P.R.G. e del P.P.E. La distanza dei fabbricati dal ciglio delle strade è fissata, per le singole zone omogenee, dalle norme del P.R.G., fatto salvo quanto disposto dal D.M.1444/68 per le aree di espansione.

14.2 Distanza minima dai confini

Per distanza minima dai confini, si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più sporgente del fabbricato ed il confine di proprietà prospiciente e/o le delimitazioni delle zonizzazioni urbanistiche, esclusi gli aggetti di coperture, gli elementi ornamentali, le pensiline e balconi a sbalzo, fino ad 1.20 ml che non concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.

Fatte salve le disposizioni del vigente P.R.G. e dei piani urbanistici attuativi, la distanza dai confini di proprietà o dalle delimitazioni delle zonizzazioni urbanistiche dovrà essere comunque non

inferiore a ml. 5,00; detta distanza minima è riferita ai confini tra due proprietà private e contigue, non rilevando, a tal fine, eventuali diverse delimitazioni (limiti di zone territoriali omogenee e simili), le strade od altri spazi pubblici o di uso pubblico.

Negli edifici con più di due piani fuori terra con destinazione residenziale e negli edifici con destinazione a servizi (commerciali, artigianali, ricettivi, sanitari, ecc.), è consentita la realizzazione di locali interrati adibiti a pertinenze di unità immobiliari, compresi gli spazi adibiti a parcheggio secondo quanto disposto dalla legge nazionale n°122/89, ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a ml. 2,00, comprensiva di eventuali intercapedini di areazione di larghezza utile non superiore a ml. 1,20, per non più del 50% del perimetro del fabbricato, fatto salvo il rispetto dello standard di cui alla legge 122/89; per la restante parte la superficie dei locali interrati ad uso pertinenziale non può eccedere il perimetro del fabbricato sovrastante, comprensivo di eventuali aree porticate e tettoie, fatta salva la realizzazione di intercapedini di areazione di larghezza utile non superiore a ml. 1,20. Nel caso di locali interrati esistenti ubicati in lotti limitrofi ed estesi fino al confine di proprietà, è consentita la costruzione in aderenza nel rispetto della vigente normativa statica ed antisismica.

Fermo restando quanto disposto dal presente Regolamento per distanza tra fabbricati relativamente alle autorimesse ed ai vani accessori, è consentita, in conformità a quanto disposto dal Codice Civile, la realizzazione dei fabbricati sul confine nel seguente caso:

- a) costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà con appoggio al muro reso comune o con l'edificazione in aderenza al medesimo.

14.3 Distanza dalle strade

Per distanza dalle strade, si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più sporgente del fabbricato e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada, esclusi gli aggetti di coperture, gli elementi ornamentali, pensiline e balconi a sbalzo, fino ad un ml. 1.20 che non concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio. In assenza di specifiche prescrizioni del P.R.G., la distanza minime degli edifici dalle strade dovrà essere conforme alle prescrizioni del D.M. aprile 1968, n°1444 e del D. Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16/12/1992, n. 495).

Ogni qualvolta il P.R.G. e il P.P.E. preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, tale distanza minima deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di P.R.G. e/o P.P.E.

ART. 15 – DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE

La disciplina delle distanze non si applica:

- a) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio, quali:
- cabine elettriche;
 - impianti telefonici;
 - cabine di decompressione della rete del gas;
 - impianti di sollevamento delle fognature;
 - ogni altro manufatto logicamente assimilabile ai precedenti.
- b) alle strutture, quali:
- pensiline d'attesa per il servizio di trasporto pubblico;
 - cabine telefoniche;
 - monumenti ed opere artistiche;
 - ogni altro manufatto logicamente assimilabile ai precedenti.
- c) Alle pensiline ed ai box prefabbricati al servizio di strutture d'arredo stradale;
- d) Alla realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche: In tal caso, dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di mt. 3,00 prevista dal Codice Civile;
- e) Agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti; (ad esempio: box antincendio, gruppi di spinta, ecc.);
- f) Alle scale di sicurezza esterne, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti.

ART. 16 – DEFINIZIONI DI VOLUMI

16.1 Volume utile

Espresso in mc è definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

16.2 Volume lordo

Espresso in mc. è il volume complessivo, misurato all'esterno, vuoto per pieno, di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, esclusi i balconi aggettanti, i portici fino al 35% della superficie utile totale, le logge fino al 25% della superficie utile del piano di cui costituiscono pertinenza e le terrazze scoperte.

16.3 Volume totale

Espresso in metri cubi, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla

più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna. Nel caso che tali quote siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote. Nel caso di copertura inclinata (a tetto o a volta) l'altezza è misurata tra l'estradosso del solaio inferiore misurata all'intersezione della muratura perimetrale esterna e il punto medio dell'estradosso del solaio inclinato superiore.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) il volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, se costituente Snr o Sa, o parcheggi pertinenziali;
- b) le tettoie e i porticati o porzioni di essi, nella misura di cui alla lett. e) della S.n.r.,
- c) le logge, nella misura di cui alla lettera c) della Snr;
- d) i balconi e le pensiline;
- e) i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione quali extra corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;
- f) i volumi dei vani scala per la sola parte emergente dalla linea di gronda o dalla copertura piana della costruzione;
- g) i volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di calpestio per rispondere a norme di sicurezza, igiene o antincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;

Sono computati nel volume i volumi interrati non destinati ad accessorio di volumi pertinenti o con destinazione agibile.

ARTICOLO 16 BIS **DISPOSIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI A BASSO CONSUMO** **ENERGETICO**

Al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, trovano applicazioni le norme di cui all'articolo 12 della L.R. 27 Maggio 2008 n°6 ed all'articolo 11 del D. Lgs. 30 Maggio 2008 n°115. Si intenderà inoltre automaticamente recepita ogni ulteriore modifica ed integrazione disposta da norme statali e regionali emanate successivamente all'approvazione del presente regolamento edilizio.

ART. 17 – UNITÀ IMMOBILIARE

Si definisce "unità immobiliare" l'insieme degli spazi edilizi vendibili autonomamente e che non siano pertinenze dell'unità principale. L'unità immobiliare costituisce la più elementare

aggregazione di vani edilizi; solitamente coincide con la partizione catastale; ha caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale in relazione alle funzioni d'uso fondamentali.

All'interno dell'unità immobiliare si possono riscontrare uno o più vani edilizi variamente aggregati. I "vani edilizi" sono elementi che si identificano con una porzione di spazio fruibile destinata ad accogliere, interamente o parzialmente una o più attività umane. Essi sono così classificati:

- a) ambienti con permanenza delle persone (soggiorno, attività lavorative);
- b) bagni e assimilabili;
- c) cucine;
- d) depositi e altri vani edilizi con presenza saltuaria di persone, percorsi e accessi.

Gli elementi costitutivi sono gli elementi che formano gli oggetti edilizi come le strutture, le tamponature e gli impianti.

ART. 18 – PARAMETRI URBANISTICI

18.1 Superficie territoriale

La superficie territoriale è l'area complessiva dell'insediamento urbanistico cui ci si riferisce, comprensiva, oltre che delle aree destinate all'edificazione ad essa pertinente (superficie fondiaria), di quelle destinate alla viabilità, ai parcheggi, ai servizi pubblici e al verde pubblico a servizio dell'insediamento stesso.

18.2 Superficie fondiaria

La superficie fondiaria è la parte della superficie territoriale destinata soltanto all'edificazione, costituita anche da un insieme di aree non contigue, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria.

18.3 Superficie minima di intervento

Espressa in metri quadrati, è quella relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

ART. 19 – INDICI URBANISTICI

19.1 Rapporto di copertura

E' il rapporto, espresso in percentuale, fra superficie coperta e superficie fondiaria.

19.2 Indice di utilizzazione territoriale

Espresso in mc/mq, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

19.3 Indice di utilizzazione fondiaria

Espresso in mc/mq, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria

19.4 Indice di fabbricabilità fondiaria

Espresso in mc/mq, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

19.5 Indice di piantumazione

Indica il numero di alberi di alto e medio fusto, con altezza a maturità superiore a mt. 6.00, prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con eventuale specificazione delle assense. Si misura in n./ha.

19.6 Capacità edificatoria

Si definisce come capacità edificatoria di un'area (sia essa già edificata o meno) la massima quantità di S.U.L. realizzabile sulla medesima. Nel caso di aree per le quali il P.R.G. preveda un indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) o territoriale (U.T.), la capacità edificatoria si determina applicando alla superficie del terreno l'indice ricorrente.

Nel caso di immobili esistenti e comunque nelle aree per le quali il P.R.G. non preveda alcun indice di utilizzazione fondiaria o territoriale, la capacità edificatoria si determina in funzione della S.U.L. esistente.

Lo sfruttamento della capacità edificatoria può avvenire mediante qualsiasi intervento suscettibile di comportare incremento di S.U.L. (nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia), fermi restando in ogni caso i limiti prescritti dal P.R.G. o derivanti dall'applicazione del presente Regolamento.

TITOLO III – GLI INTERVENTI EDILIZI

ART. 20– DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Gli interventi edilizi, come stabilito dalla legislazione nazionale e regionale, possono consistere nel recupero o nell'adeguamento del patrimonio edilizio esistente o in una nuova costruzione.
2. L'entità degli interventi sul patrimonio esistente, in conformità alle prescrizioni del P.R.G. o del presente R.E., può essere limitata e/o circoscritta a precise modalità, in relazione al grado di tutela assegnato ai singoli edifici dallo stesso P.R.G. o dai Piani Attuativi approvati. e/o adottati.
3. Gli interventi su immobili sottoposti a vincolo paesaggistico/ambientale e su edifici sottoposti alla tutela di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione dell'Ente competente (Regione o comune nei casi di sub-delega) nei casi previsti dalla legge.
4. Gli interventi su immobili ricadenti all'interno dell'area naturale protetta del Parco Nazionale del Circeo sono subordinati al rilascio del nulla-osta dell'Ente Parco Nazionale Circeo ex art. 13 della L.394/91 nei casi previsti dalla legge.

ART. 21 – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

21.1 Interventi in zona omogenea “A” Città e Borghi di Fondazione

Indipendentemente dalle definizioni di cui ai punti successivi, per gli immobili compresi in ambiti di particolare tutela storico-monumentale e architettonica, così come indicati nella planimetria allegata, definiti dagli strumenti urbanistici, ovvero nella zona A di cui all'art. 2 del D.M. 1444 del 2 aprile 1968, ogni modificazione, anche delle parti di rifiniture, deve tendere alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione delle superfetazioni che possano costituire alterazioni pregiudiziali all'attuale aspetto architettonico e monumentale.

21.2 Manutenzione ordinaria

Sono definiti di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 3 lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti sempre che non comportino alterazione delle preesistenti caratteristiche degli edifici. In particolare:

a) lavori relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;

- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, delle controsoffittature, degli infissi interni;
- rifacimento delle pavimentazioni esterne senza modifica della tipologia dei materiali;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa all'eliminazione di infiltrazioni d'acqua e umidità;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci e riparazione dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale;
- riparazione recinzioni;
- riparazione balconi e terrazze e relative pavimentazioni;
- tinteggiatura delle facciate e lavori connessi senza alterazione delle tinte preesistenti per le costruzioni ricadenti nel Centro Storico definite dallo strumento urbanistico e nelle zone di vincolo ambientale;
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, senza alterazione della forma, della sagoma e dei materiali;
- sostituzione di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane;
- riparazione o rinnovo degli impianti di serre;

b) lavori relativi agli impianti tecnologici quali:

- riparazione e sostituzione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, esistenti purché relativi alle singole unità immobiliari o alle sole parti comuni dell'edificio, a condizione che non ne derivi la realizzazione di nuovi locali o manufatti, e salvo il deposito del progetto presso lo Sportello Unico dell'Edilizia nei casi previsti dal D.M. 37/2008, nonché le opere che rientrano tra tale tipologia in base al comma 3 articolo 11 del D. Lgs. 115/2008 e s.m.i., fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni.

Si specifica che detti interventi non sono soggetti a titoli abilitativi edilizi, ma rientrano nell'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/01.

21.3 Manutenzione straordinaria

1. In riferimento all'art. 3 del T.U. Edilizia, si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, e in particolare:

a) lavori volti all'esecuzione di opere, quali:

- rinnovamento e sostituzione di tramezzature interne sempre che gli interventi stessi non comportino alterazione del perimetro delle unità immobiliari e delle caratteristiche catastali relative al numero dei vani, ad eccezione della creazione di nuovi accessori igienico-sanitari realizzati nell'ambito delle preesistenti superfici utili;
- apertura, chiusura o spostamento di finestre per il miglioramento delle condizioni aeroilluminanti o funzionali all'utilizzazione dell'unità immobiliari, limitatamente ai piani terreni con affaccio su corti pertinenziali delimitate, ai piani attici o intermedi qualora caratterizzati da pareti rientranti rispetto al profilo del fabbricato con una profondità sufficiente a non rendere percepibile l'intervento con visuale dalla sede stradale alla base dell'edificio;
- riparazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione delle superfici e dei volumi;
- riparazione o rifacimento di tompagni esterni non portanti, a parità di forma, dimensione e ubicazione;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- sostituzione infissi esterni, serramenti o persiane, con modifica di materiali, dimensioni o tipologie di infisso;
- realizzazione di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili;

- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.
- b) opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, degradati o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:
- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni;
 - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale, senza alterazione delle quote e della posizione;
 - consolidamento delle strutture voltate e degli archi, senza alterazione delle quote, della posizione e della forma;
 - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
 - ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.
- c) lavori volti alla realizzazione e alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, purché non siano alterate le strutture portanti e i profili altimetrici delle coperture, quali:
- realizzazione degli impianti tecnologici, come definiti dall'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, mancanti o ad integrazione di quelli esistenti, compresi quelli relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia, e adeguamenti igienico-sanitari;
 - realizzazione degli impianti di scarico degli insediamenti produttivi;
 - ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
 - realizzazione di servizi igienici all'interno della singola unità funzionale;
 - installazione di impianti ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostrine, quando sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché esso non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate;
 - installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi, ovvero negli spazi liberi privati annessi;
 - realizzazione di canne fumarie e serbatoi GPL non superiori a 13 mc (art. 17 D.Lgs 22.02.2006 n.128)

- d) opere finalizzate alla sistemazione di spazi esterni, che non comportino la realizzazione di superfici utili o volumi, quali:
- realizzazione e rifacimento di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - realizzazione o consolidamento di muri o di sistemi di contenimento di terreni e scarpate, secondo le norme e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici per le singole zone;
 - rifacimento di pavimentazioni esterne su suoli, realizzazione o rifacimento di pavimenti su terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti, ivi compreso la realizzazione di scale o botole interne;
- e) tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici;
- f) realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a servizio e di pertinenza delle costruzioni;
- g) realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali;
- h) l'accorpamento di unità immobiliari;
- i) la demolizione, senza ricostruzione, di opere di modesta entità.
2. Per gli insediamenti ricompresi nell'ambito delle zone produttive di cui al D.M. 1444/68, fra gli interventi di Manutenzione Straordinaria, si ricomprendono inoltre quelli di seguito elencati:
- A) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
- cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
 - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
 - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell' impianto;
- B) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso:
- a) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
 - b) opere a carattere precario o facilmente amovibili;
 - c) baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
 - d) ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
 - e) garitte;

- f) chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- g) opere relative a lavori eseguiti all'interno dei locali chiusi;
- h) installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato, semplici e composti;
- i) passerelle di sostegni in metallo armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- j) trincee a cielo aperto. destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- k) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- l) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura;
- m) attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno manichette);
- n) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc..;
- o) tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
- p) canne fumarie e altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

Si specifica che i suddetti interventi sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività, fatto salva l'acquisizione di tutti i pareri/nullaosta necessari se ricadenti in aree vincolate, che dovranno essere allegati alla D.I.A.

21.4 Restauro e risanamento conservativo

Sono definiti di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, fermo restando la loro conformità urbanistica, 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 consentono 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.

Gli interventi di restauro consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico artistico, ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare. Gli stessi interventi, attraverso la preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo, sono effettuati principalmente attraverso la conservazione degli originari elementi di fabbrica, ovvero con la sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell'edificio stesso.

Il risanamento conservativo si riferisce al complesso degli interventi finalizzati ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

Si specifica che i suddetti interventi sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività, fatto salva l'acquisizione di tutti i pareri/nullaosta necessari se ricadenti in aree vincolate.

21.5. Ristrutturazione edilizia

1. Sono definiti di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti ed in particolare:

- a) opere di consolidamento, rifacimento o innovazione delle strutture verticali;
- b) opere di consolidamento e rifacimento delle strutture orizzontali, anche con variazioni delle quote;
- c) opere di risanamento, rifacimento o modificazione delle facciate esterne, compreso la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture, purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;
- d) riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;
- e) rifacimento o creazione di impianti tecnologici, igienico-sanitari ed energetici.

2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Nell'ambito della demolizione – ricostruzione, può essere compreso anche la diversa ubicazione dell'immobile nell'ambito dello stesso lotto, purché nel rispetto della normativa urbanistica vigente relativamente ai distacchi dai confini, strade e fabbricati.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono pregiudicare le caratteristiche ambientali della zona né possono comportare incrementi di volume all'esterno della sagoma esistente. Qualora, contestualmente alla ristrutturazione edilizia, siano previsti incrementi di volume all'esterno della sagoma esistente, l'intervento viene considerato di nuova costruzione ed è disciplinato dal successivo articolo 22.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e conseguente ricostruzione sono sempre consentiti ad esclusione delle zone nella quale gli strumenti urbanistici, generale e/o esecutivo, ne vietino esplicitamente l'intervento.
5. Agli interventi di cui al comma 2 del presente articolo, si applicano inderogabilmente le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

21.6. Ristrutturazione edilizia con ampliamento

1. Sono definiti interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento quegli interventi che, in aggiunta alle opere di ristrutturazione, così come definite dall'articolo precedente, presentano ampliamenti dell'edificio preesistente con incremento di volume e conseguente modifica della sagoma dell'edificio.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento non sono eseguibili con la modalità della demolizione e ricostruzione in quanto considerati alla stregua di interventi di nuova costruzione.

21.7. Ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche attraverso la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Detti interventi devono avvenire secondo il criterio della valorizzazione complessiva degli aspetti storici ed ambientali esistenti e di un corretto inserimento nel tessuto urbano circostante.

Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi ed a essi subordinati.

21.8 Demolizione

1. Gli interventi di demolizione sono finalizzati a rimuovere i manufatti preesistenti e possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, anche per recuperare il sedime dal punto di vista urbanistico e ambientale.
2. Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle N.T.A. del P.R.G. o di specifica legislazione.

21.9 Ampliamento

1. Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento della S.u. o della S.n.r., per modifica o aggiunte planimetriche o sopraelevazione, finalizzato alle integrazioni delle funzioni insediate, anche se fisicamente autonomo (compresi i servizi o le autorimesse). Non costituisce ampliamento la realizzazione di unità immobiliari funzionalmente autonome (autorimesse escluse).

21.10 Cambio di destinazione d'uso

1. Si definisce cambio della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, la modificazione da una ad un'altra destinazione d'uso così come definite dal P.R.G.
2. Il mutamento di destinazione d'uso può essere accompagnato o meno dall'esecuzione di opere edilizie.
3. Il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria comporta dichiarazione di inizio attività. Il mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante è soltanto quello fra categorie funzionalmente autonome sotto il profilo urbanistico, posto che all'interno della stessa categoria possono realizzarsi mutamenti di fatto, ma non diversi regimi urbanistico-contributivi, tenuto conto della mancata incidenza sui carichi urbanistici delle trasformazioni nell'ambito della stessa categorie.
4. Il cambio di destinazione d'uso con opere è equiparato agli interventi di ristrutturazione edilizia ed è assoggettato ad idoneo titolo abilitativo, secondo la legislazione statale e regionale.
5. E' ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti come disciplinato dalla L.R. n°13 del 16 Aprile 2009.

ART. 22 – INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

1. Si definiscono interventi di nuova edificazione quelli rivolti a realizzare in tutto o in parte nuove costruzioni, sulla base delle norme dello strumento urbanistico generale o esecutivo, e in particolare:
 - a) costruzioni su aree non edificate;
 - b) ristrutturazione edilizia laddove l'intervento ecceda la volumetria esistente;
 - c) ampliamenti di edifici esistenti.
2. Agli interventi di cui al presente articolo si applicano inderogabilmente le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

ART. 23 – INFRASTRUTTURE PER IMPIANTI RADIO ELETTRICI

1. Per impianti radioelettrici si intendono le antenne radiotelevisive, le antenne radiobase per telefonia e le relative strutture di sostegno. In particolare, per impianto per il servizio di telefonia mobile o stazione radiobase (SRB) si intende un manufatto composto da un sistema di antenne, da una centralina dotata dei relativi quadri elettrici, dagli apparati di trasmissione e dall'eventuale sistema di condizionamento dell'aria.
2. Qualora tali strutture comportino la realizzazione di pali o tralicci, siano essi costituiti da manufatti emergenti dalla copertura degli edifici, ovvero da manufatti indipendenti collocati a terra, sono soggetti ad autorizzazione unica comprensiva del permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nonché dell'autorizzazione all'installazione di cui all'art. 87 del D.Lgs. 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche".
3. Al fine di razionalizzare il numero degli impianti necessari allo sviluppo delle reti di telefonia mobile, nonché di garantire le esigenze di una corretta programmazione delle modifiche al territorio, di rispetto delle aree aventi particolari pregi e dei valori ambientali e di tutela dei culturali e di salvaguardia della salute, della sanità e dell'igiene, la realizzazione di nuovi impianti radioelettrici avverrà nei siti da individuarsi con deliberazione del Consiglio Comunale utilizzando prioritariamente le strutture già esistenti (co-siting). Sono classificati come siti sensibili gli edifici con destinazione ad asilo, scuola, ospedale, casa di cura e inoltre, parchi e aree per il gioco e lo sport e spazi adibiti all'infanzia in generale; nei suddetti siti e nelle aree di pertinenza non è consentita l'installazione di impianti radioelettrici.
4. Gli impianti emittenti radiotelevisivi e radiobase per telefonia con una potenza netta di emissione superiore a 150 Watt, fatti salvi gli impianti in uso alle forze dell'ordine, del pronto intervento e della protezione civile, dovranno essere localizzati, salvo diversa previsione del P.R.G., al di fuori delle zone territoriali omogenee di tipo A, B, C e/o ad esse assimilabili.

ART. 24– ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI

1. L'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni è disciplinata dall'art. 7 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni. Detta disciplina riguarda in particolare:
 - a) le opere e gli interventi pubblici che richiedono per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche;
 - b) le opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e le opere pubbliche di interesse statale o regionale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici;

- c) le opere pubbliche del Comune;
2. Per le opere pubbliche o gli interventi edilizi-urbanistici proposti dal Comune, il competente Settore comunale è responsabile dell'istruttoria diretta a valutare la conformità dell'opera o dell'intervento alle previsioni del P.R.G. e della acquisizione di pareri, nulla osta e autorizzazioni di altre pubbliche amministrazioni.
 3. Per le opere pubbliche di competenza della Provincia, di altri Enti locali o di altri Enti pubblici diversi da quelli suindicati va richiesto il rilascio del permesso di costruire.

ART. 25– ATTIVITÀ EDILIZIA DEI PRIVATI SU AREE DEMANIALI

1. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali di cui all'art. 8 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni è subordinata al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività.
2. I privati devono comunque essere muniti di titolo di godimento del bene rilasciato dai competenti organi della Pubblica Amministrazione.
3. Non costituiscono interventi edilizi, ai sensi dei precedenti commi, le opere di arredo urbano. L'esecuzione di dette opere è comunque subordinata all'acquisizione del parere del Comune che dovrà essere espresso in conformità con il regolamento dell'arredo urbano.

ART. 26– INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE E MONUMENTALE

1. Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, e s.m.i. il Responsabile del Settore Edilizia Privata può richiedere il preventivo parere delle competenti Soprintendenze per tutti gli interventi edilizi soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.
2. Qualora il parere non venga espresso nel termine di trenta giorni dalla data di ricevimento da parte della Soprintendenza della richiesta del Comune, il Dirigente competente provvede secondo norma di legge, prescindendo dal parere stesso.

TITOLO IV – ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART. 27 – OPERE SOGGETTE ALLA PRESCRIZIONI IN MATERIA DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.
2. Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
3. Tutte le nuove attività, sia pubbliche che private, aperte al pubblico devono essere svolte in immobili che permettano la loro fruizione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee, secondo le norme e prescrizioni elencate nel successivo art.28. Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.

