



NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE GENERALE

PARTE PRIMA

TITOLO I - NORME DI PRINCIPIO

1. *Principi generali*
2. *Tutela dell'ambiente e dei valori paesaggistici e naturali del territorio*
3. *Adeguamento automatico alla normativa nazionale o regionale*
4. *Contenuto del Regolamento Edilizio*
5. *Principi ispiratori*
6. *Principio di leale collaborazione*
7. *Contenuto precettivo del Regolamento*
8. *Poteri e funzioni del Comune in materia urbanistica ed edilizia*
9. *Decoro della proprietà*
10. *Necessità dei titoli abilitativi*

TITOLO II- SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