ART. 28 – NORME DI RIFERIMENTO E PRESCRIZIONI TECNICHE

1. Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e più in particolare:
 - a) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici : D.P.R. n. 503 del 24.07.1996.
 - b) per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge 9 gennaio 1989 n. 13 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 n. 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche così come previsto dall'art. 12 del decreto stesso.
2. Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime.
3. Il presente Regolamento fornisce inoltre ulteriori indicazioni e prescrizioni, direttamente discendenti da quelle generali sopra richiamate ed integrative delle medesime, al fine di agevolarne ed uniformarne l'applicazione.

ART. 29 – INTERVENTI SOGGETTI

Le norme indicate al precedente art. 28 trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano:

- a) negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;
- b) negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;
- c) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/89.

ART. 30 – DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI TECNICI

1. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.
2. In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.
3. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonchè dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

ART. 31 – SOLUZIONI TECNICHE ALTERNATIVE

1. Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui al precedente art. 30 comma 3.

2. Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

ART. 32 – DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

1. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 1 comma 4 della L. 13/89.
2. Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 31, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

ART. 33 – PRESCRIZIONI E DEROGHE

1. I P.d.C. non possono essere rilasciati in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui alla ex L. 1089/39 quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisoriale, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente. Analoga possibilità è ammessa per gli edifici notificati ai sensi della ex L. 1497/39.
3. Le prescrizioni delle norme di cui all'art. 28 sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche, nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art. 1 comma 3 della L. 13/89, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

TITOLO V – LA CONFERENZA DI SETTORE E CONFERENZA DI SETTORE INTEGRATA

ART. 34 – COMPETENZE DELLA CONFERENZA DI SETTORE E DELLA CONFERENZA DI SETTORE INTEGRATA

1. La Conferenza di Settore è l'organo consultivo nei settori urbanistico ed edilizio.
2. La Conferenza di settore esprime il proprio parere sugli interventi pubblici e privati soggetti al permesso di costruire e sulle relative varianti.
3. Nel settore edilizio essa è chiamata ad esprimere il proprio parere in ordine agli aspetti di interpretazione normativa, formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico.
4. Non sono sottoposti al parere della C.S. gli interventi edilizi sottoelencati salvo quando riguardano interventi di restauro o di risanamento del patrimonio edilizio esistente vincolato ai sensi del D.lgs 42/04:
 - interventi di manutenzione ordinaria ed attività edilizia libero così come disposto dall'art. 3 del D.P.R. 380/01;
 - interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - le opere provvisionali: ponteggi, puntellanti, gru, montacarichi di carattere provvisorio.
5. Nei casi di parere sugli interventi pubblici e privati soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica subdelegata ai comuni ai sensi della L.R. 59/95, la Conferenza di settore è integrata, da almeno un tecnico in possesso del diploma di laurea riconosciuto ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs 129/92, in attuazione delle direttive 85/284/CEE del Consiglio del 10 giugno 1985, 85/614/CEE del Consiglio del 20 dicembre 1985 e 86/17/CEE del Consiglio del 27 gennaio 1986, iscritto al relativo ordine da almeno cinque anni con esperienza in materia paesaggistico-ambientale che non sia dipendente comunale, in attuazione a quanto disposto dall'art.1 comma 5 della L.R.59/95;
6. Nei casi di parere per rilascio di permessi di costruire per le costruzioni da realizzare ai sensi dell'art.55, co.10 della L.R.38/99 e s.m.i. la Conferenza di settore è integrata da due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari per l'approvazione del PUA, così come previsto dall'art. 57 della L.R. 38/99 e s.m.i.

ART. 35 – NOMINA E COMPOSIZIONE DELLA CONFERENZA DI SETTORE

La Conferenza di Settore e la Conferenza di Settore Integrata sono nominate dal Responsabile del Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio e sono composte:

- a) dal Capo Settore competente o suo delegato che la convoca e la presiede;
- b) dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata in qualità anche di tecnico istruttore;
- c) dal Responsabile del Servizio Urbanistica;
- d) da un laureato con requisiti di esperto paesaggista per le pratiche relative all'esercizio della subdelega di cui alla L.R. n. 59/95, se Conferenza di Settore integrata;
- e) da n. 2 dottori Agronomo Forestali, che intervengono solo quando vengano esaminate pratiche edilizie che prevedano la valutazione di un Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.), ai sensi della L.R. n. 38/1999 – L.R. 8/2003.
- f) dal tecnico istruttore della pratica in oggetto.

Il Segretario della Conferenza di settore senza diritto di voto è un impiegato del Settore, ruolo che può essere ricoperto in caso di necessità anche da uno dei componenti.

I progetti portati al parere della Conferenza di Settore vengono illustrati dal tecnico istruttore che ne ha curato l'istruttoria o da un altro tecnico indicato dal Responsabile del servizio competente.

ART. 36 – FUNZIONAMENTO DELLA CONFERENZA DI SETTORE E DELLA CONFERENZA DI SETTORE INTEGRATA

1. La C.S. e la C.S.I. si riuniscono, di norma, settimanalmente. La convocazione dei tecnici esterni componenti della C.S.I. può essere effettuata anche verbalmente e/o telefonicamente. Le riunioni sono valide se intervengono tutti componenti.
2. La C.S. e la C.S.I., qualora lo ritengano necessario per l'espressione del parere, possono procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
 - chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
 - necessità di sopralluogo.
3. Il progettista può chiedere di essere sentito dalla C.S. o dalla C.S.I., le quali decidono in merito a maggioranza. Il parere sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla richiesta.
4. La richiesta di convocazione del progettista sarà notificata al richiedente e al progettista, a cura del Responsabile del procedimento con un avviso di almeno cinque giorni. Anche nel caso di mancata presenza del progettista la C.S. e la C.S.I. daranno corso al richiesto parere.
5. La C.S. e la C.S.I. esprimono i seguenti pareri:
 - parere favorevole;
 - parere favorevole con eventuali motivate prescrizioni e condizioni;
 - parere favorevole subordinato all'ottenimento di pareri di Altri Enti e/o Uffici;
 - sospensione motivata per mancanza di elementi fondamentali;

- parere contrario motivato.
6. Delle adunanze della C.S. viene redatto apposito verbale, firmato dai componenti della Commissione. Il verbale riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella Conferenza di Settore nella seduta del _____ con Verb. N. _____" con indicazione del tipo di parere espresso e della data. I pareri della C.S. e della C.S.I. sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, per ciascuna seduta con appositi elenchi da pubblicare all'albo pretorio.
 7. Per argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Responsabile del Settore Urbanistica ha la facoltà di invitare alle riunioni della C.S. e della C.S.I. uno o più esperti senza diritto di voto o richiederne la consulenza scritta.
 8. I progetti possono essere esaminati solo se sono stati istruiti dall'Ufficio tecnico comunale circa la loro conformità alle norme urbanistiche, edilizie, a quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità.
 9. I componenti della C.S. e della C.S.I. non possono presenziare all'esame ed alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca dell'incarico ad opera del Responsabile del Settore Urbanistica e la segnalazione all'ordine od al collegio di appartenenza dell'iscritto.

TITOLO VI – I TITOLI ABILITATIVI

ART. 37 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

1. Ai sensi dell'art.6 del D.P.R. 380/01 e comunque nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs 42/04, possono essere eseguiti senza titolo abilitativi i seguenti interventi:
 - interventi di manutenzione ordinaria;
 - interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - l'installazione di depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc, così come disciplinato dall'articolo 17 del D.Lgs 128 del 2006;
 - interventi caratterizzati da modesta entità e da reale assenza di impatto sul territorio quali:

a) costruzioni leggere da giardino, intendendo per esse:

1. costruzioni aventi carattere pertinenziale di edifici a carattere residenziale e non, destinati a costituire zone ombreggianti, a struttura semplice, quali pergolati realizzati esclusivamente in struttura lignea e copertura in telo o manto vegetale e posizionati ad una distanza dai confini di proprietà di almeno 3 ml, salvo accordo scritto tra le ragioni confinanti. E' vietata qualsiasi pavimentazione impermeabile delle aree sottostante i pergolati;
2. barbecue, anche in muratura;
3. giochi per bambini;
4. ombrelloni;
5. velarium;
6. prefabbricati per depositi attrezzi da giardino, realizzati in legno, con superficie coperta complessiva non superiore a 8 mq per unità immobiliare, ovvero per aree comuni condominiali e altezza massima al colmo non superiore a ml 2.20 e posizionate ad una distanza dai confini di proprietà di almeno 3 ml, salvo accordo scritto tra le ragioni confinanti. Tali costruzioni dovranno in ogni caso essere realizzate con materiali idonei e tipologie appropriate al decoro urbano e alle caratteristiche stilistico- architettoniche degli edifici cui si riferiscono;
7. gazebo di pertinenza di edifici a carattere residenziale, costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato) o legno, con copertura con vegetazione rampicante, tela, cannicci , completamente aperto sui lati ed avente altezza al colmo non superiore a ml. 3 e superficie coperta non superiore a 20 mq per unità immobiliare ovvero per aree comuni condominiali e posizionate ad una distanza dai confini di proprietà di almeno 3 ml, salvo accordo scritto tra le ragioni confinanti. Tali costruzioni dovranno in ogni caso essere realizzate con materiali idonei e tipologie appropriate al decoro urbano e alle caratteristiche stilistico- architettoniche degli edifici cui si riferiscono;
8. piccole tettoie in legno da giardino di pertinenza di edifici a carattere residenziale (ancorché ricoperte da coppi, tegole, etc..), completamente aperte lateralmente se isolate o aperte su tre lati se a ridosso dell'edificio principale, con analoghe caratteristiche di cui sopra, ma con superficie coperta massima di mq 12;

b) impianti di condizionamento e loro accessori privi di volumi tecnici:

si intendono impianti di condizionamento e loro accessori gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, purchè posizionati secondo il criterio del minimo impatto

visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione in luoghi non esposti al pubblico passaggio nonché su parti a vista e di dimensioni contenute (indicativamente in ml 1,00 x 1,00 x 1,50 di altezza).

Resta ferma, per le aree sottoposte a vincolo ai sensi del D. Lgs n. 42/04 la necessità di richiedere l'autorizzazione paesaggistica per tutti gli interventi, anche se di mera manutenzione ordinaria, che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

ART. 38 – PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
- d) Le modifiche della destinazione d'uso rilevanti ai fini urbanistici che hanno per oggetto il passaggio da una categoria ad un'altra di quelle previste dal P.R.G. .Con o senza opere a ciò preordinate.

ART. 39 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A.)

1. Sono subordinati al procedimento di denuncia di inizio attività gli interventi previsti all'art. 22 del Testo Unico dell'Edilizia ed eventuali successivi aggiornamenti.

Per gli interventi realizzati mediante denuncia di inizio attività, in alternativa al Permesso di Costruire, resta fermo quanto disposto all'art. 93 del D.P.R. n. 380/01.

A titolo puramente esemplificativo, rientrano in questa fattispecie:

- a) le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) le aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, non

modifichino la destinazione d'uso,

- f) gli impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) le varianti a titolo abilitativi a costruire già rilasciati, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
- h) i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo su cui insiste il fabbricato;
- i) gli interventi di ristrutturazione edilizia, comprensivi della demolizione e ricostruzione, senza modifiche della sagoma ed delle volumetrie dell'immobile.

2. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1, che riguardano immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione degli Enti preposti. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 N° 42, e del D.P.R. del 04.04.2005 istitutivo dell'Ente Parco Nazionale del Circeo ai sensi della Legge 06.12.1991 n. 394.

3. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1, con obbligo del pagamento del contributo di costruzione, se dovuto.

ART. 40 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

I presupposti, le condizioni nonché il procedimento per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria sono disciplinati dall'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni e dall'art.22 della L.R. 11 Agosto 2008, n.15

ART. 41 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

- 1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato nei casi e con le modalità previste dall'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, previa deliberazione di Consiglio Comunale.
- 2. La deroga può essere assentita limitatamente a quanto previsto all'art.14, comma 3, del citato Testo Unico.
- 3. La condizione che un edificio o impianto possa essere definito di pubblico interesse viene stabilita dal Consiglio Comunale, nel motivato atto deliberativo di cui al precedente comma 1.

4. Il permesso di costruire in deroga è soggetto alle procedure normali, ad eccezione dei tempi del procedimento indicati agli articoli precedenti, tenuto conto della necessità di avviare e concludere il sub-procedimento di “nulla osta” del Consiglio Comunale.

ART. 42- DECADENZA E ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. I permessi di costruire assentiti possono essere annullati, nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative, ovvero qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino non rispondenti a quanto dichiarato o in contrasto con la normativa vigente.
2. Il permesso di costruire decade nei seguenti casi:
 - a) mancato inizio ed ultimazione dei lavori per le parti non realizzate e concluse nei termini;
 - b) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio;
 - c) mancato ritiro del P.d.C. entro i 180 giorni dal rilascio dello stesso (fermo restando il termine di legge per l’inizio dei lavori, il Permesso di Costruire deve essere ritirato, dal soggetto autorizzato, entro 180 giorni dalla data di rilascio, intendendo quest’ultima come la data di avvenuto ricevimento dell’avviso del rilascio del P.d.C. da parte degli Uffici comunali);
3. L’annullamento fa rientrare le opere, o le porzioni irregolari di esse, tra quelle eseguite senza titolo autorizzato.

In tal caso il Responsabile del Procedimento, fatte salve le eventuali sanzioni previste dalla legge, procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 60 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o all’esecuzione delle opportune modifiche.
4. Qualora i vizi e le difformità che hanno determinato l’annullamento non siano sanabili e non sia possibile la restituzione in pristino, in base a motivata valutazione, il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente realizzate, con le modalità e gli effetti previsti all’art. 38 del Testo Unico dell’edilizia e all’art.20 della L.R. 11 Agosto 2008, n.15
5. Il Responsabile del Procedimento congiuntamente al Dirigente del settore competente avranno, sempre ed in ogni caso, facoltà di richiedere all’Amministrazione specifiche consulenze di carattere giuridico per la migliore interpretazione delle normative ed a tutela del pubblico interesse.
6. Per opere già iniziate, in caso di decadenza del P.d.C., dovrà essere inoltrata nuova domanda di

Permesso di Costruire per la parte di opera non ultimata.

7. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato nei casi previsti dalla legge, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nel P.d.C., con apposito provvedimento del Comune, in considerazione di fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, che impediscano in modo assoluto il rispetto dei termini prescritti. In mancanza di proroga, la parte non ultimata dell'intervento può essere eseguita solo in base a nuovo permesso di costruire, salvo il caso che l'intervento sia realizzabile in base a semplice denuncia di inizio attività. La proroga non potrà essere accordata qualora siano sopravvenute previsioni urbanistiche incompatibili con l'intervento assentito.

ART. 43 – VARIANTI

1. Per l'esecuzione di varianti essenziali (art. 32 del D.P.R. n. 380/1 e art. 8 L.R. 36/87), dovrà essere preventivamente ottenuto apposito titolo abilitativo a costruire.
Tali varianti dovranno essere conformi alle normative vigenti all'atto del rilascio del nuovo titolo abilitativo, per la parte modificata.
2. Le varianti in corso d'opera (art. 22 D.P.R. n. 380/01), possono essere eseguite anche prima del rilascio del relativo titolo abilitativo, purchè ne venga richiesta l'approvazione prima della comunicazione di fine lavori, fatti salvi i casi in cui le opere siano soggette all'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i..
Tali varianti dovranno essere conformi alle normative vigenti all'atto del rilascio del titolo originario dei suoi rinnovi o varianti essenziali.
3. Relativamente alle modifiche introdotte rispetto al titolo abilitativo rilasciato, si precisa quanto segue:
 - Le varianti essenziali comportano il rilascio di un nuovo titolo abilitativo a costruire, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori. In tal caso andranno ricalcolati gli oneri secondo le tabelle vigenti al momento della domanda di variante, con conguaglio di quanto versato in conseguenza del titolo iniziale;
 - Le varianti in corso d'opera di cui all'art. 22 del D.P.R. n. 380/01 si affiancano al precedente titolo abilitativo, senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.
4. Le varianti alla D.I.A. sono realizzabili a seguito della presentazione di una nuova D.I.A..
5. Sono altresì realizzabili mediante D.I.A. le varianti a permesso di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

6. Gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legislazione a tutela dei beni paesistici, storici ed ambientali, sono sempre subordinati al preventivo rilascio delle autorizzazioni richieste dalle relative previsioni normative.

ART. 44 – SOSPENSIONE O DEMOLIZIONE DEGLI INTERVENTI ABUSIVI

Le sospensioni e le demolizioni degli interventi abusivi avvengono in base a quanto previsto nel Testo Unico dell'edilizia, con particolare riferimento agli articoli 40 e 41 e alla L.R. 11 Agosto 2008, n.15

ART. 45 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Il Dirigente del Settore competente rilascia, a richiesta di chi ne abbia interesse, il certificato di destinazione urbanistica, che specifica, per l'immobile oggetto della domanda, le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica-edilizia. Il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio del permesso di costruire.
2. L'avente titolo al rilascio ha diritto di chiedere al responsabile del Procedimento il rilascio del certificato di destinazione urbanistica. La richiesta di certificato d'uso, redatta su modello predisposto dal Comune corredato da planimetria catastale, deve contenere altresì una apposita dichiarazione sottoscritta dal tecnico incaricato ai sensi del D.Lgs 443/2000, che riporti tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza e lo stato d'uso attuale.
3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere richiesto obbligatoriamente per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni edilizie o urbanistiche e per il restauro ed il risanamento conservativo e deve essere allegato all'istanza per il rilascio del permesso di costruire.
4. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato in duplice copia dal Dirigente dell'Ufficio competente o suo delegato, entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.
5. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
6. Qualora richiesto e rilasciato il certificato di destinazione urbanistica è allegato in originale o copia autenticata alla richiesta di permesso di costruire.

PARTE SECONDA

NORME PROCEDURALI

TITOLO I – NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

ART. 46 – DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

46.1 Interventi soggetti al Permesso di Costruire

1. Il Permesso di Costruire deve essere richiesto per tutte le opere edilizie, escluse:
 - Quelle definite come attività edilizia libera all'art. 6 del Testo Unico dell'Edilizia ed elencate all'art. __ del presente Regolamento Edilizio;
 - Quelle relative all'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni, secondo quanto previsto all'art. 7 del Testo Unico dell'edilizia;
 - Quelle subordinate a denuncia di attività, secondo quanto previsto all'art. 22 del Testo Unico dell'edilizia;
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi del comma 2, art. 54 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, non è richiesto il Permesso di Costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Il Permesso di Costruire può essere:
 - Gratuito, nei casi previsti dalla legge;
 - Oneroso: L'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta, qualora questa sia corredata della documentazione prevista e necessaria per l'avvio del procedimento;
 - Sottoposto a convenzione.

46.2 Soggetti aventi titolo

1. Hanno titolo a richiedere il Permesso di Costruire di cui al precedente art. 49.1 i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria.
2. In luogo del titolare possono presentare domanda:
 - a) il delegato, procuratore o mandatario;
 - b) il curatore fallimentare;

- c) il commissario giudiziale;
- d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli art. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile con data non anteriore a tre mesi. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71;

- e) titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile, eventualmente rientranti nel contratto;
- g) l'affittuario agrario (L. 11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione e a quanto risulta dal titolo;

Nei casi e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc.), anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e ne limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo è costituito dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

46.3 Presupposti per il rilascio del Permesso di Costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso, secondo quanto stabilito dal comma 2 dell'art.16 del D.P.R. 380/01.
3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo ad interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui rispettivamente all'art. 3, comma 1, lettera d), e) ed f) del decreto del Presidente della repubblica 6 giugno 2001, n.380 è obbligatorio ottemperare a quanto previsto agli artt. 4 e 5 della L.R. 27 maggio 2008, n.6.

46.4 Richiesta e documentazione

1. La richiesta del Permesso di Costruire deve essere inoltrata allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Settore competente. La richiesta del Permesso di Costruire ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 20 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., alla domanda devono essere allegati, pena l'improcastinabilità della stessa, i documenti e gli elaborati tecnici di seguito specificati, in relazione al tipo di intervento, salvo prescrizioni del P.R.G. e di P.P.E. per particolari zone.
2. Gli elaborati grafici redatti preferibilmente in un'unica tavola grafica devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290) e devono contenere in testa l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato con chiarezza il numero del precedente titolo abilitativo edilizio sul quale è richiesta la variante. La richiesta del Permesso di Costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, dei dati del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento Edilizio.
3. Alla richiesta dovrà essere allegata la seguente Documentazione Generale:
 - a) copia del documento comprovante il titolo di godimento del bene e visura catastale aggiornata;
 - b) copia del certificato di destinazione urbanistica dell'area oggetto d'intervento, ovvero della richiesta dello stesso, qualora non sia stato ancora rilasciato;

- c) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto delle aree e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori di formato non inferiore a 15 x 10 cm., di alta definizione, e montate o stampate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa. La documentazione fotografica dovrà essere firmata, vidimata e timbrata dal progettista incaricato e controfirmata dal richiedente il P.d.C.;
- d) elaborato grafico di progetto in triplice copia redatto in un unico elaborato grafico costituito da:
- estratto della Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000;
 - estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento e le norme tecniche di riferimento;
 - estratti del P.T.P. o P.T.P.R. con evidenziata l'esatta localizzazione dell'immobile e/o dell'area di intervento. Detto elaborato dovrà contenere lo stralcio delle norme di P.T.P. o P.T.P.R. applicabili, nonché le eventuali schede normative di area e di lotto: Dovranno altresì essere riportati gli estratti di eventuali, ulteriori strumenti di pianificazione predisposti dal Comune e da Enti sopraindicati (Ente Parco, Provincia di Latina, Regione Lazio) secondo le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale;
 - documentazione catastale costituita da estratto di mappa, con evidenziate le particelle di proprietà e le relative superfici facenti parte del lotto d'intervento.
- rilievo dell'area di intervento, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti.
 - planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
 - n° 2 profili significativi del lotto d'intervento in scala 1:200 con la sistemazione definitiva del terreno nei punti di emersione dell'edificio del terreno medesimo. I profili dovranno

altresì riportare, con apposita e chiara simbologia, l'andamento del terreno "ante-operam", sul piano dei profili medesimi. Per gli interventi sull'esistente, i profili di progetto dovranno essere sempre eseguiti nelle stesse posizioni di quelli relativi allo stato di fatto;

- piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile, della superficie non residenziale e delle destinazioni d'uso dei singoli locali;
- prospetti con evidenziate le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti, ed almeno due sezioni significative dell'opera in scala 1:100; le sezioni dovranno evidenziare anche l'esistenza di idoneo vespaio, o di altra soluzione tecnica equivalente, opportunamente dimensionato, sotto i locali abitabili;
- per interventi sull'esistente, dovranno essere indicati con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le eventuali parti da sostituire o da consolidare;
- planimetria in scala adeguata riportante lo schema della rete idrica e fognante, con indicazione degli allacciamenti alle reti comunali se esistenti, o ad altro recapito. Tale elaborato è obbligatorio nei casi di nuovi scarichi, di ristrutturazione degli scarichi esistenti o cambi d'uso che modificano le qualità e/o quantità degli scarichi;
- dati di progetto dell'opera (distanze, altezze, ecc.), calcolo della superficie coperta e della cubatura con riferimento alle norme di P.R.G. o dello strumento attuativo;
- particolari costruttivi e decorativi quotati, in scala non inferiore ad 1:20 degli elementi di maggiore impatto visivo, quali recinzioni, ringhiere, cancellate, modanature, ecc. Tali elaborati dovranno esporre, in legenda, i materiali ed i colori impiegati;
- per gli interventi di variante in corso d'opera dovranno essere predisposte tavole comparative di piante, prospetti e sezioni, colorate o campite, che evidenziano con assoluta chiarezza le variazioni proposte. A tal fine, tutti gli interventi in variante o comunque da realizzare sull'esistente, dovrà essere rappresentato lo stato di fatto "ante-operam" e lo stato di fatto modificato "post-operam". Dovrà sempre essere documentata la regolarità dello stato di fatto "ante-operam" e la sua corrispondenza e precedenti titoli abilitativi a costruire. In caso di motivata mancanza di questi, la regolarità dell'esistente dovrà essere dimostrata mediante idonea documentazione probante o asseverazioni giurate;
- relazione tecnica in triplice copia che illustri l'intervento proposto nelle sue caratteristiche tecniche-dimensionali, nonché la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio e nel certificato di destinazione urbanistica, o alle norme di attuazione del P.R.G. in assenza di certificato;
- progetti, redatti da professionisti abilitati per l'installazione, trasformazione ed

ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 del D.M 37/08, e relativi decreti di attuazione o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità a quanto indicato nel D.M. 37/08;

- dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- modulo debitamente compilato per il calcolo dei Contributi di Costruzione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessione convenzionate);
- Progetto particolareggiato, redatto da professionista abilitato alla progettazione dell'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 5 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22/01/2008 n°37 o dichiarazione sostitutiva del progettista che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria.
- Progetto e relazione tecnica relativi agli impianti per il risparmio idrico e l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili a firma di tecnico abilitato relativo all'installazione di pannelli fotovoltaici, pannelli solari e vasca di recupero acque meteoriche ai sensi della L.R. 6/2008.

4. Documentazione per la prevenzione incendi:

- Per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal DM. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni. Qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate, sottoscritta dal professionista incaricato;

5. Documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:

- Autorizzazione allo scarico delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura, rilasciata dal Comune e/o dall'Ente/Azienda competente. Tale documento è obbligatorio nei casi di realizzazione di nuovi scarichi, di ristrutturazione degli scarichi esistenti o cambi d'uso che modifichino la qualità degli scarichi. Nel caso di inesistenza del servizio di pubblica fognatura, dovrà essere presentata l'autorizzazione allo scarico delle acque rilasciata dalla competente Azienda A.S.L..
- Autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale allo scarico in atmosfera, nei casi previsti dal D.P.R. 203/88.
- Documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 10 marzo 1991, e dal Piano di

Zonizzazione Acustica ai sensi della L.R. 18/01, qualora esistenti e, comunque, sempre per i nuovi impianti ed infrastrutture, adibite ad attività produttive, sportive, ricreative e postazioni di servizi commerciali polifunzionali, discoteche ed ogni altra attività ove sia prevista l'installazione di macchinari o impianti rumorosi;

6. Documentazione relativa agli impianti e al contenimento energetico:

- Progetto dell'impianto a firma di tecnico abilitato per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'art.1, comma 2, lettera a), b), c), d), e), g) del D.M. 22 gennaio 2008, n.37, ai sensi dell'art. 5 del medesimo Decreto Ministeriale;

7. Documentazione inerente al calcolo dei contributi di costruzione:

- Prospetto riepilogativo riportante i dati riferiti alla superficie utile, alla superficie non residenziale ed alla cubatura; computo metrico estimativo per opere con destinazione commerciale; computo metrico nei casi di richiesta di convenzionamento ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 10/1977 o perizia estimativa.

8. Documentazione inerente la medicina preventiva e igiene del lavoro e la veterinaria:

- Parere dell'Azienda A.S.L. – Servizio Prevenzione e sicurezza Ambienti di Lavoro per gli interventi che prevedono attività ove si svolga lavoro subordinato con più di 5 dipendenti ed in ogni caso per le attività che eseguono le lavorazioni indicate nell'art. 33 del D.P.R. 19.3.1956 n. 303, vistata dal servizio;
- Parere del Servizio Veterinario per interventi che prevedono l'allevamento di animali da reddito o da affezione.

9. Ulteriore documentazione per gli interventi ricadenti in zona agricola:

- Certificazione attestante il possesso da parte del richiedente del titolo necessario per la nuova edificazione nella zona agricola ai sensi della L.R. n. 38/1999 e s.m.i., nei casi previsti dalle norme vigenti;
- Relazione agropedologica redatta e sottoscritta da tecnico all'uopo qualificato, illustrante i tipi di coltivazione previsti e dalla quale si evincano le superfici coperte strettamente necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola;
- Dichiarazione asseverata del progettista e del richiedente il titolo abilitativi a costruire, sull'esistenza di eventuali vincoli di asservimento dei terreni, oggetto d'intervento, a precedenti costruzioni, comunque realizzate;
- Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA), nei casi previsti dalla legge.

10. Documentazione per le opere di urbanizzazione:

- Per le opere di urbanizzazione, qualora previste dal progetto, è necessario produrre, nel numero stabilito dall'ufficio tecnico, i seguenti elaborati:

- a) Stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
- Costruzioni e manufatti esistenti;
 - Rilievo del verde, per essenze e tipologie;
 - Viabilità e toponomastica;
- b) Planimetria di progetto, in rapporto non inferiore al 1:500, indicante:
- strade e piazze debitamente quotate; spazi di verde attrezzato;
 - eventuali utilizzazioni in sotterraneo; spazi per i servizi;
 - altri spazi pubblici
 - spazi per sosta e parcheggio,
 - le aree destinate a standard pubblico da cedere, dovranno essere quantificate e graficizzate opportunamente e preferibilmente identificate con idonea campitura;
- c) Sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d) Progetto esecutivo degli impianti tecnici quali: acquedotto, gasdotto, fognature ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- e) Progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
- f) Particolari costruttivi.

Gli elaborati ai precedenti punti d, e, f devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

Le prescrizioni tecniche delle Aziende inerenti alle opere di urbanizzazione dovranno essere acquisite dall'interessato prima dell'inizio dei relativi lavori e le relative autorizzazioni dovranno essere riportate sugli elaborati allegati al titolo abilitativi a costruire.

- g) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- h) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc..., prescritti, autorizzazione o nulla osta della Provincia, Regione o di altro Ente competente, nel caso il progetto comporti la creazione di nuovi passi carrai, tombinamento di fossi, recinzioni, interessanti strade provinciali o statali;

Ulteriore documentazione per gli interventi ricadenti nelle categorie di cui al D.P.R. n. 377/1988 e dell'art. 5 D.P.R. n°357/97 e s.m.i.:

Oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti, per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, è richiesta la Valutazione di Impatto

Ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88, nonché la valutazione d'incidenza per quanto concerne gli interventi previsti dall'articolo 5 del D.P.R. n°357/97 e regolamentati dalla normativa regionale.

46.5. Sportello Unico per l'Edilizia

1. Il Comune con atto della Giunta provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici od organi già esistenti, a costituire lo Sportello Unico per l'Edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione Comunale e le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta del permesso di costruire, della denuncia di inizio attività e del certificato di agibilità.
2. Lo Sportello, in particolare, fornisce le informazioni utili a chiunque vi abbia interesse, riceve le domande di permesso di costruire e denuncia di inizio attività, nonché quelle relative ad ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, compreso il certificato di agibilità.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce altresì, anche mediante conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento richiesto e comunica il provvedimento finale adottato dal responsabile dell'ufficio comunale competente.

46.6 Procedimenti di rilascio e procedure di controllo dei progetti

- 1) La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati va presentata allo Sportello Unico o all'Ufficio Protocollo corredata a un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale.
- 2) Lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni e rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo assegnato alla pratica. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione. Le domande non corredate dalla documentazione prevista per il tipo di intervento sono considerate improcedibili.
- 3) Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello Sportello Unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'articolo 5 comma 3 del D.P.R. 380/01, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata

relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

- 4) Qualora la richiesta di Permesso di Costruire necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista, il Responsabile del Procedimento entro il termine perentorio di 5 gg dalla presentazione della domanda, svolge le verifiche di cui alle lettere a), b), c), indicate al successivo comma 6, provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria e/o a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione. Decorso inutilmente 60 gg dalla data di ricevimento della richiesta, la pratica viene automaticamente archiviata d'ufficio e formalmente rigettata
- 5) Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 4 richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 4.
- 6) Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del permesso di costruire, il Responsabile del Procedimento verifica:
 - a) la completezza della documentazione presentata;
 - b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
 - c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti ; dichiarazione di conformità per gli effetti dell'art. 481 Codice Penale, nel caso di accertamento di doppia conformità di cui all'art.36 del D.P.R. 380/01;
 - d) la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto nel certificato di destinazione urbanistica, nel caso di avvenuto rilascio. In assenza di certificato di destinazione urbanistica, la verifica è estesa alla conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.La verifica è completata entro 60 gg dalla presentazione della domanda di Permesso di Costruire, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda per il rilascio del permesso.
- 7) In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio di permesso di costruire è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal Regolamento Edilizio. Le verifiche degli uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è

di esclusiva responsabilità del progettista.

- 8) Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre Amministrazioni, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14,14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990 n. 241, e successive modificazioni.
- 9) Qualunque provvedimento e richiesta assunti nell'ambito del procedimento di rilascio del permesso di costruire deve essere comunicato anche al progettista.
- 10) Le pratiche edilizie sono esaminate secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande, fatte salve esigenze particolari d'urgenza, dichiarate a verbale dal presidente.
- 11) Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 4, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 8. Si intende per adottato il provvedimento formalmente predisposto e la cui adozione viene notificata all'interessato con eventuali condizioni sospensive. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio.
- 12) Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto, con provvedimento formalmente espresso.
- 13) Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici di cui all'articolo 14 del D.P.R. 380/01.
- 14) Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi del T.U. è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.
- 15) Qualora la domanda del permesso venga rigettata, con la seconda istanza l'interessato può chiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata.
- 16) Restano escluse dall'adozione dei provvedimenti autorizzativi le operazioni che attengono al pagamento degli oneri, alla predisposizione, alla registrazione e trascrizione degli atti d'obbligo, ed alla sottoscrizione delle convenzioni edilizie. Tali operazioni devono essere effettuate ed i relativi documenti devono essere prodotti dai richiedenti prima del formale ritiro del permesso di costruire.

46.7 Caratteristiche del Permesso di Costruire

1. L'atto abilitativo deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e del Permesso di Costruire;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del Permesso di Costruire;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto parte integrante del permesso ed, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il permesso;
- f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso di costruire è subordinato;
- g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
- h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune. Il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- i) la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti;
- j) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori:

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio del titolo.

Il termine per l'ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori, salvo proroga.

Entrambi i termini di inizio ed ultimazione dei lavori possono essere prorogati, con provvedimento motivato del Responsabile del Procedimento per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del Titolare del permesso. La domanda di proroga deve essere effettuata prima del termine di scadenza del Permesso di Costruire.

- k) l'entità e le modalità di versamento del Contributo di Costruzione ai sensi degli articoli 16, 17, 18 e 19 del D.P.R. 380/01, ed eventualmente le opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte del richiedente;
- l) le indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti.

2. Ove necessaria, fa parte integrante del Permesso di Costruire anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.

3. Il Permesso di Costruire deve altresì menzionare l'obbligo per il titolare:

- a) di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dell'Ufficio Tecnico

- Comunale, dei punti fissi di linea e di livello;
- b) di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
 - c) di non iniziare i lavori prima della acquisizione del preventivo N.O. Regionale per le costruzioni in zona sismica e dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (articoli 65 e 94 D.P.R. 380/01);
 - d) di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice, che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
 - e) di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
 - f) di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione di cui all'articolo 3 del D. Lgs. 494/1996 e s.m.i. (DURC e dichiarazioni delle imprese esecutrici sull'organico medio annuo e sul contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti);
 - g) di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
 - h) di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati;
 - i) di richiedere le eventuali visite di controllo;
 - j) di procedere alla nomina dei collaudatori necessari ai sensi di legge;
 - k) di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera, nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
 - l) di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano, ecc;
 - m) di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
 - n) di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
 - o) di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di agibilità,

con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.

L'atto con il quale viene rilasciato il permesso di costruire può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G., di Regolamenti Comunali, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

46.8 Validità e decadenza del Permesso di Costruire

1. Il permesso di costruire decade nei seguenti casi:

- a) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini contenuti nel permesso di costruire;
- b) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.
- c) mancato ritiro del P.d.C. entro i 180 giorni dal rilascio dello stesso (fermo restando il termine di legge per l'inizio dei lavori, il Permesso di Costruire deve essere ritirato, dal soggetto autorizzato, entro 180 giorni dalla data di rilascio, intendendo quest'ultima come la data di avvenuto ricevimento dell'avviso del rilascio del P.d.C. da parte degli Uffici comunali);

Per opere già iniziate, in caso di decadenza del permesso di costruire, dovrà essere inoltrata nuova istanza per la parte di opera non ultimata. Il nuovo permesso di costruire dovrà rispettare la normativa vigente all'atto del suo rilascio per la parte di opere non ancora eseguite. Sono fatti salvi i casi in cui la parte da ultimare possa essere realizzata mediante la procedura di D.I.A.

2. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato nei casi previsti dalla legge, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nel permesso di costruire, con apposito provvedimento del Comune.

46.9 Volture del Permesso di Costruire

1. Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura del permesso di costruire rilasciato facendone apposita domanda ed allegando il relativo titolo di proprietà registrato e trascritto o di altro diritto reale di godimento.

46.10 Pubblicità del Permesso di Costruire

1. Il permesso di costruire rilasciato è pubblicato all'albo pretorio, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.

Chiunque può prendere visione, presso l'Ufficio Tecnico comunale, dei permessi di costruire e dei relativi atti di progetto. Per l'ottenimento di copie del P.d.C. e dei relativi atti di progetto

dovranno essere rispettate le modalità all'uso stabilite dall'Amministrazione comunale mediante specifiche e motivate deliberazioni dei competenti organi.

ART. 47 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

47.1 Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire

1. Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e dalla legislazione regionale.

47.2 Riduzione o esonero dal contributo per il rilascio del Permesso di Costruire

I casi di riduzione o esonero dal contributo per il rilascio del permesso di costruire sono disciplinati dall'articolo 17 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i..

ART. 48 – PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

48.1 Interventi soggetti a D.I.A.

1. Sono subordinati al procedimento di denuncia di inizio attività gli interventi previsti all'articolo 22 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Per gli interventi realizzati mediante denuncia di inizio attività, in alternativa al permesso di costruire, resta fermo quanto disposto all'art. 39 comma 5 bis del D.P.R. 380/01.

A titolo puramente esemplificativo, rientrano in questa fattispecie:

- a) le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia, comprensivi della demolizione e ricostruzione, senza modifiche alla sagoma ed alla volumetria dell'immobile;
- c) gli interventi specificatamente disciplinati da piani attuativi contenenti precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza deve essere esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione di tali piani o di ricognizione di quelli già vigenti. L'atto di ricognizione relativo ai piani pregressi deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta dell'interessato. In mancanza di tale atto si procede a condizione che il progetto di costruzione sia accompagnato da una relazione tecnica che asseveri l'esistenza dei piani con le caratteristiche sopra descritte.
- d) le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- e) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;

- f) le aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- g) le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non modificano la destinazione d'uso,
- h) gli impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- i) le varianti a titoli abilitativi a costruire già rilasciati, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
- j) i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

2. Ove gli immobili interessati siano assoggettati a tutela storico, artistica, paesaggistica ed ambientale, la procedura resta subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione da parte degli Enti preposti alla tutela dei vincoli.

48.2 Modalità per la D.I.A.

1. Le modalità operative per l'applicazione della denuncia di inizio attività sono quelle fissate all'articolo 23 del Testo Unico dell'Edilizia.
2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia la denuncia accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, compreso, ove necessario, quelli relativi alle caratteristiche prestazionali energetiche (attive e passive) o miglioramento delle stesse, in base alle normative vigenti, con l'indicazione della zona climatica (DPR 26 Agosto 1993 n°412 e s.m.i.) del Comune di Sabaudia, che asseveri la conformità delle opere realizzate agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e quelle igienico – sanitarie.
3. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui s'intende affidare i lavori e dalla relativa documentazione prevista dall'articolo 3 del D. Lgs. 494/96 e s.m.i., ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni.
Scaduto tale termine, la realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia.
4. L'interessato deve comunicare al Comune la data dell'avvenuta ultimazione dei lavori.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, al Comune, il termine di trenta giorni di cui al punto 2 decorre dalla data

del rilascio del relativo Nulla Osta. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

6. La sussistenza del titolo di denuncia di inizio attività è provata dalla copia della denuncia da cui risulti la data di ricevimento da parte del Comune, l'elenco degli allegati presentati a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari. L'Ufficio Tecnico Comunale definisce le modalità formali che attestino l'avvenuta presentazione di quanto sopra.
7. Il Dirigente o il Responsabile del competente Ufficio Tecnico Comunale, ove entro il termine indicato al punto 2 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento. In caso di falsa attestazione del professionista abilitato informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine o collegio di appartenenza. E' fatta salva la possibilità di ripresentare nuova denuncia di inizio attività, con le modifiche e le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa edilizia ed urbanistica.
8. Ultimato l'intervento, il progettista o altro tecnico abilitato rilascia il certificato di collaudo finale, da presentarsi allo Sportello Unico per l'Edilizia, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

TITOLO II – NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 49 – COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al Comune la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata, o mediante consegna a mano al protocollo comunale ed allo Sportello Unico per l'Edilizia, se istituito, utilizzando apposito modello predisposto dall'Ufficio Tecnico comunale, sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa esecutrice, fatto salvo quanto disposto nell'art. 94 del D.P.R. n. 380/01.
2. Ai fini del presente Regolamento Edilizio, il Direttore dei Lavori, il Responsabile della Sicurezza ed ogni altra figura professionale prevista dalle leggi vigenti, devono essere nominati e indicati nella comunicazione di inizio lavori di cui al punto precedente, per tutte le opere soggette a permesso di costruire, nonché per quelle opere che coinvolgono aspetti igienici e di sicurezza delle costruzioni.
3. Le figure professionali di cui al punto precedente dovranno possedere idonea qualifica rispetto ai lavori da dirigere e controllare, nell'ambito delle competenze professionali di ciascun Ordine o Collegio.
4. Qualunque variazione degli operatori interessati ai lavori deve essere comunicata all'Ufficio Tecnico Comunale entro 15 giorni.
5. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati, quanto richiesto dal tipo di intervento:
 - a) verbale, sottoscritto dal Titolare del permesso di costruire, dall'impresa esecutrice e dal Direttore dei Lavori, con l'indicazione delle quote di livello e di linea riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, con dichiarazione di conformità al progetto approvato. Il personale dell'Amministrazione comunale può verificare in cantiere ed in qualunque momento tale documento;
 - b) se non inviata precedentemente, documentazione attestante il deposito del progetto inerente il contenimento dei consumi energetici e del progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi della normativa vigente;
 - c) la documentazione di cui all'articolo 3 del D. Lgs. 494/1996 e s.m.i. (DURC e dichiarazioni delle imprese esecutrici sull'organico medio annuo e sul contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti);

- d) copia della denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presentata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia munita del preventivo N.O. Regionale per le costruzioni in zona sismica (articoli 65 e 94 D.P.R. 380/01);
 - e) Documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere (nei casi previsti dal D.P.C.M. 01/03/91 e dalla legge 26.10.95 n. 447);
 - f) Autorizzazione alle emissioni in atmosfera, ai sensi del D.P.R. 203/88;
 - g) Quant'altro richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori.
6. La mancata presentazione anche di uno solo dei documenti dovuti sarà sanzionato ai sensi del presente regolamento, come indicato nella parte quinta.

ART. 50 – PROROGA DEI TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati nei casi e con le modalità previste dall'art. 15 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
2. La richiesta di proroga deve essere presentata anteriormente alla scadenza dei termini stessi e deve essere accompagnata da specifica e documentata relazione sui motivi del ritardo.

ART. 51 – VARIANTI AI PROGETTI

1. Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.
2. Sono varianti essenziali al progetto approvato quelle definite dall'art. 32 del D.P.R. 380/2001. Le suddette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, da parte del Comune, di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e fine lavori.

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. n° 15/2008 si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) modifiche delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per le modifiche stesse è richiesta, ai sensi dell' articolo 7, terzo comma della L.R. 36/87, il permesso di costruire;
- b) aumento superiore al 2 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato;
- c) modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore al 10% sempre ché rimanga inalterato il numero dei piani;
- d) modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione (in debordamento od in rientranza) superiore al 10% della sagoma stessa;

- e) modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento;
- f) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 3 del D.P.R 380/2001 e ss.mm.ii.;
- g) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali.

La modifica della localizzazione del fabbricato non è comunque considerata variante essenziale quando, a prescindere dai limiti stabiliti nel comma 2, lettera f), rimangono invariate le destinazioni d'uso, la sagoma, il volume, le superfici, l'altezza della costruzione e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti. Non si ritengono comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Gli interventi di cui al comma 2, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in aree naturali protette nazionali e regionali, sono considerate in totale difformità del titolo abilitativi. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

3. Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare:

- a) Quelle in corso d'opera a seguito di interventi legittimati con permesso di costruire o denuncia di inizio attività, presentate prima della scadenza dei relativi atti, con le modalità e procedure conformi al presente Regolamento ed alle norme vigenti.

Le varianti, ferme restando le limitazioni e gli obblighi in esse contenuti, sono ammesse senza preventivo titolo autorizzativo o adempimenti preliminari.

Le medesime sono eseguibili sotto la diretta responsabilità del direttore dei lavori, fermo restando l'obbligo di richiederne l'approvazione o di denunciarle prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In caso di richiesta presentata oltre detto termine si applica la sanzione amministrativa pari a € 516,46.

La notifica di accoglimento o di presa d'atto di dette varianti agli interessati, da parte del Responsabile di procedimento, costituisce la conclusione del procedimento amministrativo sostituendo ogni provvedimento autorizzativo senza necessità di ulteriori adempimenti.

Le varianti relative a denunce di inizio attività possono essere presentate anche contestualmente all'inoltro del certificato di collaudo finale.

In nessun caso la presentazione di varianti in corso d'opera che eccedono i limiti di cui sopra

legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste nell'atto amministrativo originario.

Dette varianti non potranno essere eseguite prima dell'avvenuto rilascio di un nuovo provvedimento secondo le procedure di approvazione stabilite per le nuove istanze. Per le varianti ai permessi di costruire od agli interventi da effettuarsi con le procedure stabilite per le denunce di inizio attività, i relativi lavori non possono essere iniziati prima di 30 giorni dall'avvenuto deposito.

Le determinazioni del Responsabile del procedimento sul progetto di variante o il rilascio dei relativi atti amministrativi non modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

I progetti di variante sono ammessi se presentati prima della scadenza della data di scadenza degli atti originari.

- b) Quelle non ricadenti nei casi di cui al punto 2 e non ricomprese fra quelle sopra definite in corso d'opera. Dette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori.

Le varianti non essenziali, qualora non soggette a D.I.A., comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire, che si affianca al precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

4. La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione delle varianti ai progetti approvati è la seguente:

- a) per le varianti di cui al comma 2, la medesima di cui al precedente art. 49.3;
- b) per le varianti di cui al comma 3:
 - domanda al Comune;
 - elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste (colore giallo per le opere non eseguite o da demolire, colore rosso per quelle da realizzare);
 - gli altri elaborati previsti dall'art. 49.3 nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli, relazioni, ecc..

5. Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazione di varianti, purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, che non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004.

Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art. 3, lettera c) del D.P.R 380/01.

6. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare del Permesso di Costruire dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

ART. 52 – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE IN CANTIERE

1. Nel corso dello svolgimento delle opere, devono essere sempre reperibili in cantiere i seguenti documenti:

- copia del permesso di costruire o della D.I.A. e di tutti gli elaborati grafici allegati, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, nonché gli altri atti di assenso eventualmente necessari;
- copia della denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presentata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia munita del preventivo N.O. Regionale per le costruzioni in zona sismica (articoli 65 e 94 D.P.R. 380/01);
- copia della documentazione relativa alla progettazione ed al coordinamento per la sicurezza nei cantieri di cui al Decreto Legislativo 14 agosto 1996 n. 494 (nei casi previsti dalle vigenti normative).

2. In ogni cantiere deve essere apposto - all'esterno e ben visibile - un tabellone di idonee dimensioni nel quale debbono essere indicati:

- l'oggetto e la descrizione dell'opera con la specifica destinazione d'uso;
- il Titolare del permesso di costruire o della D.I.A. con gli estremi degli stessi;
- il progettista con il numero di iscrizione allo specifico Albo;
- il direttore dei lavori con il numero di iscrizione allo specifico Albo;
- l'impresa esecutrice con gli estremi della sede e delle specifiche iscrizioni;
- i soggetti previsti dal D. Lgs. 14 agosto 1996 n. 494 e s.m.i., ove nominati.

ART. 53 – SICUREZZA E DISCIPLINA GENERALE DEI CANTIERI

1. Ferma restando la disciplina di cui al D. Lgs. 14 agosto 1996 n. 494 e s.m.i, nell'esecuzione degli interventi edilizi devono essere osservate tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo e danno a persone e cose ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che potrebbero derivare a terzi.

ART. 54 – STRUTTURE PROVVISORIALI E RECINZIONI PROVVISORIE

1. Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti, dovranno essere preventivamente predisposte tutte le opere provvisorie utili ad evitare pericoli e molestie all'interno dei piani sottostanti e

degli spazi esterni circostanti, impedendo in particolare la formazione di eventuali infiltrazioni nel corso della manomissione delle coperture originarie.

2. Nel caso di interventi posti in fregio a spazi aperti al pubblico, il titolare deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi; l'incolumità pubblica deve essere sempre e costantemente salvaguardata, e deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitati i ristagni d'acqua.
3. Le recinzioni provvisorie, di aspetto decoroso, devono avere un'altezza non inferiore a mt. 2 ed essere realizzate secondo allineamenti e modalità prescritte dal Comune; eventuali aperture poste lungo le recinzioni provvisorie dovranno aprirsi verso l'interno o scorrere parallelamente alle stesse.
4. Gli angoli o le sporgenze delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebbrature e segnaletica stradale; in particolare, ove tali angoli o sporgenze dovessero presentarsi in prossimità di luoghi aperti al pubblico, correrà l'obbligo di collocare in idonea posizione un adeguato numero di luci rosse da tenersi accese negli stessi orari imposti all'illuminazione pubblica.
5. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, ecc.) devono avere requisiti di idoneità statica e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
6. Il punto più basso delle opere sovrastanti i luoghi aperti al pubblico non deve risultare inferiore a mt. 4 dal suolo ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con assoluta sicurezza lo spazio sottostante.
7. Il Comune ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi eventuali interventi sostituivi a spese degli interessati.

ART. 55 – BONIFICA DEI TERRENI E MATERIALE DI RISULTA

1. Prima di intraprendere qualsiasi attività edile che implichi un movimento di terra, è fatto obbligo di procedere ad un'accurata indagine del sito geologico, sia in merito a quanto previsto dalla L. 2 febbraio 1974 n. 64 e dal D.M. 11 marzo 1988 per l'acquisizione dei dati geotecnici utili alla precisa conoscenza dell'interazione tra il terreno di fondazione e la struttura muraria sovrastante, sia in merito all'analisi per il ritrovamento di materiali inquinanti, deflagranti, ecc., per i quali è indispensabile la preventiva bonifica, che deve risultare dichiarata e documentata.
2. È fatto obbligo di individuare gli eventuali sottoservizi esistenti, attraverso un'esauriente conoscenza del sito, dal reperimento di specifica cartografia presso gli Enti competenti.

3. Salvo diverse modalità di riutilizzo, espressamente previste nel progetto approvato e previa acquisizione del parere dell'ARPA, tutti i materiali di risulta dagli scavi, dalle rimozioni e dalle demolizioni saranno trasferiti alle pubbliche discariche autorizzate, mentre i rifiuti di tipo speciale dovranno essere trattati in cantiere, caricati su automezzo, trasportati e smaltiti solo ad opera di personale specializzato. Nelle opere di demolizione dovranno essere privilegiate le operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta in funzione di un eventuale riciclaggio.
4. L'accumulo temporaneo di materiali provenienti da attività edili è obbligatoriamente limitato all'area di cantiere. Solo nel caso di assoluta necessità, il Dirigente competente, su richiesta dell'interessato, può autorizzare il deposito temporaneo dei materiali, e relative operazioni di scarico e carico, in area comunale o privata opportunamente individuata e resa interdotta al pubblico transito in conformità al Regolamento di Polizia Urbana e del Codice Stradale.
Il ripristino dell'area, l'eventuale bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovrà avvenire secondo le prescrizioni del D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 "Norme in materia ambientale" e successive integrazioni e modificazioni, usando tutte le necessarie cautele al fine di evitare l'inquinamento dei suoli e della falda.
5. Ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 "Norme in materia ambientale" e successive integrazioni e modificazioni, in caso di inadempienza, gli interventi di ripristino ambientale dell'area, compresa l'eventuale bonifica, saranno realizzati d'ufficio dal Comune in danno dei soggetti responsabili e con recupero delle somme anticipate. Il Comune può richiedere il deposito cauzionale e/o di una fideiussione.

ART. 56 – OPERAZIONI DI SCAVO

1. Tutti gli scavi utili alla realizzazione di un qualsiasi intervento edile devono essere eseguiti nella più assoluta sicurezza, sia per ciò che riguarda la sezione dello scavo stesso nell'assegnazione dell'inclinazione delle pareti di taglio (conoscenza della stratigrafia del terreno, dell'altezza di falda e sue oscillazioni, ecc.), sia per ciò che riguarda la situazione dei manufatti e dei carichi d'esercizio in prossimità del ciglio dello scavo (stabilità delle strutture e delle finiture di edifici, infrastrutture, impianti, carrabilità del suolo vicino al bordo, ecc.).
2. Tutti gli scavi, ed in particolare quelli posti ai margini di spazi aperti al pubblico, devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare.
3. Nel corso delle attività edili che comprendano il mantenimento, anche limitato nel tempo, di scavi aperti e di sistemi di aggettamento dell'acqua nel terreno per il temporaneo abbassamento del livello della falda freatica, è fatto obbligo il controllo di tale livello in almeno una posizione,

con la registrazione giornaliera del dato, trascritta in apposito registro da conservarsi tra i documenti di cantiere.

4. Nelle opere di demolizione, in particolare nella rimozione di materiali voluminosi e pesanti, nonché nelle opere di scavo oltre i 3 mt. dal piano campagna e nelle opere di sottofondazione e fondazione profonda, è obbligatoria un'indagine ricognitiva dello stato di tutti i manufatti circostanti (fabbricati, infrastrutture, sottoservizi, ecc.) ed è dovuta ogni cautela atta ad evitare danni a persone e cose attraverso vibrazioni o scuotimenti nel terreno, eccessivo abbassamento del livello della falda freatica, emissioni rumorose, emissioni di polveri e fumi, ecc.
5. É assolutamente vietato addossare materiale di qualsiasi genere alla base degli alberi o delle aiuole, salvo autorizzazioni specifiche.
6. Nell'ambito di cantieri o nei lavori di posa di impianti o strutture in soprassuolo, le alberature dovranno essere salvaguardate con l'uso di protezioni e/o idonei accorgimenti; dovranno pertanto essere rispettate le disposizioni specifiche riportate al successivo art. 91.
7. Nell'installazione di manufatti (chioschi, edicole, ecc.) e cantieri, oltre a quanto specificato sopra, non si deve ledere l'apparato radicale aereo degli alberi presenti nel luogo. Nella richiesta di installazione di manufatti dovranno essere indicati anche gli ingombri in altezza.
8. Al termine dei lavori dovranno essere ripristinate le condizioni iniziali dell'area occupata e delle fasce di contorno per il recupero ambientale e l'uniformità di ripristino entro 30 giorni dalla fine dei lavori. A garanzia di quanto sopra, e per casi particolari, potrà esser chiesto all'esecutore delle opere da parte dell'Amministrazione comunale un congruo deposito cauzionale.
9. La destinazione, espressamente prevista nel progetto approvato, delle terre e rocce da scavo, dei residui della lavorazione della pietra per rinterri, riempimenti, rilevati e macinati, oppure la ricollocazione in altro sito, potrà avvenire solo previa acquisizione del parere dell'ARPA, secondo le modalità e la tempistica prevista dal D. Lgs. 3 aprile 2006 n.152 "Norme in materia ambientale" e successive integrazioni e modificazioni.
10. Devono essere comunque rispettate le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana.

ART. 57 – RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI

1. I provvedimenti abilitativi riguardanti immobili situati in zone sottoposte a vincolo archeologico, che prevedono scavi di profondità superiore ad mt. 1,50, sono subordinate al parere della competente Soprintendenza, da richiedere a cura del titolare dell'istanza stessa.
2. Restano esenti dall'obbligo della denuncia gli interventi preordinati alla manutenzione ordinaria e straordinaria di strutture ed impianti già esistenti nel sottosuolo.

3. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività deve comunicare alla Soprintendenza competente ed allo Sportello Unico la data di inizio dei lavori di scavo con un anticipo di almeno 15 giorni.

ART. 58 – OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione del suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.
2. L'abbandono ed il deposito incontrollato di rifiuti sul suolo e nel suolo sono vietati. Gli interventi di ripristino del suolo pubblico, l'eventuale bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili e dovranno essere condotti nel pieno rispetto di quanto previsto dal D. Lgs. 3 aprile 2006 n.152 "Norme in materia ambientale" e successive integrazioni e modificazioni, e del regolamento dei rifiuti comunale, usando tutte le necessarie cautele al fine di evitare l'inquinamento dei suoli e della falda. In caso di inadempienza, tali interventi saranno realizzati d'ufficio dal Comune in danno dei soggetti responsabili e con recupero delle somme anticipate. Il Comune può richiedere il deposito cauzionale e/o di una fideiussione.

ART. 59 – CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile. Le segnalazioni dovranno essere conformi alle Norme del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
Le recinzioni di cantiere devono essere dotate di porte e cancelli apribili esclusivamente verso l'interno, dotati di idonee apparecchiature di chiusura per garantirne l'inaccessibilità nei periodi di sospensione del lavoro e per impedire l'intromissione dei non addetti ai lavori.
Il cantiere deve essere dotato di idonei servizi igienici e di ogni altra attrezzatura di sicurezza e conforto per le maestranze impiegate, prevista dalle vigenti disposizioni.

Immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione di tutte le opere provvisorie di cantiere, restituendo alla circolazione il suolo pubblico eventualmente impegnato, libero da ogni ingombro ed impedimento.

Trascorso un mese dalla fine dei lavori senza che il costruttore abbia provveduto a quanto sopra, il Responsabile del Servizio Tecnico potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario, fatte salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura a mezzo di apposite trombe o recipienti per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
5. I materiali di demolizione ed, in genere, di risulta dei cantieri, devono essere smaltiti nelle apposite discariche autorizzate secondo le prescrizioni delle leggi vigenti, in ragione della diversa natura dei materiali.
E' fatto esplicito divieto di interrare tali materiali.
6. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno progettuale da allegare in sede di permesso di costruire.
7. Qualora i lavori si svolgano in zone particolarmente impegnative sotto il profilo della viabilità veicolare o pedonale, il Responsabile del Servizio Tecnico ha facoltà di prescrivere particolari accorgimenti e limitazioni per la gestione e funzionalità del cantiere e dei lavori medesimi, al fine di garantire la pubblica incolumità o altri aspetti attinenti al pubblico interesse.

TITOLO III – VIGILANZA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART. 60 – VIGILANZA E RESPONSABILITA'

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia sul territorio comunale attraverso gli uffici a ciò preposti.
2. Il personale incaricato dall'Amministrazione comunale, munito di idoneo documento di identificazione, ha la facoltà di compiere visite nei cantieri in qualsiasi momento, per accertare la conformità delle opere al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività, nonché ai relativi allegati documentali e progettuali.
3. Il titolo abilitativo a costruire, la copia dei disegni approvati o consegnati allegati, nonché la documentazione relativa a pareri e vincoli, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati

alle verifiche.

4. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile ed indelebile con indicazione dell'oggetto dell'intervento, degli estremi del permesso di costruire o D.I.A., dei nominativi completi degli indirizzi, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, del responsabile della Sicurezza, degli installatori. Per le Imprese deve essere indicato altresì il numero della Cassa Edile. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Se i lavori vengono condotti in economia, tale circostanza sarà chiaramente indicata sulla tabella di cui trattasi.

5. Qualora i lavori vengono interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Responsabile del Servizio Tecnico ingiunge gli opportuni provvedimenti in danno del Titolare del provvedimento abilitativo.
6. Nel caso dell'esecuzione di opere su immobili pericolanti o resi pericolanti dai lavori in corso, qualora vengano riscontrate gravi situazioni di inadeguatezza statica, si procederà come segue: il Direttore dei Lavori, adottati gli opportuni provvedimenti cautelativi urgenti, prima della demolizione delle strutture di cui era prevista in progetto la conservazione, dovrà richiedere un sopralluogo all'Ufficio Tecnico Comunale, per concordare le modalità di intervento più opportune in relazione alla particolare situazione.

In presenza di demolizioni ingiustificate e non preventivamente autorizzate, saranno applicate le sanzioni di legge per le opere eseguite in difformità totale o con variazioni essenziali, ovvero senza titolo abilitante.

ART. 61 – PROVVEDIMENTI PER INTERVENTI NON AUTORIZZATI OD ESEGUITI IN DIFFORMITA'

1. Per l'attività di vigilanza si applicano le norme stabilite dagli artt. 27 e ss. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni e dalla L.R. 11 Agosto 2008, n.15.
2. I provvedimenti e le sanzioni per gli interventi non autorizzati o eseguiti in difformità sono quelli previsti dal Titolo IV del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, e dalla L.R. 11 Agosto 2008, n.15

ART. 62 – TOLLERANZE DI CANTIERE

1. Nella realizzazione delle opere edili, tenuto conto dei criteri di tolleranza normalmente in uso per i dati quantitativi, non sono soggetti a provvedimenti sanzionatori e costituiscono tolleranza di

cantiere la diversa ubicazione e la modifica delle dimensioni planivolumetriche non eccedenti il 2%.

2. Al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico, sono fatte salve le prescrizioni della Legge Regionale 27 maggio 2008 n°6, articolo 12 e dall'art.11 del D.lgs 30 maggio 2008, n.115.

TITOLO IV – CONCLUSIONE DEI LAVORI

ART. 63 – COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso di costruire e comunicata al Comune entro 15 giorni inviando apposito modello predisposto dallo SUE mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal Titolare dell'atto, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.
2. Ai fini del rilascio del certificato di agibilità, il titolare del permesso di costruire o della D.I.A. deve presentare allo SUE i seguenti documenti:
 - a) scheda tecnica descrittiva di cui al successivo art. 67 dell'immobile realizzato, debitamente sottoscritta dal titolare del permesso di costruire, e da un tecnico abilitato, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale, ovvero dichiarazione di conformità di cui all'articolo 25, paragrafo 1 lettera b) DPR 380/01;
 - b) certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica, di cui all'articolo 67 del DPR 380/01., ove presenti, oppure attestazione di idoneità statica per tutti gli altri interventi;
 - c) certificato del competente ufficio tecnico regionale, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di legge;
 - d) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai V.V.F.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso e del direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
 - e) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica ai sensi dell'art. 6 del D.lgs 19 agosto 2005, 192.. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
 - f) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi degli articoli 113 e 127 del D.P.R. 380/01. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
 - g) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203;

- h) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue;
- i) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14/6/1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
- j) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione al Catasto dell'immobile realizzato ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
- k) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
- l) certificazione energetica degli edifici, come previsto dall'articolo 282 della legge n°244/2007, redatta secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4 comma 1 del D. Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni, (per tutti i P.d.C. rilasciati dopo l'8.10.2005) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal tecnico che l'opera non è soggetta a specifica certificazione.

ART. 64 – SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA

1. Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata se esistente, una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio. Tale Scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.
2. La scheda deve contenere:
 - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
 - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
 - c) un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti cogenti e raccomandati, ai livelli previsti dal Regolamento Edilizio per quel tipo di opera, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;
 - d) gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro.
3. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate, nonché delle norme di

sanità e sicurezza.

4. La scheda tecnica è il documento necessario per il rilascio del certificato di agibilità e conformità edilizia di cui agli articoli successivi.
5. La scheda tecnica dovrà essere compilata all'atto della fine dei lavori:
 - per tutte le unità immobiliari per le quali sia stato richiesto il permesso di costruire;
 - per tutti i cambiamenti di destinazione d'uso che comportino variazioni di classe o categoria catastale;
 - per la realizzazione di pertinenze che producano aumento di superficie o di volume;
 - in tutti i casi in cui si prevede il rilascio del certificato di agibilità e conformità edilizia;
 - in tutti gli altri casi previsti dall'Amministrazione comunale.

Per gli accertamenti di conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/01, la scheda tecnica dovrà essere presentata al momento del ritiro del titolo abilitativo a costruire.

6. Gli interventi soggetti ad autorizzazione, con esclusione di quelli di restauro e risanamento e/o riguardanti attività classificate, non sono soggetti all'obbligo della compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.
7. In particolare, in caso di aggiornamento della scheda esistente, la stessa verrà presentata al Comune unitamente alla dichiarazione di conformità di cui al comma 3 per il rilascio del certificato di agibilità, secondo le procedure di cui al successivo art. 68.
8. Nel caso in cui non sia obbligatoria la compilazione della scheda deve essere prodotta una dichiarazione del Direttore dei Lavori, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, attestante che l'opera realizzata è conforme al progetto autorizzato.
9. Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.
10. La mancata compilazione o aggiornamento della scheda tecnica descrittiva costituisce violazione del presente Regolamento Edilizio ed è soggetta alle relative sanzioni, a carico del titolare del provvedimento abilitativo e del tecnico inadempiente.

TITOLO V – AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

ART. 65 – CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. Il certificato di agibilità edilizia è definito e normato dagli articoli 24 e 25 del Testo Unico dell'edilizia.
2. Il certificato di agibilità attesta che l'opera edilizia corrisponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistico – edilizie.
3. Il certificato di agibilità vale come dichiarazione di abitabilità o usabilità nei modi stabiliti dal D.P.R. 380/01. Esso, tuttavia, non vale quale autorizzazione sanitaria, o di altra autorità, necessaria per l'esercizio di attività economiche o lavorative per le quali l'attivazione è subordinata a specifiche autorizzazioni o nulla osta.
4. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
5. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente o dal Responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati;
6. Con riferimento agli interventi di cui al comma 5, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro, come stabilito dall'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.
7. Per le opere eseguite mediante denuncia di inizio attività, non rientranti nelle fattispecie di cui al comma 5 delle precedenti lettere a), b), c) tiene luogo del certificato di agibilità il certificato di collaudo finale emesso dal progettista.
8. Il certificato di agibilità viene altresì rilasciato in tutti i casi di mutamenti di destinazione d'uso, anche non connessi a trasformazione fisica.

ART. 66 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

1. Affinché le costruzioni di cui agli articoli precedenti possano essere abitate o utilizzate è necessario che il proprietario richieda allo Sportello Unico il certificato di agibilità entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento. Analogamente, in tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, ancorché non connesso a trasformazioni fisiche, l'interessato è tenuto a richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia il certificato di agibilità.

Il certificato va richiesto per l'intero intervento oggetto del provvedimento abilitativo, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari presenti.

E' ammessa anche la richiesta di certificato di conformità parziale per una o più unità immobiliari, quando le parti comuni o di interesse generale risultino regolarmente costruite e siano rispettate le condizioni igienico – sanitarie atte a garantire la salubrità dei locali, nonché eventuali specifiche condizioni contenute nel titolo abilitativo a costruire e qualora l'intero fabbricato sia stato collaudato dal punto di vista statico.

2. La domanda va presentata secondo le modalità e con la documentazione prescritta dall'art. 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni. Lo SUE comunica al richiedente, entro gg. 15 dal ricevimento dell'istanza di cui al comma 1, il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge 7 Agosto 1990 n°241 e s.m.i.

3. Il Responsabile del Procedimento, entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione di cui all'art. 62 comma 2 del presente Regolamento Edilizio, accertato che essa è completa, e viste le risultanze dei controlli effettuati secondo le modalità previste all'art. 66, rilascia il certificato di agibilità.

ART. 67 – CONTROLLI E VERIFICHE

1. I controlli finalizzati al rilascio del certificato di agibilità sono eseguiti dagli uffici comunali competenti.

2. Ai fini del rilascio del certificato di agibilità, il Responsabile del Procedimento entro il termine perentorio di 5 giorni dalla presentazione della documentazione può richiedere per una sola volta l'integrazione della documentazione presentata, ovvero la regolarizzazione della stessa. Il termine può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento entro 15 gg. dal ricevimento dell'istanza esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa che dovrà essere trasmessa in un'unica soluzione. In tal caso il termine di 30 gg. ricomincia a decorrere

dalla data di integrazione.

3. L'Ufficio Tecnico comunale, entro 30 giorni dalla data di presentazione della scheda tecnica descrittiva, o dell'aggiornamento della stessa corredata dalla documentazione prevista dall'art. 62, dispone controlli, anche a campione, comunicando al richiedente la data di inizio delle operazioni di controllo e verifica dell'opera eseguita. Tali operazioni sono effettuate, entro i successivi 30 giorni, dall'ufficio Tecnico Comunale, ovvero da un tecnico incaricato dal Comune.
4. Le opere di urbanizzazione devono essere cedute complete della segnaletica stradale orizzontale e verticale, da concordarsi preventivamente con il competente ufficio comunale.

Alla domanda di cessione delle opere di urbanizzazione dovrà essere allegato un certificato di regolare esecuzione delle opere stesse emesso dal Direttore dei Lavori o da altro tecnico abilitato.

L'ottenimento del certificato di agibilità e conformità edilizia, per i fabbricati realizzati all'interno di strumenti urbanistici attuativi, è condizionato anche alla realizzazione delle quote proporzionali di standard pubblico e privato afferenti l'intervento stesso.

La manutenzione delle opere di urbanizzazione rimane a carico del proprietario cedente sino all'avvenuta accettazione, in cessione gratuita, delle aree e delle opere da parte dell'Amministrazione comunale, previo positivo collaudo, secondo quanto stabilita in una apposita convenzione.

5. Il soggetto incaricato del controllo esamina la rispondenza dell'opera eseguita al permesso di costruire rilasciato, nonché alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati e verifica in particolare il rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, nonché dei requisiti cogenti previsti nel Regolamento Edilizio. Qualora in sede di controllo vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, il Comune comunica le risultanze negative del controllo al richiedente, invitando lo stesso a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

ART. 68 – DOMANDE PER GLI IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

1. Il certificato di agibilità degli edifici oggetto di condono edilizio può essere richiesto dagli interessati dopo il rilascio del permesso in sanatoria per gli edifici o parti di edifici .
2. In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 il rilascio del certificato di agibilità avviene anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, sempre che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, prevenzione degli incendi e degli infortuni.

3. La conformità rispetto a tali disposizioni inderogabili deve essere attestata attraverso idonea documentazione, allegata all'istanza di condono o inviata successivamente ad integrazione della domanda di agibilità. In assenza di tale documentazione il certificato di agibilità non può essere rilasciato.
4. Si osservano le disposizioni generali in materia di agibilità, in quanto compatibili con le analoghe disposizioni regolanti il procedimento di condono.

ART. 69 – DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'

1. Il Dirigente del competente Settore comunale può sempre dichiarare inagibile un immobile o una parte di esso qualora sia riscontrata l'assenza dei requisiti di sicurezza, igiene e salubrità, come previsto dall'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni. Tale provvedimento viene emesso a seguito di verifica tecnica da parte della struttura comunale competente, dopo avere acquisito, se necessario, il parere dell'Azienda Sanitaria Locale.
2. Salvi i casi di indifferibilità e urgenza previsti dall'art. 54, comma 2, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267, il Dirigente competente può assegnare un termine per eseguire i lavori di adeguamento e, in caso di mancato adeguamento, può ordinare lo sgombero dell'immobile.
3. Il Comune, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
4. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
5. Per le abitazioni esistenti, il Comune può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
 - c) insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
 - d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
 - e) mancata disponibilità di acqua potabile;
 - f) assenza di servizi igienici;
 - g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

ART. 70 – UTILIZZAZIONE ABUSIVA DEGLI EDIFICI

1. E' fatto divieto di utilizzare gli edifici prima del rilascio del certificato di agibilità.
2. Il soggetto titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha formulato la D.I.A. o i loro successori o aventi causa, ferma restando la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'articolo 24, comma 3, del DPR 380/01, rispondono in solido con gli utilizzatori del bene nel rispetto del divieto di cui al comma 1.
3. Chiunque viola la disposizione di cui al comma 1 del presente articolo, è soggetto alla sanzione amministrativa da € 256,00 ad € 516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

PARTE TERZA

REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I – CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L’ABITABILITA’ E AGIBILITA’

ART. 71 – REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI

1. Le prescrizioni generali di cui al presente Titolo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d’uso.
2. Le stesse prescrizioni si applicano agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente solo quando ciò sia espressamente previsto dal presente Regolamento.
3. Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per destinazioni particolari o discendenti dall’applicazione di normative specifiche.

ART. 72 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

1. La destinazione d’uso definisce la funzione o le funzioni della disciplina urbanistica vigente di una zona o area oggetto di trasformazione e/o costruzione.
2. Ai fini del presente R.E. si definiscono le seguenti destinazioni d’uso:
 - 1) residenziale;
 - 2) produttiva;
 - 3) terziaria;

Destinazione residenziale

La destinazione d’uso residenziale è inerente a edifici o parte di edifici destinati all’abitazione delle persone, compresi gli spazi pertinenti. Oltre alle abitazioni civili rientrano in tale destinazione gli alloggi funzionalmente connessi ad edifici con destinazione diversa.

Destinazione produttiva

La destinazione d’uso produttiva è inerente a edifici o parte di edifici o impianti destinati ad attività produttive classificati come tali ai sensi dalla normativa vigente. La destinazione d’uso produttiva si articola in attività industriale e artigianale.

Destinazione terziaria

La destinazione d’uso terziaria è inerente ad edifici o parte di edifici, con i relativi accessori e spazi di pertinenza, utilizzati per attività economiche di servizio. La destinazione d’uso terziaria si articola in:

- a) Destinazione commerciale:** comprende il commercio al dettaglio e all’ingrosso, le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, gli uffici e i servizi

relativi, in genere le attività del settore terziario private, con esclusione di quelle ricomprese nella destinazione direzionale.

Comprende inoltre: le attività di artigianato di servizio e/o artistico; le attività culturali, artistiche, sociali, assistenziali; i locali di pubblico spettacolo, intrattenimento e/o giochi; gli spazi anche scoperti destinati a mostre e/o attività commerciali all'aperto permanenti; i parcheggi e/o autorimesse a rotazione aperti al pubblico. Non rientrano nella destinazione d'uso commerciale le attività terziarie che in forma sussidiaria perseguono finalità di pubblico interesse, ricomprese in aree con destinazione urbanistica a servizi, quali a titolo esplicativo: cliniche e case di cura, scuole, ambulatori e laboratori di analisi, impianti sportivi, attività culturali, sociali, assistenziali, ecc.

b) Destinazione direzionale: inerente alle sedi, succursali o filiali di società, enti o istituti, agli uffici pubblici con esclusione, per questi ultimi, degli uffici distaccati o non ricompresi in aree con destinazione urbanistica a servizi.

Restano comunque esclusi gli uffici o sedi degli enti territoriali.

c) Destinazione ricettiva: inerente, nonché ad attività ricettive in esercizi di ristorazione e nelle residenze rurali, ostelli per la gioventù, residenze d'epoca extra-alberghiera. Le rimanenti strutture, pur svolgendo attività ricettive, mantengono la destinazione d'uso residenziale o le destinazioni specifiche dei plessi entro i quali sono inseriti.

ART. 73 – FUNZIONI RESIDENZIALI E PERTINENZE, UFFICI E STUDI PRIVATI

73.1 Prescrizioni generali

Per quanto riguarda la funzione abitativa devono essere prese in considerazione almeno le esigenze relative alle seguenti attività, rispettando i minimi funzionali più oltre indicati:

- riposo e sonno;
- preparazione e consumo dei cibi;
- cura e igiene della persona.

Le esigenze relative allo svolgimento di altre attività (soggiorno, studio, ecc.) saranno assunte come obiettivo di progettazione, senza che diano luogo a prescrizioni dimensionali e morfologiche. Gli spazi per attività principale devono comunque esser dotati di illuminazione e ventilazione naturale, ad eccezione degli spazi per la preparazione dei cibi (cucina), che possono essere realizzati in nicchia aperta su altri spazi per attività principale, purchè comunque dotati di adeguata ventilazione meccanica.

73.2 Altezze

Tenuto conto che l'altezza dei vani è caratteristica correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria, per gli spazi di cui sopra occorre fare riferimento ai seguenti valori minimi:

- 2,40 mt. per gli spazi per attività secondaria, per gli spazi chiusi di pertinenza, per gli spazi di circolazione e collegamento interni, per gli spazi destinati alla cura ed igiene della persona.
- 2,70 mt. per gli altri spazi per attività principale e per gli spazi di circolazione e collegamento dell'edificio.
- Nel caso di spazi con soffitto non orizzontale, si fa riferimento all'altezza media. Per quelli con soffitto ad andamento a più pendenze si fa riferimento all'altezza virtuale (h_v) data dal rapporto volume/superficie, dove per volume si intende il volume utile e per superficie utile del vano.
- Fermi restando i limiti precedenti riferiti all'altezza media così calcolata, non vanno computati gli spazi di altezza minima inferiore a mt. 1,10. Tali spazi potranno non essere chiusi con opere murarie o arredi fissi, soprattutto se interessati da superfici finestrate ventilanti ed illuminanti, e saranno opportunamente perimetrati ed evidenziati negli elaborati di progetto.
- Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione d'uso, sono ammessi valori inferiori delle altezze, qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (edifici vincolati). L'altezza non potrà comunque essere inferiore a mt. 2,20.

73.3 Superfici minime

Le unità residenziali autonome o di nuova costruzione devono possedere una superficie minima utile abitabile pari a 45,00 mq.

Le unità residenziali derivanti da frazionamento non possono possedere una superficie minima utile inferiore a 45,00 mq.

Nel centro abitato (P.P.E. del centro Urbano, zona di immediata attuazione, perimetro centro storico), nei borghi (Borgo Vodice, Borgo San Donato, Mezzomonte e Molella) non più del 40% dell'intera superficie abitabile da realizzare può essere destinata ad alloggi di superficie utile abitabile inferiore a 65 mq; per ogni 2000 metri cubi previsti in progetto e destinati a residenze, deve essere realizzato almeno un alloggio di superficie utile abitabile non inferiore ad 85 mq.

Per quanto riguarda la superficie minima dei singoli vani si fa riferimento a quanto prescritto dal D.M. 5.7.1975.

Oltre alle predette indicazioni generali, dovranno essere rispettati i minimi funzionali previsti dalle norme vigenti, in particolare dalla Legge 30 marzo 1971 n. 118 e relativo regolamento, nonché dalla

legge 9 gennaio 1989 n. 13 e relativo regolamento, per la fruizione degli spazi da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

73.4 Cucine

Ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio adibito ad uso cucina, illuminato ed aereato direttamente dall'esterno.

Sono tollerate le cucine in nicchia, o gli spazi da adibire a zona cottura, purchè aereati meccanicamente, con ricambio d'aria continuo pari a 0,50 mc/hmc, dotati in aggiunta di cappe aspiranti ad estrazione, pari a 3,00 mc/hmc, in corrispondenza del piano cottura.

In tal caso lo spazio soggiorno, di superficie non inferiore a 14,00 mq., come previsto dal D.M. 5.7.1975, va misurato al netto della superficie destinata a cucina o a vano cottura.

73.5 Bagni

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno uno spazio destinato a servizio igienico.

La superficie deve essere tale da contenere le dotazioni impiantistiche minime previste dalle normative vigenti.

Tutti i bagni, compresi eventuali locali igienici, devono avere pavimenti e pareti impermeabili, fino ad idonea altezza, di facile lavatura.

73.6 Camera da letto

Le stanze da letto devono avere una superficie minima utile di:

- mq. 9,00 – se per una persona;
- mq. 14,00 – se per due persone.

73.7 Soggiorni

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno della superficie utile di almeno mq. 14,00. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.

ART. 74 – ATTIVITÀ DIVERSE DALLA RESIDENZA

74.1 Altezze degli spazi

Per i locali commerciali per gli spazi destinati all'attività principale, l'altezza minima netta deve risultare non inferiore a mt. 3,00, considerando comunque per il calcolo della cubatura ml. 4,00, qualora la superficie di detti locali superi mq. 100 l'altezza minima sarà di ml. 4,00,. Per favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente, possono essere consentite altezze minori, previa acquisizione del nulla osta igienico – sanitario rilasciato dalla competente A.S.L.

Per gli spazi destinati ad ufficio e ad attività secondaria, l'altezza minima, deve risultare non inferiore a mt. 2,70. Per gli spazi di circolazione e collegamento, ripostigli e servizi igienici, il limite è fissato in mt. 2,40.

74.2. Strutture destinate ad attività sanitarie

1. Le strutture destinate ad ambulatori medici, gabinetti medici, studi professionali medici, poliambulatori ed ambienti destinati ad attività sanitarie devono essere costituiti da almeno una sala visite, un locale di attesa e un servizio igienico con accesso dal locale attesa o da locale di disimpegno..
2. Le attività specifiche delle professioni sanitarie, delle professioni sanitarie ausiliarie e delle arti sanitarie ausiliarie possono essere svolte in locali inseriti in unità con diversa destinazione d'uso soltanto se in un ambiente avente una propria autonomia di tipo funzionale, destinato al fine specifico, con proprio ed esclusivo ingresso.
3. Oltre ai requisiti prescritti in via generale per i locali delle abitazioni, tali strutture devono avere, in ogni locale che le compone, pavimenti in materiale liscio, lavabile, impermeabile (con esclusione di moquette di qualsiasi tipo) e pareti rivestite di materiale liscio, lavabile, impermeabile fino all'altezza di m 2 o tinteggiate con vernice a smalto, liscia, lavabile, impermeabile, sempre fino all'altezza di m 2. Per la sala attesa il parametro di aerazione naturale può essere sostituito con impianto di ventilazione artificiale conforme alle norme UNI. La sala visite deve essere dotata di lavandino con acqua corrente o eventualmente essere servita da proprio servizio igienico accessibile direttamente dalla stessa sala.
4. Per i locali e le strutture nei quali si impieghino, anche saltuariamente e a qualsiasi titolo, sostanze radioattive naturali ed artificiali od apparecchiature radiologiche restano ferme le disposizioni delle normative vigenti in materia.

74.3 Locali destinati ad attività produttive

I locali destinati ad attività produttive non occasionali con destinazione d'uso industriale sono tenuti alle prescrizioni di cui al D.P.R. 19 marzo 1956 n. 303, D.Lgs. 19 settembre 1994 n. 626, D.Lgs. 19 marzo 1996 n. 242 e loro successive modificazioni e integrazioni.

74.4 Chioschi

1. I chioschi da destinare alla distribuzione e alla vendita di alimenti e bevande (chioschi per gelati e simili), allo svolgimento di piccole attività artigianali o altre attività commerciali (edicole di giornali, vendita di biglietti, ecc.), devono rispettare i seguenti parametri minimi:
 - a) superficie tra mq 4 e mq 25; in ogni caso la superficie ritenuta necessaria dovrà essere valutata in rapporto al tipo di attività che si intende svolgere;
 - b) altezza minima libera m 2,25;
 - c) isolamento dall'umidità del suolo a mezzo intercapedine pari ad almeno cm 15 tra la parte inferiore del piano di calpestio e il terreno;

d) aerazione ed illuminazione naturali dirette mediante aperture pari ad $\frac{1}{4}$ della superficie di pavimento;

e) soffitti con idonea intercapedine atta a ridurre le escursioni termiche.

2. Nei chioschi destinati ad attività artigianali dovrà inoltre essere previsto un lavandino collegato con impianto di approvvigionamento idrico. Nel caso invece di chioschi destinati alla commercializzazione di alimenti e bevande dovranno essere installati due lavandini (uno per la pulizia del personale e uno per la pulizia delle attrezzature di lavoro). Quanto sopra dovrà risultare da un elaborato grafico dettagliato e da una relazione tecnica allegata.

74.5 Scale ed ascensori

1. Tutte le scale principali dei fabbricati con tre o più piani abitabili devono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a ml 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml 0,80 nel caso di restauri e ristrutturazioni.
2. Per gli edifici con meno di tre piani abitabili e per le abitazioni che godono di scala singola la larghezza non deve essere inferiore a ml 1 nel caso di nuove costruzioni e ml 0,80 nel caso di restauri o ristrutturazioni. Le scale possono essere aerate ed illuminate artificialmente.
3. Per le scale non principali, ma che costituiscono unica via di transito da e per i locali anche accessori (eccezione fatta per le scale di servizio di accesso ad impianti, scale retrattili per ispezione dei sottotetti, ecc.) la larghezza non dovrà mai scendere sotto m 0,70. Le scale a chiocciola sono consentite esclusivamente come accesso a locali di servizio e/o soppalchi, o come secondo accesso a locali principali.
4. Per gli edifici di uso collettivo si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.
5. Negli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, purché sia assicurata la possibilità della loro installazione in un tempo successivo. L'ascensore va comunque installato in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati.
6. In tutti i casi in cui sia d'obbligo l'ascensore, esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine per i diversamente abili, fatte salve possibili deroghe nel caso di interventi su edifici esistenti.
7. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, debbono essere attuate adeguate provvidenze atte a garantire un idoneo isolamento acustico.
8. Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore ml 0,5 dal piano su cui prospettano, devono avere altezza minima di ml 1.

74.6 Locali seminterrati ed interrati

1. E' vietato destinare ad uso abitativo permanente ed ad attività lavorative locali interrati e seminterrati.
2. Per i locali destinati ad attività lavorative, incluse le cucine di esercizi pubblici, possono peraltro essere applicate le deroghe di cui all'art. 8 del D.P.R. 19 marzo 1956 n. 303, alle condizioni in esso previste.
3. Per i locali di cui al commi 2 devono essere garantite le condizioni di sicurezza come previste dalle vigenti norme di prevenzione incendi e norme di igiene sugli ambienti di lavoro.

In ogni caso il pavimento ed i muri perimetrali a contatto con il terreno, dovranno essere protetti, con opportune tecniche e materiali, contro l'umidità del suolo.

ART. 75 AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

75.1 Aerazione ed illuminazione naturali

I locali abitabili, comprese le cucine, destinate o meno alla sola cottura dei cibi, aule ed uffici ad uso didattico, devono essere illuminati ed aerati in modo naturale e diretto; la superficie finestrata apribile deve essere pari a 1/8 della superficie di pavimento del locale. Negli interventi su edifici esistenti in centro storico e su edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, tale superficie potrà essere ridotta fino a 1/16, a condizione che il locale sia dotato di adeguato impianto di ventilazione a norma UNI.

75.2 Aerazione tramite cortili e cavedi

I cavedi possono essere utilizzati per aerare ed illuminare solamente locali non abitabili; i cortili ed i patii sono destinati ad illuminare ed aerare anche locali abitabili.

75.3 Aerazione forzata ed illuminazione

- 1 Per i locali ad uso collettivo, destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al commercio, al culto e per i locali ove si svolgono attività e lavorazioni che necessitano di particolari condizioni ambientali l'illuminazione naturale potrà essere sostituita od integrata con adeguata illuminazione artificiale e l'aerazione naturale potrà essere sostituita od integrata con impianti di trattamento dell'aria (condizionamento, termoventilazione, ventilazione, ecc.) secondo le norme UNI.
2. Gli impianti di condizionamento e ventilazione saranno progettati e realizzati, anche nella loro ubicazione, in modo tale da non provocare molestia o danno a terzi per rumorosità, emissioni, ecc.
3. L'aria trattata dovrà, di norma, essere espulsa attraverso apposita canalizzazione che termini al di sopra del tetto dell'edificio e/o comunque in modo da non causare molestia a terzi.

ART. 76 – REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO

Tutti gli spazi di seguito riportati devono rispondere ai requisiti relativi al benessere ambientale, con particolare riguardo alla temperatura, umidità, ventilazione, illuminazione, ecc. Essi devono, inoltre, rispettare le ulteriori prescrizioni dettate dalle norme di legge.

Le dimensioni minime dei locali di lavoro devono essere di 14,00 mq.

Per quanto riguarda gli uffici e gli studi privati, la superficie minima deve essere di 9,00 mq. per vano, garantendo per ogni addetto almeno mq. 6,00.

I servizi igienici devono avere una superficie di almeno 1,50 mq. ed essere accessibili attraverso un antibagno in cui, di norma, va collocato il lavandino.

I servizi igienici devono avere pavimenti e pareti lavabili. Nei luoghi di lavoro i servizi igienici devono essere, distinti per sesso, in numero non inferiore a 1 ogni 10 (o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti. La collocazione dei servizi deve tener conto dell'esigenza di poter essere raggiungibili dalle persone con percorsi coperti.

Nei luoghi di lavoro i lavandini devono essere in numero di almeno 1 ogni 5 persone contemporaneamente presenti.

Nel caso che l'attività svolta comporti l'esposizione a prodotti e materiali insudicianti, pericolosi o nocivi devono essere realizzate docce e spogliatoi.

Le docce devono avere pavimenti e pareti lavabili, essere individuali, distinte per sesso ed in numero non inferiore a 1 ogni 10 (o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti. Le docce devono essere collocate in modo da essere in comunicazione con gli spogliatoi.

Gli spogliatoi devono essere dimensionati per contenere gli arredi essenziali (armadietti personali, sedie o panche, ecc.) per tutto il personale occupato, distinti per sesso ed avere dimensioni tali da rendere gli arredi agevolmente fruibili da parte delle persone.

La mensa, il locale o la zona di ristoro devono essere realizzati nei luoghi di lavoro ogni volta che le persone occupate rimangono nel fabbricato a consumare cibi o bevande durante gli intervalli e le pause di lavoro. Tali locali devono avere dimensioni rapportate al numero degli utenti ed alle esigenze connesse all'uso previsto.

76.1 Classificazione dei luoghi di lavoro

I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono come indicato nel presente articolo.

a. AMBIENTI DI LAVORO

Sono ambienti di lavoro i locali chiusi in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di una azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti

della medesima.

b. AMBIENTI DI VENDITA

Sono ambienti di vendita i locali chiusi in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati.

c. AMBIENTI DI UFFICIO

Sono ambienti di ufficio i locali chiusi in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali :

- a) uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili
- b) sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili;

d. AMBIENTI DI SUPPORTO

Sono ambienti di supporto i locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda, ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento

alle esigenze degli addetti, quali :

- a) refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune;
- b) ambulatori, camere di medicazione e simili;
- c) locali destinati al riposo degli addetti e simili.

e. AMBIENTI DI SERVIZIO

Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai commi precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali :

- a) spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili;
- b) spazi di distribuzione e disimpegno in genere;
- c) magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone;

f. AMBIENTI NON AGIBILI

Sono ambienti non agibili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali di cui ai commi precedenti e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino un accesso solo saltuario di persone, quali :

- a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
- b) cantine, ripostigli e simili.

76.2 Norme generali sulla aerazione dei luoghi di lavoro

1. Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono essere aerati mediante superfici apribili prospettanti direttamente all'esterno.

2. Di norma le aperture di aerazione devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne e comunque in modo tale da evitare sacche di ristagno.
Devono essere favoriti sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi naturali, se del caso mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.
3. La superficie minima di aerazione richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata dalle normative che regola la specifica attività.
4. Ai fini della verifica della superficie di aerazione sono computate anche i portoni e le porte prospettanti direttamente all'esterno. Tali aperture non possono in ogni caso rappresentare l'unico sistema di aerazione e la loro incidenza non può essere computata oltre il 75% della superficie minima prescritta.

AERAZIONE FORZATA

1. Potrà farsi ricorso alla aerazione forzata dei luoghi di lavoro nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento nonché nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali aerati artificialmente.
2. I flussi di aerazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.
3. L'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata e, prima di essere immessa nel locale, deve essere trattata idoneamente in modo tale da non arrecare pregiudizio al comfort degli addetti, se del caso previa umidificazione e riscaldamento.
4. Di norma l'impianto di aerazione forzata non può essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni. In tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato coordinato con l'impianto di aerazione del locale.

76.3 Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro

ILLUMINAZIONE NATURALE

1. Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.
2. La superficie illuminante minima richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nelle normative che regolano la specifica attività.
3. Ai fini della verifica della superficie illuminate sono computate tutte le parti trasparenti, ivi compresi porte e portoni (ad eccezione delle parti poste ad altezza inferiore a cm. 80 da terra), finestre a shed, lucernari, lanterne e simili.
4. Di norma le superfici illuminati deve essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminate di ogni singola apertura.
5. In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti di illuminazione naturale si assume limitata come di seguito descritto :

a) Aperture a parete.

La capacità illuminante delle aperture a parete si considera limitata ad una profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave dell'apertura (o la maggiore di esse nel caso di più aperture su una stessa parete). Per maggiori profondità la superficie illuminante deve essere aumentata proporzionalmente fino ad un massimo del 25% in corrispondenza di una profondità pari a 3,5 volte l'altezza dell'architrave. Oltre detta profondità la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita e l'illuminazione deve essere garantita da altre aperture collocate sulla parete contrapposta o sulla copertura.

b) Aperture sulla copertura.

La capacità illuminante delle aperture collocate sulla copertura si considera limitata ad un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione, sul piano di calpestio del locale da illuminare, della base superiore secondo un angolo di diffusione di 45°.

6. La superficie illuminante deve tener conto del coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente utilizzato in rapporto al coefficiente di trasmissione della luce del vetro naturale.

ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

1. Potrà farsi ricorso alla illuminazione artificiale, in sostituzione di quella naturale, solo nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento o nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente.
2. L'impianto di illuminazione artificiale di ogni locale deve presentare caratteristiche (per intensità e qualità della luce nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) tali da garantire un comfort visivo adeguato alle operazioni che vi si svolgono.
3. La collocazione dei corpi illuminanti deve essere tale da evitare abbagliamenti diretto e/o riflessi nonché la proiezione di ombre che ostacolano il compito visivo.

ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI COMUNI

1. In tutti i luoghi di lavoro devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato, le rampe, gli accessi ed in genere tutti gli spazi comuni di circolazione, sia interna che esterna.

76.4 Luoghi di lavoro in edifici esistenti

1. Le prescrizioni impartite al presente titolo per i luoghi di lavoro in generale nonché quelle specifiche per i diversi tipi di ambienti secondo la classificazione di cui all'art. 76, si applicano,

senza eccezione alcuna, agli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica.

2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, possono trovare applicazione le deroghe, le eccezioni e le soluzioni alternative previste caso per caso dal presente Regolamento.
3. Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve in ogni caso tendere a conseguire i minimi prescritti e la deroga potrà essere concessa solo quando (per le caratteristiche dell'edificio o per la vigenza di specifiche norme di tutela disposte dal presente Regolamento o dalle N.T.A. del P.R.G. o per altri documentati motivi) detto conseguimento non sia possibile. In ogni caso non sono ammesse deroghe per interventi che comportino peggioramento igienico rispetto alla situazione preesistente.

PARTE QUARTA

NORME PARTICOLARI

TITOLO I – QUALITÀ ARCHITETTONICA E COMPOSITIVA DEGLI INSEDIAMENTI

ART. 77 – VALORI FORMALI E COMPOSITIVI PER GLI EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO ARCHITETTONICO STORICO E TESTIMONIALE.

Le N.T.A. del P.R.G. o, in carenza, apposita delibera consiliare, individuano in tutto il territorio comunale quegli edifici esistenti che, per il loro valore architettonico, storico e testimoniale, sono sottoposti, oltre che alla disciplina delle singole categorie d'intervento, anche alle prescrizioni indicate nel presente articolo, finalizzate alla tutela della qualità formale e compositiva degli insediamenti.

In carenza della individuazione su tutto il territorio comunale degli edifici e dei contesti di valore architettonico storico e testimoniale, le prescrizioni del presente articolo si applicano agli edifici della città di fondazione e dei Borghi così come individuati nelle allegate planimetrie.

Nel caso in cui l'Amministrazione proceda ad una schedatura puntuale delle emergenze di carattere storico – architettonico, testimoniale, ambientale ed archeologico esistenti sul territorio comunale, le prescrizioni ivi riportate avranno valore cogente e sovraordinato sulle prescrizioni del presente articolo, in ogni caso su gli edifici risalenti all'epoca di fondazione, così come individuati nelle allegate planimetrie, sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, così come descritti all'art. 3, comma 1, lettere a) – b) – c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Prescrizioni valide nei casi sopradescritti:

Coperture.

La copertura va conservata o ripristinata nella forma originaria o comunque tipica. Devono essere mantenute e, ove possibile, ripristinate le parti esterne superiori, quali i comignoli, gli abbaini, i torrini, le altane, ecc.

Sono comunque vietate le coperture in fibrocemento o altro materiale atipico.

Nelle nuove costruzioni o in caso di ristrutturazione della copertura, nel perimetro del centro storico della città di fondazione e dei borghi, nonché nel centro urbano e lungo la fascia dunale è vietata la realizzazione delle coperture a tetto.

Prospetti

I prospetti vanno mantenuti o ripristinati nel rispetto delle caratteristiche e dei materiali originari, in particolare, è prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico – artistiche di pregio.

Colorazioni esterne

Le colorazioni esterne devono essere compatibili con le caratteristiche dell'edificio e del contesto. In ogni caso la colorazione esterna dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico del Comune. In caso contrario il Comune, mediante specifica ordinanza, potrà ingiungere agli aventi titolo la rimozione di eventuali colorazioni non adeguate e non preventivamente concordate. In caso d'inerzia, il Comune provvederà alla rimozione delle tinteggiature inadeguate, in danno degli aventi titolo.

Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo. Detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi. Nel caso di mancata partecipazione o assenso della parte di proprietà residua, quest'ultima dovrà attenersi, in caso di futura tinteggiatura della facciata, ai colori ed ai materiali utilizzati e regolarmente assentiti nel precedente intervento.

Infissi esterni

Gli infissi esterni dovranno essere congruenti con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, verniciati nei colori tradizionali della zona.

Sono esclusi i telai – finestra metallici di tipo anodizzato o inossidabile e sono ammessi telai in ferro o alluminio preverniciato o altro materiale di colore tipico della tradizione locale, da concordarsi con l'Ufficio Tecnico comunale.

Elementi porticati

Gli ampliamenti, per la costruzione di porticati o pensiline sono consentiti solo nei seguenti casi:

- recupero di elementi a portico esistenti;

- ripristino di portici se storicamente documentabili come appartenenti all'edificio e congruenti al suo progetto di recupero.

In tutti gli altri casi sono vietati.

Condizionatori

L'installazione dei terminali esterni di impianti di condizionamento fissi potrà essere effettuata sulle terrazze, sulle logge e sui balconi, purché non visibili dalla pubblica via e collocati preferibilmente in prossimità dei prospetti meno impegnativi sotto il profilo ambientale.

Sui prospetti dei fabbricati è ammessa la loro installazione all'interno delle bucaure esistenti, opportunamente schermate, ovvero mediante opportune soluzioni architettoniche che ne limitino l'impatto visivo.

Antenne paraboliche

L'installazione delle antenne paraboliche riceventi e trasmettenti potrà essere effettuata esclusivamente adottando opportuni provvedimenti che ne limitino l'impatto visuale.

Antenne televisive

Negli edifici condominiali, le antenne televisive dovranno essere del tipo centralizzato.

ART. 78– SISTEMAZIONI AREE SCOPERTE.

La sistemazione delle aree scoperte deve far parte integrante del progetto, nel rispetto delle prescrizioni dettate per le varie sottozone.

In generale, salvo esplicita menzione, non è ammessa la realizzazione di terrapieni o rilevati tesi a modificare le quote del piano di campagna originario.

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

Nelle zone agricole (verde rurale), sono ammesse pendenze dei terreni, per raccordare tra loro le diverse quote, non superiori al 10%.

ART. 79 – RECINZIONI, MURI DI CINTA

1. I muri di cinta, quando non siano previsti in materiale tradizionale a faccia vista, dovranno essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante.
2. Le recinzioni entro il perimetro del centro edificato su strade o tra proprietà, non possono superare l'altezza di m. 1,70, misurata con riferimento alla quota più alta del terreno.

3. Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni, forme e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.
4. Di norma, lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a ml. 0,70, misurata a partire dalla quota più alta del terreno; sono tuttavia consentite altre soluzioni, quando, su parere conforme della Conferenza di Settore Integrata siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali e orografiche della zona, o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio.
5. Gli strumenti urbanistici attuativi possono dettare norme e prescrizioni specifiche per le recinzioni, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.
6. Sono vietati i muri in cemento a faccia vista in tutte le zone aperte alla pubblica visibilità.
7. Per le recinzioni degli spazi annessi alle abitazioni poste nel territorio aperto e quelle dei terreni agricoli si rimanda all'allegato "E" zone agricole.

ART. 80 – PERGOLATI E GAZEBI

1. Si intendono per **pergolati** costruzioni aventi carattere pertinenziale di edifici a carattere residenziale e non , destinati a costituire zone ombreggianti, a struttura semplice, realizzati esclusivamente in struttura lignea e copertura in telo o manto .
E' vietata qualsiasi pavimentazione impermeabile delle aree sottostante i pergolati.
2. Si intende per **gazebo** un manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale, costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato) o legno, con copertura con vegetazione rampicante, tela, cannicci, completamente aperto sui lati ed avente altezza al colmo non superiore a ml. 3 e superficie coperta non superiore a 20 mq per unità immobiliare ovvero per aree comuni condominiali. Tali costruzioni dovranno in ogni caso essere realizzate con materiali idonei e tipologie appropriate al decoro urbano e alle caratteristiche stilistico- architettoniche degli edifici cui si riferiscono

ART. 81 – PASSI CARRAI E USCITA DALLE AUTORIMESSE

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. I passai carrai devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale.

L'eventuale cancello o serranda a protezione della proprietà laterale, deve essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, del veicolo in attesa di ingresso. Tale arretramento dovrà essere di almeno mt. 5,00 dal filo della carreggiata.

In caso di motivata impossibilità tecnica di procedere all'arretramento, in alternativa, è data la possibilità di dotare i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza.

E' possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o delle serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade cieche o comunque con traffico limitato.

3. Non sono ammesse parti mobili dei cancelli o delle serrande che invadono spazi pubblici.

ART. 82 – CAVEDI, POZZI, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI

1. I cavedi, le chiostrine, i pozzi di luce sono quegli accorgimenti, bucatore ed elementi architettonici atti a fornire aria e luce a particolari ambienti, all'interno della sagoma degli edifici. A prescindere dalla loro definizione, sono comunque vietati quelli aventi dimensioni planimetriche inferiori a mt. 1,50 x 1,50.

La chiostrina è uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 18,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;

Il cavedio è lo spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

2. I cavedi, i pozzi di luce e le chiostrine potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone fatta eccezione per bagni e w.c. (permanenza limitata). L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni, situati a livello del pavimento.
3. Il fondo dei cavedi, pozzi di luce e chiostrine, deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua, è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
4. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
5. Le intercapedini realizzate in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o, quanto meno, ispezionabili sul fondo e dotato di apposita cunetta per le acque di deflusso. Le stesse potranno avere una larghezza massima di mt. 1,20.

ART. 83 – SCALE E ASCENSORI

1. Ogni rampa di scala, ove speciali normative non impongono dimensioni e larghezze maggiori, dovrà avere una larghezza utile non inferiore a:
 - cm. 120, per le scale che servano più di una unità immobiliare;
 - cm. 80, per le scale per interventi di restauro e ristrutturazione.

In ogni caso, tutte le scale dovranno avere conformazione e larghezza adeguata ad ospitare facilmente eventuali servomeccanismi ed elevatori, atti a garantire il superamento delle barriere architettoniche da parte di diversamente abili , in base alle vigenti disposizioni di legge in materia.

2. Il vano scala deve, di norma, essere aerato ed illuminato direttamente dall'esterno, fatte salve diverse disposizioni per l'edilizia economica e popolare. Le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.
3. Gli ascensori dovranno essere di tipo e dimensioni conformi alle vigenti normative in materia di superamento delle barriere architettoniche.

ART. 84 – FORNI, CAMINI, CANNE FUMARIE, COMIGNOLI

1. Si definiscono camini quei condotti utilizzati per l'evacuazione dei prodotti della combustione di un singolo apparecchio termico.
2. Si definiscono canne fumarie quei condotti utilizzati per l'evacuazione dei prodotti della combustione di più apparecchi termici.
3. Si definiscono comignoli i dispositivi posti a coronamento di un camino o di una canna fumaria, atti a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione.
4. Camini, canne fumarie e comignoli devono rispondere ai requisiti previsti dalle normative vigenti.
5. Quando un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, oppure impianti di riscaldamento centralizzato che non siano a funzionamento completamente elettrico, per l'ottenimento del certificato di agibilità è indispensabile il nulla osta dei Vigili del Fuoco.
6. Le canne fumarie esterne ed i comignoli devono essere, per forma e rivestimenti, congruenti con l'edificio al quale sono applicati.
7. Le canne fumarie multiple, ove possibile, devono essere accorpate in un unico elemento integrato con il fronte dell'edificio.
8. Ogni apparecchio di combustione, senza esclusione alcuna, dovrà essere dotato di idonea canalizzazione, completa di comignolo per espulsione di fumi. La canalizzazione dovrà essere sopraelevata di mt. 1,00 oltre il colmo del tetto e di mt. 2,00 oltre il pavimento delle coperture piane, con esclusione di fori sui prospetti.

La fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di mt. 10,00 da qualunque finestra situata a quota uguale o superiore.

9. Le canne fumarie, se contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione, dovranno essere idoneamente coibentate.
10. I camini degli impianti artigianali o industriali devono essere muniti di idonee apparecchiature e filtri fumivori, riconosciute dalla competente A.S.L. idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché approvate dai Vigili del Fuoco, per quanto di competenza.
11. E' ammesso eccezionalmente lo scarico a parete dei prodotti della combustione (alle condizioni delle norme UNI – CIG 7119/29 e per potenzialità inferiori a 35 Kw), nei casi previsti dal D.P.R. 412/93.

ART. 85 – MODIFICA DI LOGGE E PORTICI

1. Qualsiasi intervento che interessi logge o porticati, anche quando ammissibile in funzione della capacità edificatoria dell'edificio e del tipo di intervento ammesso dal P.R.G., non potrà in nessun caso comportare alterazione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.
2. A tal fine, in linea generale, non sono ammessi interventi parziali che prevedano la chiusura, parziale o totale, delle logge o porticati di pertinenza di singole unità immobiliari che siano parte di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari.
3. Sono, viceversa, ammessi interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario, assicurino l'equilibrio architettonico ed il rispetto dei valori formali dell'immobile, finanche giungere all'organico ridisegno delle facciate interessate.

ART. 86 – IMPIANTI TECNOLOGICI

Ai sensi del D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008, sono definiti impianti tecnologici, gli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idrosanitari, del gas, per il sollevamento e per la protezione antincendio. Rientra nella suddetta definizione ogni altro impianto tecnologico logicamente assimilabile ai precedenti.

Le prescrizioni del presente articolo riguardano in particolare:

Impianti termici.

Ai fini della rispondenza degli impianti termici, oltre alla osservanza delle specifiche norme di settore, è condizione necessaria che ogni centrale termica, focolare, stufa, forno e simili, di qualunque tipo purché non elettrico, abbia una canna fumaria propria, opportunamente dimensionata, per la eliminazione dei prodotti di combustione.

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

Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni, canne fumarie di cucine di ristoranti, pizzerie e laboratori di gastronomia o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modalità di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

Gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, nei seguenti casi:

- nuove installazioni di impianti termici, anche se al servizio delle singole unità immobiliari;
- ristrutturazione di impianti termici centralizzati;
- ristrutturazione della totalità degli impianti termici individuali appartenenti ad uno stesso edificio, trasformazioni da impianto termico centralizzato ad impianti individuali;
- impianti termici individuali, realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato.

Le disposizioni sopra indicate possono non essere applicate in caso di mera sostituzione dei generatori di calore individuali o qualora si adottino generatori di calore che, per i valori di emissioni nei prodotti della combustione, appartengano alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN297 e comunque nei seguenti casi:

- singola ristrutturazione di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali ed idonei o comunque adeguabili all'applicazione di apparecchi con combustione asservita da ventilatore;
- nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato, dalla legislazione nazionale o regionale vigente, a categorie di intervento di tipo conservativo, precedentemente mai dotato di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo.

Impianti elettrici

In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di

installazione degli impianti all'interno degli edifici”, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti uffici comunali contestualmente al progetto edilizio.

Se l'impianto a base di progetto è variato in corso d'opera, il progetto presentato è integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti, alle quali, oltre che al progetto, l'installatore è tenuto a fare riferimento nella dichiarazione di conformità.

Lo sportello unico di cui all'articolo 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, inoltra copia della dichiarazione di conformità alla Camera di commercio industria artigianato e agricoltura nella cui circoscrizione ha sede l'impresa esecutrice dell'impianto, che provvede ai conseguenti riscontri.

Prevenzione incendi

Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a secondo delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito, anche quando per la natura e dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nullaosta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori e trasmesso ai competenti uffici comunali, salvo più favorevoli disposizioni di legge.

Il conseguimento di detto nullaosta costituisce condizione per il rilascio del Permesso di Costruire solo nei casi espressamente previsti dalla legge.

Antenne e parabola e trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile ad uso individuale.

1. Le antenne e le parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile ad uso individuale possono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto ambientale minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
2. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari. Fatto salvo quanto previsto dal successivo punto.

3. Le antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.
4. Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima copertura.
5. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.
6. Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico – artistico o in relazione a punti di vista caratteristici di valore tradizionale o comunque aventi interferenza percettiva con immobili soggetti a vincolo tutelati ai sensi del D.lgs. n. 42/04 o soggetti dal P.R.G. alla categoria di intervento del restauro.
7. Le antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile che rispondano alle prescrizioni di cui ai punti precedenti, sono assimilabili ad opere di manutenzione ordinaria. Gli interventi ricadenti in zona vincolata dovranno acquisire, ove previsto dalle normative vigenti, il preventivo Nulla Osta.
8. Per l'esecuzione di tali opere, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistico-ambientale. La loro installazione non richiede alcun atto autorizzativi preliminari ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti.
9. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui al punto 4, la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'intervento è subordinato all'autorizzazione

preventiva. La richiesta dovrà contenere anche la documentata dimostrazione tecnica della impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente regolamento.

10. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.
11. Nel caso di istanza di deroga su immobili vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/04 dovrà essere richiesta esplicita autorizzazione dell'ente preposto alla tutela del vincolo.
In ogni caso la deroga è da riferirsi a casi del tutto particolari corredati da specifica e puntuale motivazione fermo restando il fine di tutela generale del paesaggio costruito esistente avente valore tradizionale.
12. Nel caso in cui l'intervento oggetto di richiesta in deroga alla presente normativa ricada in zona sottoposta a tutela paesaggistica non trova inoltre applicazione quanto disposto al punto precedente e deve conseguirsi regolare autorizzazione ai sensi dell'art. 159 del D.lgs n. 42/04.
13. Per quanto attiene le antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile esistenti, è prescritta la loro conformazione alla prescrizioni del presente regolamento (ivi presente la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estesa all'intera copertura.
14. Le prescrizioni del presente articolo si applicano sull'intero territorio comunale, salvo quanto disposto per gli edifici di fondazione.

ART. 87 – PROBLEMATICHE DALLE ESPOSIZIONI AI CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI

1. I progetti per l'installazione di antenne emittenti, elettrodotti e di ogni altra apparecchiature che produca inquinamento elettromagnetico, dovranno essere corredati del preventivo parere favorevole della competente A.S.L.
2. Il Comune si riserva la motivata facoltà di sottoporre detti progetti all'ulteriore parere di qualificati esperti indipendenti.
3. Il Sindaco può imporre, con motivato provvedimento, l'adeguamento degli impianti esistenti al rispetto delle normative di legge.
Può altresì disporre, con propria ordinanza, la immediata chiusura o disattivazione degli impianti che risultassero non conformi alle normative di legge.

4. Il Comune attiva gli organi competenti, ovvero qualificati esperti indipendenti, per il periodico controllo della rispondenza delle radio emissioni e dei campi elettrici e magnetici alle normative di legge.

TITOLO II – RACCOMANDAZIONI ED INDIRIZZI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

L'Amministrazione può favorire, mediante speciali iniziative incentivanti, gli interventi edilizi che si attengano alle soluzioni raccomandate e suggerite nel presente articolo oltre a quanto contenuto e prescritto nella L.R. n. 6 del 27 maggio 2008 e nel “Decreto Legislativo 30 maggio 2008, n.115”, che costituiscono parte integrante al presente R.E.C.

Soluzioni raccomandate

- a) Illuminazione degli spazi esterni. E' raccomandata l'utilizzazione di apparecchiature con il flusso luminoso orientato verso il basso, per evitare l'inquinamento luminoso.
- b) Diritto al sole. Nelle nuove costruzioni sono raccomandate soluzioni progettuali atte a garantire distanze sufficienti per un corretto soleggiamento delle superfici esposte.
- c) Illuminazione di porticati al pubblico transito. E' raccomandato l'utilizzo di lampade a ridotto consumo energetico.
- d) Riduzione degli effetti del gas radon. Sono raccomandate le soluzioni progettuali atte a garantire una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.
- e) Controllo degli impianti elettrici per illuminazione. E' raccomandato l'impiego di dispositivi di controllo/regolazione dei consumi (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).
- f) Controllo della temperatura ambiente: Nella stagione fredda la temperatura interna degli edifici dovrà corrispondere ai limiti di legge. E' raccomandata l'installazione di sistemi di regolazione (valvole termostatiche, ecc.) che, agendo sui singoli elementi radianti, mantengono la corretta temperatura degli ambienti riscaldati, specie in presenza di apporti gratuiti, esterni ed interni.
- g) Adozione di caldaie a condensazione. Nei nuovi edifici o in quelli per i quali è prevista la ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento, è raccomandata l'installazione di caldaie a condensazione, generatori di calore a gas che consentono di produrre calore con un consumo di combustibile ridotto.
- h) Contabilizzazione del calore di tipo individuale. E' raccomandata per ripartire la spesa energetica in base ai consumi reali di ogni singolo proprietario.
- i) Consumo di acqua potabile. Sono raccomandate: la contabilizzazione individuale; la realizzazione di cisterne d'accumulo delle acque meteoriche, per l'irrigazione del verde pertinenziale e per gli usi condominiali;
- j) Realizzazione di strutture di tamponamento (pareti verticali, coperture, ecc.). Viene raccomandato un livello di isolamento termico superiore a quello minimo previsto dal regolamento nazionale, allo scopo di ridurre il consumo di energia nella stagione

invernale (la norma può riguardare sia gli edifici nuovi, sia gli edifici oggetto di ristrutturazione).

- k) Utilizzo di vetri doppi. Sono raccomandati nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazione di facciate.
- l) Adozione di serre bioclimatiche e logge aventi lo stesso scopo, muri ad accumulo, ecc. Detti elementi architettonici sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici.
- m) Adozione di tetti verdi, piani o inclinati, per il miglioramento dell'inerzia termica e per il drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
- n) Utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette, onde garantire condizioni di confort elevate con costi d'installazione competitivi.
- o) Razionale utilizzo delle superfici trasparenti. Per le nuove realizzazioni è consigliato l'orientamento del corpo di fabbrica entro un settore di +/-45° dal sud geografico, nonché l'applicazione di adeguate schermature.
- p) Scelta dei materiali e delle finiture. E' suggerito, in ogni caso, l'uso di materiali naturali e finiture biocompatibili.
- q) Adozione di sistemi di ventilazione e condizionamento, muniti di accorgimenti atti ad impedire l'immissione e il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti prodotte.
- r) Le installazioni di pannelli solari termici di sviluppo superiore a 30 metri quadrati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi, sono sottoposte a denuncia di inizio attività di cui all'articolo 22 del d.p.r. 380/2001, sempre che non comportino modifiche dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari; per le installazioni degli impianti di cui all'art. 19 comma 4 lettera a), numeri 2) e 3) della L.R. 26/2007, di potenza superiore ai limiti previsti dai citati numeri, si applica quanto previsto dal decreto legislativo 29 dicembre 2003 n° 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità) e successive modifiche.

Obblighi

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui rispettivamente all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche è obbligatorio:

- a) il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione;
- b) l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;
- c) l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua;
- d) l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.

Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici. Sono altresì fatti salvi, nel caso di ristrutturazioni edilizie, eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati relativi agli interventi per il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e grigie di cui alla lettera a).

- e) Installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare:
 - il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari in misura non inferiore al 50%;
 - il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 KW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 KW per fabbricati industriali, commerciali e di servizio di estensione superficiale di almeno 100 mq.

Al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico, nel caso di edifici di nuova costruzione, non verranno considerati nei computi per la determinazioni dei volumi:

lo spessore delle murature esterne, delle tamponature e dei muri portanti, per la parte eccedente i 30 centimetri;

1. il maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente i 30 centimetri, fino ad un massimo rispettivamente di 15 e 25 centimetri;
2. le serre solari con vincolo di destinazione e comunque di superfici non superiore al 15% della superficie utile dell'unità abitativa realizzata;
3. tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere, attraverso l'isolamento termico ed acustico, la captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, o del rumore proveniente dall'esterno.

Il contenimento del consumo energetico realizzato con gli interventi suindicati dovrà essere dimostrato attraverso la documentazione tecnica richiesta per il titolo abilitativi in conformità con quanto previsto dal D.lgs 192/2005 e certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo.

Nel rispetto dei predetti limiti e' permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abilitativi a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, e' permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abilitativi a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Le disposizioni del presente articolo possono essere applicati anche agli interventi di recupero degli edifici esistenti, a condizione che siano salvaguardati gli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico nonché gli allineanti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali e le falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

TITOLO III – INTERVENTI SUL SUOLO

ART. 88 – PISCINE PRIVATE E CAMPI DA TENNIS

1. Nelle zone urbane a prevalenza residenziale, in presenza di edifici di abitazione, è permessa la costruzione di piscine private con i seguenti criteri prescrittivi:
 - E' vietata la costruzione in fascia di rispetto stradale, in aree a vincolo cimiteriale.
 - Dovrà essere localizzata su di un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile e in nessun caso a distanza maggiore di m. 50 salvo motivate esigenze.

- Le piscine non sono computabili come volume o superficie coperta e sono considerate superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.
 - Per la realizzazione di piscine, cisterne e simili la distanza dai confini viene fissata, secondo quanto previsto dal codice civile, a ml. 2.00 misurati dal bordo interno.
 - Dovrà tenere conto della struttura geomorfologica del suolo, rispettando gli allineamenti previsti per la zona extraurbana del tessuto agrario, gli allineamenti contermini dei muri a retta, delle alberature, dei filari, delle sistemazioni agrarie.
- 2. Per le zone sottoposte a vincolo paesaggistico, è prescritta, una verifica sull’inserimento ambientale in riferimento alla delicatezza dei luoghi, con il mantenimento e l’integrazione degli elementi costruttivi preesistenti.
- 3. L’approvvigionamento idrico, dovrà avvenire tramite risorse autonome dall’acquedotto comunale; dovrà essere installato un contatore per il controllo del consumo dell’acqua, nel caso si utilizzino pozzi, esistenti o appositamente costruiti. L’acqua di riempimento dovrà avere caratteristiche di potabilità.
- 4. Dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di depurazione dell’acqua e camere di compensazione per lo svuotamento dell’invaso o altro sistema di regolazione adeguato.
- 5. La piscina dovrà avere una superficie d’acqua non superiore a 200 mq.
Nel caso in cui la piscina è condominiale a servizio di almeno 4 unità immobiliari o a servizio di strutture turistico-ricettive, la superficie d’acqua potrà raggiungere mq.300.
- 6. La superficie occupata dalla piscina è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.
- 7. La realizzazione di Campi da tennis, ove non espressamente vietata dal PRG vigente, può essere consentita, purché venga dimostrata la relativa pertinenzialità all’edificio principale; non possono essere scelti luoghi in cui siano presenti dislivelli superiori a 50 cm., che siano all’interno della fascia di rispetto stradale e comunque in diretto rapporto visivo rispetto alle principali strade di scorrimento del territorio comunale.
- 8. Il campo dovrà essere localizzato su di un’area in chiaro rapporto di pertinenza con l’immobile e in nessun caso a distanza maggiore di m.75, salvo motivate esigenze.
- 9. Il fondo dei campi da tennis potrà essere in terra battuta o in erba. Detti impianti dovranno essere opportunamente dotati di schermature acustiche effettive attraverso alcuni dispositivi quali alberature, fitte siepi, altre barriere.

TITOLO IV – PRESCRIZIONI VARIE

ART. 89 – MANUTENZIONE, DECORO E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

1. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitante previsto dalla normativa vigente.

Il Sindaco può ordinarne l'esecuzione qualora gli stessi non provvedano, il Sindaco provvederà alla realizzazione, delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza e di decoro delle costruzioni, ponendole a totale carico della proprietà

3. Nei casi in cui ricorrano condizioni di immediato pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo a costruire, ma sotto la sua personale responsabilità, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

Per la dimostrazione delle effettive condizioni di pericolo è dirimente la relazione prodotta dai Vigili del Fuoco.

4. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico Edilizio e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta del titolo abilitativo a costruire, qualora richiesto ai sensi delle presente norme.
5. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.

ART. 90 – ELEMENTI AGGETTANTI

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti sul suolo pubblico, fatto salvo l'esistente:
 - Cm. 10,00 per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, vetrine, fino all'altezza di mt. 2,20 dal piano finito del marciapiede. Quando il suolo pubblico è costituito da strada o altro percorso privo di marciapiede, l'altezza suddetta è elevata a mt. 2,50. In situazioni particolari, che possano costituire pericolo per la pubblica incolumità o intralcio per la circolazione, l'Amministrazione potrà motivatamente negare l'autorizzazione per la realizzazione di detti elementi aggettanti.

- I balconi e le pensiline sono consentiti solo lungo le strade aventi sezione maggiore di mt. 20,00, compresi gli eventuali marciapiedi. In tal caso gli aggetti non dovranno essere superiori a mt. 1,20 per i balconi e a ml. 0,50 per i bowindow e gli altri corpi aggettanti. Gli stessi dovranno essere posti ad un'altezza superiore a mt. 4,00 dal punto più alto del marciapiede e di mt. 4,50 dove il marciapiede manchi. Il filo esterno di balconi dovrà essere arretrato di almeno 50 cm. dal bordo del marciapiede, qualora esistente;
 - Le vetrate e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a mt. 2,50 misurata dal piano del marciapiede e, in mancanza di marciapiede o in caso di superamento del ciglio di questo, ad un'altezza non inferiore a mt. 4,50 dal piano stradale.
3. La proiezione orizzontale e la sporgenza dei balconi prospicienti sui distacchi fino a mt. 1,20 non vengono computati agli effetti dei distacchi.
 4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse artistico e architettonico, il Responsabile del Procedimento può consentire sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

ART. 91 – TETTOIE A SBALZO

1. Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico.
2. Dette tettoie, qualsiasi sia la loro sporgenza, dovranno in ogni caso mantenere una altezza libera non inferiore a ml. 2,50 misurata dal filo retromarciapiede al punto più basso della tettoia, riducibili a ml. 2,30 per le sole mensole, travi ed elementi decorativi ancorati alla facciata.
3. Per le tettoie impostata alla minima altezza ammessa, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non dovrà essere superiore a ml. 1,00. Per le tettoie poste ad altezza di almeno ml. 4,00, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non potrà superare ml. 2,50. Per le tettoie poste a quota intermedia la sporgenza massima ammessa varierà proporzionalmente all'altezza delle medesime dal filo retromarciapiede, con riferimento ai valori minimo e massimo precedentemente indicati.
4. In nessun caso sono ammesse tettoie a sbalzo di sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede o comunque a ml. 2,50.
5. Dette tettoie dovranno essere munite di apposito sistemi per la raccolta ed il convogliamento alla fognatura delle acque piovane.

6. Tutte le tettoie, di qualsiasi altezza e sporgenza, dovranno essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

TITOLO V – AREE VERDI

ART. 92 – VERDE PRIVATO

In assenza di strumenti urbanistici attuativi che prevedano norme diverse, gli spazi privati ineditati di pertinenza degli edifici devono essere, di norma, destinati a parco o giardino per almeno metà della superficie complessiva e mantenuti in modo decoroso.

E' vietato l'uso di tali spazi per costruzioni precarie o antiestetiche quali: serre fatiscenti, baracche, gabbionti, ecc. ovvero per deposito di materiali in disuso.

ART. 93 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo.

La scelta e la collocazione delle essenze è regolamentata dalle specifiche norme previste dall'apposito Piano Territoriale Paesistico e/o successivi aggiornamenti.

2. La distanza dai confini per nuove piantumazioni è quella prevista dal Codice Civile ed è così ulteriormente regolamentata:

- Arbusti cm.50;
- Alberi di media dimensione ml. 3,50;
- Alberature di alto fusto ml. 5,00.

3. Dagli edifici, le distanze devono essere tali da garantirne l'armonico sviluppo della chioma senza interferenze con le facciate degli edifici medesimi.

4. E' vietato piantare alberi e siepi, lateralmente alle strade esterne ai centri abitati, a distanze minori dalle seguenti:

- a) per gli alberi: mt. 3,00 misurati dal confine della strada, salvo che dalle Autorità competenti siano consentite distanze minori;
- b) per le siepi, tenute all'altezza non maggiore di 2,00 mt. sul terreno: cm. 50 misurati dal confine di proprietà. In ogni caso la distanza non può essere mai minore di mt. 1,00 misurata dal ciglio stradale;
- c) per le siepi di maggior altezza la distanza sarà di mt. 3,00 misurati dal ciglio stradale.

5. Le alberature di assenze non da frutto, aventi diametro del tronco superiore a 0,30 mt. – rilevato a 2,00 mt. dal colletto – devono essere rigorosamente conservate e mantenute.

6. L'abbattimento di alberature non da frutto può essere consentito previo parere della Conferenza di Settore, mediante apposito nulla osta del Dirigente dell'Ufficio Tecnico, e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli insistenti sull'area.

In tale caso dovrà, di norma, essere prevista la sostituzione dell'essenza abbattuta con almeno altre due prescelte tra quelle previste dal Piano Territoriale Paesistico, da collocarsi nella medesima, o altra posizione all'interno della proprietà ovvero nel luogo pubblico indicato dal Comune.

Le alberature di sostituzione, con obbligo di attecchimento e di reimpianto in caso di mancato attecchimento, dovranno avere altezza minima di mt. 3,50 ed essere del tipo dotato di zolla.

Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole di P.R.G.

7. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art. 106 R.D. 03.03.1034 n. 383.

PARTE QUINTA

TITOLO I – DISPOSIZIONI FINALI, SANZIONI E NORME TRANSITORIE

ART. 94 – SANZIONI PECUNIARIE

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistico-edilizia, le violazioni alle prescrizioni del presente regolamento Edilizio sono soggette alla sanzione pecuniaria a carico dei responsabili.

ART. 95 – ORDINANZE

Il mancato rispetto degli obblighi o disposizioni contenuti nelle presenti norme, comporta l'emanazione, ove occorra, di un'ordinanza per l'eliminazione del motivo che ha dato luogo all'infrazione, oltre all'applicazione della sanzione pecuniaria.

ART. 96 – DOMANDE IN CORSO DI ISTRUTTORIA

Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano alle domande e ai progetti presentati prima della sua entrata in vigore, qualora siano corredati, a parere del responsabile del procedimento, dalla documentazione essenziale prescritta.

Detti progetti rimangono quindi sottoposti alla disciplina previgente.

ART. 97 – CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA

Per i procedimenti in corso all'entrata in vigore del presente regolamento verrà rilasciato certificato di agibilità secondo le procedure previgenti.

ART. 98 – ENTRATA IN VIGORE

Onde consentire adeguata pubblicizzazione, il presente Regolamento entra in vigore il 15° giorno dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale della Deliberazione di adozione della stessa da parte del C.C.. A decorrere dalla data di entrata in vigore sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

ART. 99 – VALIDITÀ DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le definizioni a carattere generale degli interventi e dei parametri edilizi ed urbanistici formulate dal presente Regolamento Edilizio prevalgono su quelle contenute nelle norme generali (art.25) delle N.T.A. del P.R.G.

Sono abrogate le norme del vigente Regolamento che risultassero in contrasto con quanto contenuto nel presente R.E. e nelle N.T.A. del P.R.G.

ART. 100 – MODELLI DI RIFERIMENTO E FACSIMILI

Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento Edilizio si applicano i parametri edilizi ed urbanistici, come definiti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

ART. 101 – VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO

L'adeguamento del presente R.E. alle nuove disposizioni legislative deve avvenire con lo stesso procedimento seguito per la adozione da parte del Consiglio Comunale, come previsto dall'art.71 della L.R. n. 38/99.

In caso di leggi statali e regionali che determinino variazioni o integrazioni alle disposizioni del presente regolamento, esse saranno immediatamente operative.

ART. 102 – RICHIAMI PER QUANTO NON CONTEMPLATO

Per quanto non contemplato, si fa riferimento alle norme vigenti, integrate dagli usi e consuetudini locali ed alle disposizioni degli enti preposti alla sicurezza e al controllo.

ALLEGATO “A”

REGOLAMENTO PER LE ZONE AGRICOLE

Art. 1 Definizioni

1. Si definisce imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività, così come definiti dall'art. 2135 del C.C.:

- coltivazione del fondo,
- selvicoltura,
- allevamento di animali e attività connesse.

2. Si considera imprenditore agricolo a titolo principale (oggi definito imprenditore agricolo professionale) *“Ai fini dell'applicazione della normativa statale, è imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento CE n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo o che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro”.*
“Per l'imprenditore che operi nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del citato regolamento CE n. 1257/1999, i requisiti di cui al presente comma sono ridotti al venticinque per cento.”

3. Si definisce allevamento zootecnico intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera il peso vivo per ettaro di S.A.U. fissato dalla normativa di riferimento (D.Lgs. 152/06 – L.R. n° 17 del 23.11.2006 – Regolamento Regionale 23.11.2007 n° 14 “Programma d'azione per le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola”).

4. Si definisce allevamento industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al comma precedente. Tali allevamenti sono subordinati alla definizione del piano zonale agricolo provinciale nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento CEE 2066/92 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, espresso in UBA:

3,5/UBA/ha 1993

3,0/UBA/ha 1994

2,5/UBA/ha 1995

2,0/UBA/ha 1996

Tale unità di misura è stata introdotta dal regolamento CEE N. 2066/92 che stabilisce le norme generali del regime di premio speciale a favore dei produttori di carni bovine. Il premio è commisurato in ragione del numero totale di capi considerati beneficiari del premio speciale e per vacca nutrice e viene limitato applicando un coefficiente di densità dei capi detenuti dall'azienda.

Tale coefficiente è espresso in numero U.B.A. (unità bestiame adulto) ed è correlato alla superficie foraggiera aziendale adibita all'alimentazione degli animali presenti nell'azienda stessa.

5. Per coltivazione del fondo, per silvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura e allo sviluppo del ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco, o le acque dolci, salmastre o marine.
6. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano a oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione e ospitalità come definite dalla legge. Quindi possono dirsi attività connesse quelle attività che non hanno un contenuto propriamente agricolo, ma acquistano carattere agricolo quando sono esercitate in connessione con una delle attività agricole fondamentali. In virtù di tale connessione dette attività sono assoggettate alla stessa disciplina giuridica delle attività agricole fondamentali, ed è imprenditore agricolo colui che le esercita in tale connessione.
Se le attività in questione sono esercitate separatamente dall'attività agricole fondamentali, esse non possono ritenersi accessorie ma principale e pertanto colui che le esercita non può considerarsi imprenditore agricolo, ma imprenditore commerciale o industriale
7. Si definisce "azienda agricola" quell'unità tecnico-economica costituita da terreni agricoli, anche in appezzamenti non contigui presenti all'interno del territorio comunale, ed eventualmente da impianti ed attrezzature varie, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica ad opera di un conduttore, cioè, persona fisica, società od ente che ne sopporta il rischio aziendale.

Caratteri distintivi fondamentali di un'azienda agricola sono pertanto:

- l'unicità tecnico-economica di produzione;
- l'esistenza di un conduttore (persona fisica, società od ente) a cui fa capo l'unità tecnico-economica di produzione;
- l'utilizzazione dei terreni per la produzione agricola, forestale e zootecnica, i quali possono essere costituiti da uno o più appezzamenti, contigui o non, situati nello stesso Comune.
- lo svolgimento di una o più attività agricole (produzione agraria, forestale o zootecnica).

Riguardo all'attività economica dell'azienda agricola sono considerate come parte integrante della sua attività principale la trasformazione, la commercializzazione e la vendita dei prodotti agricoli e zootecnici se riguardano solo e principalmente i propri prodotti (almeno il 51% dei prodotti commercializzati devono essere di produzione aziendale).

In questo caso le altre produzioni e servizi sono considerati come secondari e accessori all'attività agricola principale.

8. Per conduzione del fondo, si intende l'esercizio delle attività attuate nell'ambito della azienda agricola, come precedentemente definita.

9. Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.U. dell'azienda agricola, intendendo per superficie i terreni sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

10. Il Piano di utilizzazione aziendale semplificato (P.U.A.) è la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a:

- titolo di godimento dei terreni;
- superficie dell'azienda;
- forma di conduzione dell'azienda;
- giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non;
- produzioni vegetali;
- produzioni animali;
- bilancio alimentare complessivo.

11. Per 'serra fissa' si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate (L.R. 34/96 e L.R. 39/99).

12. Per “serre non fisse” si intendono le costruzioni non stabilmente collegate al suolo destinate alla coltivazione di colture specializzate. Possono essere in legno o metallo e comunque soggette a Denuncia Inizio Attività (L.R. 34/96 e L.R. 39/99).

Art. 2 Trasformazioni urbanistiche in zona agricola

Le attività consentite in tali aree sono regolate dalla Legge Regionale 38/99, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dal P.R.G. vigente.

Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali 6 ottobre 1997, n. 29 e successive modificazioni, 10 novembre 1997, n. 36 e 6 luglio 1998, n. 24 e successive modificazioni, nelle zone agricole è vietata:

- a) ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;
- b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;
- c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo. Le strade interpoderali sono realizzabili esclusivamente se necessarie alla conduzione del fondo o al raggiungimento di manufatti edilizi esistenti o di nuova costruzione, altrimenti irraggiungibili. (a titolo esemplificativo: viabilità per l'accesso dei mezzi utilizzati ai fini dell'esercizio dell'attività agricola). Pertanto anche la struttura costitutiva delle stesse dovrà rispondere strettamente a tale necessità.

Nella realizzazione delle strade interpoderali si intende quindi consentita l'utilizzazione delle sole tecniche che escludono l'utilizzazione di materiali bituminosi o comunque pregiudicanti la permeabilità del suolo, cioè di tecniche che attraverso l'impiego di materiali naturali permettano facili operazioni di ripristino dei luoghi in caso di mutazione delle esigenze di accesso ai fondi, a seguito di diversa utilizzazione agronomica degli stessi nel corso del tempo. Tale viabilità dovrà essere dotata di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue.

Art. 3 Edificazione in zona agricola (art. 55 della L.R. 38/99 e s.m.i.)

3.1 Soggetti aventi titolo

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse.

Condizioni necessarie alla realizzazione di nuove costruzioni residenziali sono:

- La proprietà o la titolarità di altro diritto reale o di un diritto personale di godimento dell'immobile che abbia, per effetto di questo diritto, l'obbligo o la facoltà di eseguire i lavori per cui si chiede il Permesso di Costruire e/o D.I.A., sempreché sussistano tutte le altre condizioni di legge e vengano comunque prestate le garanzie di legge (possibilità per l'avente titolo di rispettare gli obblighi previsti in convenzione)”;
- La condizione di necessità alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole, per cui l'edificazione in zona agricola deve essere “strettamente correlata alla conduzione del fondo, relazionata alla contingenza dell'attualità produttiva e nel presupposto di una sua continuità temporale”

2. Al fine di documentare il rispetto della condizione di “necessità alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse” di cui al comma 1, il permesso di costruire per nuova edificazione in zona agricola che non comportano “la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'articolo 55” (di cui comma 1 art. 57) è rilasciato previa approvazione, da parte del comune, di una relazione agronomica redatta da tecnici agricoli abilitati, contenente:

- una descrizione dello stato attuale dell'azienda;
- una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- l'individuazione dei fabbricati esistenti e l'individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
- una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro del titolare-conduttore, nonché a potenziare le strutture produttive con l'indicazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati agli stessi.

Le caratteristiche della relazione anzidetta sono mutuare evidentemente dai requisiti del piano di utilizzazione aziendale (PUA), con la sostanziale differenza che essa non deve necessariamente dimostrare la validità tecnico-economica delle operazioni produttive in termini di rispetto dei canoni di cui alla D.G.R. 12.12.00, n.2503.

3. Fatto salvo quanto in precedenza stabilito, sono legittimati a richiedere il permesso di costruire per la realizzazione di edifici adibiti ad uso abitativo in zona agricola il proprietario del fondo asservito all'edificio e chiunque altri abbia titolo giuridico per costituire su di esso il vincolo di inedificabilità imposto dall'art. 58 della L.R. 38/99 e s.m.i.

Restano ferme le disposizioni di legge in materia di miglioramenti, addizioni e trasformazioni nei terreni affittati a imprenditori agricoli a condizione che il proprietario acconsenta alla apposizione del vincolo di cui all'art. 58, e provveda alla registrazione e trascrizione dell'atto con cui questo è costituito.

3.2 Interventi consentiti

Tutte le possibilità edificatorie, previste per le zone agricole dagli strumenti urbanistici generali, si intendono come utilizzabili una sola volta. I terreni, edificati o inedificati, la cui superficie sia stata, anche in base ai precedenti strumenti urbanistici, comunque già utilizzata per il calcolo degli indici edificatori previsti per le zone agricole, restano inedificati anche nel caso di frazionamento successivo. Tale vincolo deve essere espressamente indicato, ove previsto, nei documenti a corredo della domanda tendente ad ottenere il titolo abilitativi a costruire e per le nuove costruzioni, è trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari.

Gli atti d'obbligo con i quali vengono asservite le aree devono impedire la frazionabilità, alienabilità ed il trasferimento delle stesse disgiuntamente dalle costruzioni a cui sono asservite, fatto salvo i casi di trasferimento per successione, con donazione o divisione in linea diretta.

3.3. Interventi Residenziali

1. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della legge regionale n.38/99, aventi destinazione residenziale, la cui legittimità derivi dalla documentazione storica catastale ufficiale, da regolari titoli abilitativi a costruire o dall'applicazione di leggi di condono edilizio, sono ammessi interventi di ristrutturazione e consolidamento statico. Possono quindi essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.
2. Gli edifici di cui al comma precedente, ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.
3. Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2,

- per superficie lorda utile si intende la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso, e cioè la superficie di pavimento degli edifici misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Si intendono escluse dal computo della superficie lorda utile le superfici di:

- vani corsa degli ascensori e vani scala;
- locali sottotetto;
- locali o volumi tecnici;
- logge fino alla misura del 25% della superficie utile del piano di cui costituiscono pertinenza, balconi, terrazzi, tettoie e porticati fino alla misura del 35% della superficie utile totale delle unità costituenti il compendio immobiliare;
- garage e cantine interrati.
- per adeguamento igienico-sanitario si intendono i soli interventi finalizzati al rispetto dei requisiti di cui alla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche e/o alle prescrizioni derivanti dall'applicazione del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione".
- per aree di rispetto stradale si intendono quelle definite dal P.R.G. e/o dal Decreto Legislativo 30.04.1992, n. 285 e s.m.i. "Nuovo codice della strada" nonché dal Decreto del Presidente della Repubblica 16.12.1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada".

In riferimento all'applicazione del precedente comma 3, nonché degli artt. 26 e 28 del Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", è stabilito quanto segue:

- gli edifici esistenti legittimi o legittimati alla data di entrata in vigore della legge possono essere soggetti a:
 - interventi edilizi di demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma, del volume e dell'area di sedime, fatte salve le variazioni non essenziali di cui all'art.32 del D.P.R. n°380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. nonché all'Art. 8 della Legge Regionale 02.07.1987, n. 36 e s.m.i., mediante procedura DIA (denuncia

di inizio attività) ai sensi dell'art.22 del DPR 380/01 e s.m.i., o facoltativamente mediante permesso di costruire;

- interventi di demolizione e ricostruzione comportanti variazione della sagoma, del volume, dell'area di sedime, ove conformi alle disposizioni di zona contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi, mediante permesso di costruire;
- fusione e frazionamento delle unità immobiliari, alle seguenti condizioni:
- singole superfici utili derivanti dai frazionamenti non inferiori a 75 mq. (per analogia con gli standards minimi dimensionali degli alloggi di ERP - per max. nucleo familiare - di cui all'art.12, comma 1 - lett. "d" del Regolamento Regionale 20.09.2000, n.2 e s.m.i.); tale limite non si applica agli edifici interni ai nuclei spontanei perimetrati ai sensi della Legge Regionale 02.05.1980, n.28 e s.m.i.;
- dimostrazione del possesso dello status di addetto/dipendente dell'azienda da parte del/i destinatario/i della/e unità immobiliare/i generata/e dal frazionamento;
- in alternativa al precedente requisito, l'imprenditore agricolo richiedente può presentare documentazione/dichiarazione attestante il fatto che il destinatario della unità immobiliare generata dal frazionamento costituisca "personale di supporto alla attività dell'imprenditore agricolo" (p.es. coadiuvanti familiari); in questo caso si intende ammesso il solo incremento commisurato ad una unità immobiliare. Sono escluse le fattispecie disciplinate dalla "Variante Speciale di recupero dei nuclei abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio".
- accorpamento di corpi di fabbrica;
- scorporo in più parti di corpi di fabbrica esistenti, esclusivamente nel caso di edifici divisi da confini di proprietà, solo al fine dell'arretramento delle singole parti rispetto ai limiti dei lotti in conformità alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi;
- la delocalizzazione dei manufatti legittimi o legittimati è sempre ammessa sullo stesso lotto di proprietà.

4. Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dal P.R.G., dal P.T.P.R. o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il

rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3 della L.R.n.38/99. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

Il rapporto 0.01 metri quadri per metro quadro è riferito rispettivamente a:

- superficie lorda utile, come precedentemente definita ;
- lotto di intervento corrispondente alla superficie continua di stessa proprietà dell'azienda agricola come risultante all'atto della richiesta del permesso di costruire, scomputata della superficie di asservimento prevista dall'art. 58 della L.R.38/99 relativa a fabbricati residenziali eventualmente esistenti sulla originaria proprietà risultante alla vigenza della L.47/85 e L.R.38/99.

5. Nel caso di edifici esistenti inferiori a 300 metri quadri, la superficie da considerare impegnata dal costruito residenziale è pari al lotto minimo. Nel caso di edifici esistenti maggiori di 300 metri quadri, anche in assenza di atto di vincolo, la superficie da considerare impegnata dal costruito residenziale si ottiene applicando inversamente il rapporto prescritto dalla legge, per cui la superficie così ottenuta eccedente il lotto minimo di 30mila metri quadri non può concorrere alla determinazione di un nuovo lotto minimo per l'edificazione residenziale.

Dalla definizione di "lotto minimo" come superficie continua, discende la inammissibilità della concentrazione della potenzialità edificatoria residenziale afferente superfici non contigue.

Tuttavia, nei casi in cui è esercitata la possibilità di deroga di cui all'articolo 55 comma 10 e all'articolo 57 comma 1 della L.R. 38/99, se l'azienda agricola è costituita da una pluralità di aree non contigue, è possibile mediante PUA l'edificazione residenziale con concentrazione della volumetria su uno degli appezzamenti di proprietà, a condizione che la superficie complessiva di essi non sia inferiore al lotto minimo di cui all'articolo 55, ai sensi dell'articolo 57 comma 4 della legge regionale.

6. Salve particolari esigenze da dimostrare a mezzo della presentazione del PUA di cui all'art.57 della legge regionale, si intende ammessa la realizzazione di un unico edificio residenziale (inteso come corpo di fabbrica unitario) per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa azienda agricola.

7. La demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti di cui al comma 1 e 2 sono consentite purché non si tratti di patrimonio edilizio di particolare valenza storica per tipologia, epoca, uso o caratteri costruttivi.

8. I casali, i poderi e gli edifici rurali che denotano valori stilistici e formali riconosciuti e consolidati devono essere mantenuti, per essi pertanto dovranno escludersi tutti quegli interventi di trasformazione che ne pregiudichino i connotati tipologici. Vengono classificati in “tipologie storiche integre” quegli edifici il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza e l'integrità tipologica dell'edificio e ne permette il completo recupero. Per essi dovrà essere prevista la valorizzazione degli aspetti architettonici originari mediante:

- interventi di ordinaria manutenzione;
- il restauro ed il ripristino dei prospetti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modifica della posizione degli elementi strutturali, quali murature portanti, solai, volte e tetto;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

9. Tutte le nuove costruzioni dovranno distare dal confine di proprietà non meno di 10 ml, avere un'altezza massima di ml 7.50 in gronda e un distacco tra residenza ed annessi agricoli comunque non inferiore a ml 15. Le costruzioni devono essere altresì ubicate entro la fascia di rispetto di ml.50 conteggiati dal limite della fascia di rispetto della viabilità.

10. L'ubicazione del fabbricato dovrà essere tale da evitare o comunque ridurre al minimo indispensabile la formazione di nuove strade poderali;

La pianta del fabbricato, o delle parti in ampliamento, dovrà essere a disegno regolare, caratterizzata da forme rettangolari, quadrate o da combinazioni di esse.

11. Il piano di calpestio del primo livello destinato ad abitazione deve essere a quota non inferiore a +0,30 ml rispetto alla quota di campagna considerata a 0,00 ml .

Attorno alla costruzione, per l'intero sviluppo del perimetro, deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a ml 1,00 ed a una quota di +0,10 ml rispetto al piano di campagna di riferimento. Le pendenze del suolo circostante la casa, compreso aia, cortili ed eventuali orti adiacenti, devono essere sistemate in modo tale che le acque meteoriche possano velocemente defluire senza che si verifichi alcun fenomeno di ristagno.

12. I locali interrati, per gli edifici non utilizzati a fini agricoli, potranno essere realizzati nelle dimensioni massime previste dal presente R.E.C. (h utile comunque non superiore a ml 2,50). I locali interrati per gli edifici utilizzati a fini agricoli costituiscono volumetria e superficie da computarsi nella determinazione dei massimi consentiti ad esclusione delle superfici destinate ad autorimessa le quali dovranno essere non superiori al minimo previsto dalla L. n°122/89 riferita

alle sole volumetrie adibite ad abitazione, e comunque non superiore a mq 20 per ciascuna unità abitativa.

13. Le coperture dovranno essere a tetto a capanna o a padiglione. Le coperture a padiglione, per i corpi di fabbrica aventi la stessa altezza fuori terra, dovranno seguire il principio tipologico costruttivo della gronda a quota costante, con soluzione di continuità tra i colmi delle falde di copertura degli elementi che costituiscono il corpo di fabbrica nel suo complesso anche se sfalsati. La pendenza delle falde deve essere non superiore al 35 % e manto in coppi alla romana; i comignoli devono essere rivestiti in laterizio o dello stesso materiale (intonaco o pietra a faccia vista) usato per il fabbricato. Le gronde e gli aggetti preesistenti, ovvero – se realizzati ex-novo – dovranno essere realizzati in materiali tradizionali, con aggetto non superiore a ml 1,00. I bordi laterali della falda dovranno mantenere un aggetto assai limitato, comunque non superiore a cm 25 rispetto al filo di facciata;
14. Le facciate devono presentare un'articolazione con partiture regolari e una prevalenza dei pieni sui vuoti. Gli infissi dovranno essere in legno o in lega metallica elettroverniciata colore antracite, testa di moro o verde bottiglia, con il divieto di impiegare avvolgibili o serrande. Le murature esterne dovranno essere tinteggiate di colore ocrato su basi del giallo o delle terre, o realizzate in pietra faccia a vista con la specifica condizione dell'uso esclusivo della pietra locale, il tutto comunque da concordare preventivamente al rilascio del Permesso di Costruire con l'Ufficio Tecnico Comunale.
le gronde devono essere realizzate sfruttando la medesima pendenza del tetto e coperte con il medesimo manto al fine di evitare la mancanza di soluzione di continuità.
15. Ogni abitazione deve essere necessariamente provvista di energia elettrica tramite in conformità alle normative vigenti in materia. Ogni abitazione rurale deve necessariamente essere provvista di acqua potabile derivante dall'acquedotto pubblico. In caso di dimostrata impossibilità tecnica di procedere all'allacciamento all'acquedotto pubblico, è ammesso l'uso di acque derivanti da pozzi e cisterne a condizione che l'impianto e l'acqua da esso derivante vengano preventivamente approvati dal competente servizio sanitario al fine della dimostrazione dell'effettiva potabilità delle acque stesse. Le acque meteoriche devono essere opportunamente incanalate al fine di evitare ogni fenomeno di stillicidio.

3.4. Interventi pertinenziali

1. Per quanto riguarda le pertinenze degli edifici residenziali, è consentita la realizzazione dei soli manufatti che non incidono sui parametri urbanistici in quanto non determinano né volumetria né le superfici utili di cui all'art. 2 del D.M. 10.05.1977, n. 801.

Essendo direttamente funzionali all'abitazione, essi si intendono non connessi con la coltivazione del fondo, pertanto prescindono dalla sussistenza dei requisiti di cui alla L.R.38/99.

A titolo esemplificativo, sono ritenuti tali:

- recinzioni;
- piscine ed altre sistemazioni del terreno per uso ricreativo e sportivo da parte dei residenti;
- pergolati, manufatti ombreggianti per ricovero vetture;
- forni, barbecue;
- strutture aperte per la protezione della legna da ardere, realizzate esclusivamente con elementi costruttivi amovibili che non necessitano di elementi di fondazione (lignei o altro), entro limiti dimensionali congrui con l'utilizzazione prevista, riferita alle esigenze dell'abitazione;
- ricoveri per animali da cortile o d'affezione, alle stesse condizioni delle precedenti strutture;
- piazzali, nella misura strettamente necessaria alle esigenze di viabilità interna pedonale e carrabile, nonché per gli spazi di manovra delle vetture e per l'accesso ai parcheggi di cui al punto successivo;

2. In aggiunta ai precedenti casi, ancorché prescindendo dai parametri della L.R. 38/99, si intende consentita la realizzazione di opere finalizzate all'ottimizzazione dell'uso degli spazi il cui reperimento risponde agli obblighi di legge in materia di parcheggi pertinenziali (art. 41 *sexies* della legge 1150/1942 così come modificato dall'art. 2 della legge 122/89 e s.m.i.), ovvero:

- tettoie per rimessa vetture
- pavimentazioni esterne limitate alle aree a parcheggio, nel limite di superficie pari a 1 mq per ogni 10 mc di volume fuori terra del fabbricato principale cui afferiscono.

3. Negli interventi edilizi disciplinati dalle presenti Norme, per l'esecuzione degli arredi e degli accessori alle costruzioni dovranno essere rispettate le seguenti specifiche tecniche e costruttive:

TRATTAMENTO DELLE CORTI ESTERNE

Le corti esterne ai fabbricati dovranno essere sistemate e piantumate con essenze autoctone e tipiche dei luoghi.

Potranno essere limitatamente pavimentate in modo tale da consentire comunque l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo.

Le pavimentazioni potranno essere eseguite solo in cotto, o in materiali similari.

VIABILITÀ PRIVATA

La realizzazione di viabilità è consentita solo se finalizzata alla coltivazione dei terreni, o al raggiungimento di manufatti edilizi, esistenti o di nuova costruzione, altrimenti isolati.

Tale viabilità dovrà essere opportunamente dotata, ove occorrenti, di fossette laterali per la raccolta delle acque, e per essere meglio inserita nel paesaggio agrario dovrà essere mantenuta esclusivamente in terra battuta, o in manto di ghiaia. E' comunque vietata la realizzazioni di manti stradali in asfalto.

RECINZIONI E SIEPI

Nelle zone agricole le recinzioni possono essere consentite a condizione che non isolino impropriamente l'edificio e gli annessi rustici dall'ambiente circostante e solo se costituite da siepi di essenze arbustive locali o da materiali comunemente in uso nelle singole zone (mattoni, pietra, legno).

Le corti di pertinenza ai manufatti in zona agricola potranno essere recintate con rete metallica mascherata con siepe formata da essenze arboree o, in alternativa, dalle sole siepi.

In alternativa le recinzioni potranno essere realizzate con muretti in pietra a vista o muratura di laterizio rifinita con intonaco, secondo le tipologie locali di altezza cm 70, sormontati da ringhiera in ferro, o in legno, a disegno semplice. La recinzione così composta non potrà comunque superare l'altezza di ml 2,00. Eventuali cancelli di accesso potranno essere realizzati in ferro o in legno, con il medesimo disegno della recinzione posta in opera.

E' ammessa la recinzione dei fondi con siepi realizzate con specie della macchia locale. Sono vietate le recinzioni realizzate con rete metallica, filo spinato o elettrico e simili, ad eccezione dei casi in cui sia indispensabile per allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione da ungulati; l'altezza massima consentita è di ml. 1,50 fuori terra senza cordonato visibile in muratura e mascherata con siepe della macchia locale.

PISCINE

La realizzazione delle piscine è soggetta alle seguenti regole:

- mantenere il miglior rapporto con l'andamento del terreno evitando sbancamenti o la formazione di muri a retta; eventuali dislivelli, da mantenere in dimensioni molto contenute, saranno realizzati con prode erbose;
- schermatura con siepi e gruppi di alberi di alto fusto;

- rispetto degli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- la piscina non deve essere localizzata a distanza maggiore di ml 50,00 dai fabbricati esistenti e di progetto. Tale distanza può essere aumentata fino ad un massimo di 100 ml solo se comprovata da reali esigenze corografiche e geologiche documentate da apposito rilievo topografico dell'area interessata con piano quotato a curve di livello e relazione geotecnica;
- la vasca dovrà avere dimensioni interne non superiori a mq 70 (mq 100 per complessi agrituristici ed alberghi rurali), una profondità non superiore a ml 2,00, un rivestimento nelle tonalità del verde, del beige o del marrone, escludendo comunque il colore azzurro;
- il bordo superiore della piscina, non può avere in nessun punto una quota discostata d'oltre cm 50 in più o in meno rispetto alle quote originarie del terreno;
- il bordo vasca potrà essere pavimentato in cotto o in lastre di pietra locale;
- Il vano tecnico dovrà essere interrato ed avere una superficie complessiva massima di mq 6,00, con un'altezza tra pavimento ed intradosso del solaio di copertura non superiore a ml 2,20;
- il ciclo idraulico dovrà essere a circuito chiuso e la svuotatura per la pulizia stagionale dovrà avere recapito in un apposito sistema di smaltimento previsto dal progetto.
- Per le zone sottoposte a vincolo paesaggistico, è prescritta, una verifica sull'inserimento ambientale in riferimento alla delicatezza dei luoghi, con il mantenimento e l'integrazione degli elementi costruttivi preesistenti;
- L'approvvigionamento idrico, dovrà avvenire tramite risorse autonome dall'acquedotto comunale; dovrà essere installato un contatore per il controllo del consumo dell'acqua, nel caso si utilizzino pozzi, esistenti o appositamente costruiti. L'acqua di riempimento dovrà avere caratteristiche di potabilità.
- Dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua e camere di compensazione per lo svuotamento dell'invaso o altro sistema di regolazione adeguato.

RICOVERI PER ALLEVAMENTI DI ANIMALI DA CORTILE

Nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di recinzioni per il ricovero di animali da cortile, da guardia e da caccia, con possibilità di realizzare piccole tettoie con struttura lignea e copertura impermeabile all'interno del perimetro delle stesse,

Dette strutture dovranno essere di tipo precario con possibilità di facile rimozione in qualsiasi momento. Per la realizzazione di tali ricoveri non dovranno essere realizzate opere che alterino lo stato dei luoghi, quali strade o manufatti stabili al suolo.

La realizzazione di tali strutture potrà essere realizzata trenta giorni dopo che sia stata inoltrata semplice comunicazione al Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia privata corredata dalla seguente documentazione:

- descrizione delle dimensioni, caratteristiche e materiali dei manufatti da installare;
- ubicazione in scala adeguata del manufatto;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dalla quale risulti l'impegno del proprietario alla rimozione della struttura qualora se ne ravvisino le necessità;
- parere dell'Azienda U.S.L. sull'intervento e sulla eventuale necessità di dotare lo stesso di un idoneo sistema di smaltimento liquami.

3.5. Annessi agricoli

1. Il dimensionamento degli annessi agricoli, come definiti al successivo comma 2, è riferito alla superficie lorda complessiva, comprese le tettoie ad uso agricolo.

Tali prescrizioni (limiti dimensionali massimi) sono derogabili per quanto riguarda superficie e altezza, tramite approvazione del piano di utilizzazione aziendale (PUA) ex articolo 57 della L.R. 38/99 e s.m.i, ferme restando le dimensioni del lotto minimo ed altre prescrizioni indicate dal P.R.G. vigente.

2. Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

Rientrano negli annessi agricoli altri fabbricati rurali previsti dalla conversione in legge del D.L. 01.10.2007, n° 159 e dalla legge n° 222 in vigore dal 1° dicembre 2007, art. 42 bis (integrazione all'art. 9 del D.L. 557/93).

3. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienica o sanitaria, gli "annessi agricoli" debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza, nel rispetto dei distacchi prescritti dalle N.T.A. di P.R.G.; è ammesso che possano esser collegati con l'edificio ad uso residenziale a mezzo di porticati aperti.

4. Gli annessi previsti devono presentare le seguenti caratteristiche tecniche derogabili con P.U.A.:
- copertura a capanna o a padiglione con manto in coppi alla romana, ed altezza massima in gronda di ml 3,20;
 - intonaci con tinteggiature di colore ocrato su basi del giallo o delle terre, comunque da concordare preventivamente al rilascio del permesso di costruire con l'Ufficio Tecnico Comunale;
 - unico accesso dall'esterno con tipologia di infissi in legno o in lega metallica elettroverniciata di colore antracite, testa di moro o verde bottiglia;
 - le finestre di areazione e illuminazione dovranno essere del tipo a nastro con quota imposta della soglia a ml. 1,80 rispetto al piano di calpestio interno.

5. I locali destinati ad uso stalla, porcilaia, pollaio, ovile, conigliera e ricovero di animali in genere, devono essere necessariamente localizzati ad una distanza non inferiore a ml 15,00 rispetto ai manufatti destinati alla residenza. I ricoveri degli animali, esclusi quelli da cortile, dovranno essere provvisti di finestre con superficie complessiva compresa tra 1/10 ed 1/20 della superficie calpestabile totale; dette finestre, le quali dovranno essere del tipo a nastro con quota imposta della soglia a ml. 1,80 rispetto al piano di calpestio interno, devono essere provviste di adeguato sistema di apertura al fine di permettere la necessaria aerazione dei locali. I ricoveri degli animali di cui sopra, dovranno essere provvisti di idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue o similari, in conformità con le norme igienico- sanitarie vigenti. Le concimaie possono essere realizzate su pavimentazione in calcestruzzo o direttamente sul terreno previa la messa in opera degli elementi necessari per procedere ad una sufficiente impermeabilizzazione. In entrambi i casi deve essere dimostrata la realizzabilità dell'opera, in rapporto alle caratteristiche geologiche del terreno ed alla eventuale presenza di falde, previa presentazione di relazione geologica a firma di professionista abilitato alla professione. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

La distanza delle concimaie non può essere inferiore a 50,00 mt dalle abitazioni, a meno di specifiche deroghe fornite dalla competente autorità sanitaria, non inferiore a ml 10 dalle stalle, a ml 30 dalle strade, ml 50 da cisterne e prese d'acqua potabile, comunque possibilmente sotto vento rispetto ai venti dominanti.

6. Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e, pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:
- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
 - b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
 - c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

3.6. Piani di utilizzazione aziendale

1. Per le zone agricole, gli imprenditori agricoli, , singoli o associati, possono presentare al comune un piano di utilizzazione aziendale (PUA) che, previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzia la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli.
2. Il PUA è sottoscritto da un tecnico agricolo (agronomo, perito agrario, agrotecnico e/o agrotecnico laureato), debitamente abilitato, nei limiti delle rispettive competenze professionali, ed è sottoposto al preventivo parere della conferenza di settore integrata, di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e due esperti esterni dottori agronomi forestali. Tale parere riguarda, in particolare:
 - a) la verifica dei presupposti agronomici e/o forestali;
 - b) la verifica degli aspetti paesistico-ambientali ed idrogeologici;
 - c) la verifica di coerenza e di compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore.
3. Il PUA dovrà contenere:
 - a) una descrizione dello stato attuale dell'azienda;
 - b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
 - c) l'individuazione dei fabbricati esistenti e l'individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
 - d) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché a potenziare le strutture produttive con l'indicazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati agli stessi.

4. Il PUA può comprendere una pluralità di aree non contigue, purché, in questo caso, sia raggiunta una superficie complessiva non inferiore al lotto minimo.
5. Il PUA è approvato dal Consiglio Comunale e si realizza attraverso un'apposita convenzione che, oltre a quanto previsto dall'articolo 76 della L.R. 38/99, stabilisce in particolare l'obbligo per il richiedente di:
- a) effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
 - b) non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del piano;
 - c) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per almeno dieci anni dall'ultimazione della costruzione;
 - d) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;
 - e) asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono.

6. La legge Regionale n° 38/99 e s.m.i. individua tre tipologia di P.U.A., e precisamente:

per le strutture adibite a scopo abitativo:

- deroga dal lotto minimo per cui è possibile richiedere il Permesso di Costruire;
- deroga per lotti non contigui, purché sia raggiunta una superficie complessiva non inferiore al lotto minimo di cui all'art. 55;

Per gli annessi agricoli:

- deroga ai limiti dimensionali massimi (20 mq. per ogni 5.000 mq. di terreno ed una altezza massima di mt. 3,20 calcolata alla gronda).

Nel P.U.A. deve essere inoltre dimostrato il possesso, da parte del richiedente, della qualifica di imprenditore agricolo a qualsiasi titolo – così come definito dall'art. 1 del D.Lgs. 18.05.2001, n° 228 (che modifica l'art. 2135 del Codice Civile), condizione necessaria affinché si possa chiedere di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'art. 55.

Il P.U.A. è dettagliatamente descritto e determinato all'art. 57 della L.R. 38/99 e s.m.i., al quale si rimanda.

Il tutto fatto salvo quando diversamente e più restrittivamente indicato dal P.R.G. vigente.

3.7 Fossi di proprietà privata e pubblica

I fossi di proprietà devono essere mantenuti a cura a spese dei frontisti o dei consorzisti, che dovranno provvedere all'espurgo e allo sfalcio dell'erba ogni qual volta sia ritenuto necessario. In caso di trascuratezza o inadempienza del proprietario o di chi per esso, nel termine prescritto dal Comune, l'Amministrazione farà eseguire detti lavori a spese dell'inadempiente, ferma restando la sanzione per la violazione accertata. In caso di presenza di passo carrabile, il concessionario è tenuto alla manutenzione e allo sfalcio dell'erba nella zona concessionata e nella zona laterale adiacente per una distanza di ml. 8,00.

Art. 4 Disciplina delle serre agricole

1. Ai sensi della Legge Regionale n.34 del 12 agosto 1996 e s.m.i., nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di serre fisse, che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. Le serre mobili non rientrano nella disciplina di cui al presente articolo.
2. In considerazione delle peculiari valenze paesistiche del territorio comunale e dei tipi di coltivazione storicamente consolidati, la realizzazione di serre fisse è limitata dai seguenti parametri e prescrizioni:
 - a) La realizzazione di serre fisse è subordinata alle procedure per il rilascio del permesso a costruire;
 - b) Le serre fisse possono essere realizzate da tutti i soggetti aventi titolo e legittimati a chiedere Permessi di Costruire, titolati del requisito legale di imprenditore agricolo;
 - c) Il Comune si riserva, in ogni caso, la facoltà di negare i permessi, motivando adeguatamente il diniego, in caso di palese compromissione dei valori paesistici, storico-artistici ed ambientali;
 - d) La superficie coperta lorda delle serre non potrà complessivamente superare il 70% dell'area disponibile, ove questa sia inferiore a 30.000 metri quadrati, non dovrà superare il 50% dell'area disponibile per le superfici eccedenti i 30.000 metri quadrati;
 - e) L'altezza, misurata al colmo delle coperture, non potrà superare i ml. 7,50;
 - f) Le pareti verticali non potranno superare l'altezza di ml 5,00, misurata all'intersezione della linea di gronda;
 - g) Le distanze minime dai confini non potranno essere inferiori a ml. 3,00 e comunque non inferiori all'altezza delle serre in gronda e dagli edifici residenziali a ml. 15,000.

Valgono tutte le altre prescrizioni previste dalla Legge Regionale n.34/96 e s.m.i., non in contrasto con le più restrittive norme di cui sopra.

ALLEGATO “B”

REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE

Art. 1 – Oggetto del presente regolamento

- Al fine di assicurare il corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio, il presente Regolamento disciplina le costruzioni temporanee, definisce le procedure e i controlli ad esse afferenti, precisa le modalità per la loro realizzazione e le garanzie per la loro rimozione.
- Il presente regolamento si applica alle costruzioni temporanee su aree private non soggette a servitù di pubblico passaggio e a quelle a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale ancorché gestiti da terzi.
- Le costruzioni temporanee su aree di proprietà comunale, su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico. Le direzioni competenti al rilascio dell'atto autorizzatorio devono assumere parere preventivo della direzione urbanistica, anche attraverso l'indizione di conferenze di servizi interne all'amministrazione. Tale parere preventivo non è necessario per costruzioni temporanee richieste per un periodo inferiore a sessanta giorni e per le costruzioni ad uso di cantiere e di servizio.

Art. 2 – Costruzioni temporanee – Nozione.

Le costruzioni temporanee sono quelle destinate ad un uso determinato nel tempo, a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

Tali manufatti sono soggetti a preventiva Autorizzazione, nella quale deve essere espressamente indicato il periodo di validità della stessa, che non potrà essere superiore a mesi 6 (sei).

Art. 3 – Atti abilitanti alla realizzazione di costruzioni temporanee.

- a. Le costruzioni temporanee oggetto del presente Regolamento sono subordinate ad apposita autorizzazione amministrativa da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di cui ai successivi articoli.
- b. Quando l'intervento per le sue caratteristiche abbia un evidente impatto ambientale, estetico, etc. occorre acquisire il parere della Conferenza di Settore Integrata.
- c. In caso di richiesta stagionale ma ricorrente l'opera è soggetta a Permesso di Costruire ed il periodo di installazione non deve essere superiore a mesi 6 (sei) e

l'intervallo tra la rimozione e la successiva reinstallazione non deve essere inferiore a mesi 6 (sei).

- d. Qualora l'installazione di detti manufatti sia prevista su strade, marciapiedi o comunque percorsi anche privati ma di uso pubblico, l'Autorizzazione è subordinata all'attestazione da parte dell'Ufficio Polizia Municipale della conformità alle norme del Codice della strada ed all'espressione del conseguente parere favorevole, che attesti l'assenza di impedimenti alla circolazione veicolare e pedonale, in particolare all'Art. 20 del Codice stesso, da formulare entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'ufficio competente all'emanazione del provvedimento finale.
- e. Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca dell'Autorizzazione Edilizia.

Art. 4 – Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio.

- 1) L'autorizzazione amministrativa per l'installazione di baracche di cantiere (incluse mense, dormitori ed altre strutture precarie a servizio del cantiere) è subordinata al solo possesso di Permesso di Costruire o denuncia inizio attività ed è consentita per il periodo di validità di tali atti.
- 2) L'installazione di baracche di cantiere per l'esecuzione di opere edilizie che non necessitano di alcun atto amministrativo è altresì consentita senza che sia necessaria alcuna autorizzazione, per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori previa comunicazione al servizio edilizia privata della natura dei lavori da eseguire e dei relativi tempi di esecuzione.

Art. 5 – Costruzioni temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale

- 1) Le costruzioni temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale sono autorizzate esclusivamente nelle zone destinate dal P.R.G. allo svolgimento di dette attività.

Art. 6 – Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni

- 1) Il termine di validità dell'autorizzazione per costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa.

- 2) Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai quindici giorni consecutivi non sono soggette ad autorizzazione amministrativa ma a semplice comunicazione con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione.

Art. 7 – Documentazione e garanzie.

- 1) Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee soggette ad autorizzazione deve presentare presso la direzione competente al rilascio la documentazione sotto elencata:
- b) domanda in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area;
 - c) planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
 - d) rappresentazione grafica del manufatto;
 - e) documentazione fotografica dei luoghi;
 - f) autorizzazione paesistica ai sensi del D.Lgs. 42/04, ove occorrente.
 - g) Autorizzazione dell'Ente Parco Nazionale del Circeo, ove occorrente.
 - h) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi;
 - i) perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul loro costo;
 - j) polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, o comunque fissata dalla direzione in relazione alla entità o consistenza delle opere, incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lett.g).

Lo svincolo della fideiussione sarà autorizzato dalla Direzione competente con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.

- 2) Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, essa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al regime sanzionatorio del D.P.R. 380/01. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, la Direzione che ha provveduto al rilascio dell'autorizzazione azionerà la fideiussione prestata ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

Art. 8 – Sanzioni

- 1) Nel caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione è applicata la sanzione amministrativa di €. 516,46.
- 2) Le costruzioni temporanee autorizzate ai sensi del presente Regolamento e non rimosse entro i termini stabiliti nell'atto autorizzatorio o dal regolamento stesso sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio del D.P.R. 380/01.

Art. 9 – Norma transitoria

- 1) Le disposizioni previste dal presente regolamento si applicano alle costruzioni temporanee esistenti al momento della sua entrata in vigore; gli interessati devono richiedere la prescritta autorizzazione entro 180 giorni da tale data.
- 2) Qualora la richiesta non venga avanzata entro i termini di cui sopra ovvero l'autorizzazione non possa essere rilasciata per contrasto delle strutture con esigenze di tutela ambientale o di corretto uso del territorio, esse , previa diffida da parte dell'Amministrazione, devono essere rimosse a cura e spese del proprietario entro i termini stabiliti nella diffida medesima. Decorso inutilmente il termine di cui sopra, dette strutture saranno considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio di cui al D.P.R. 380/01.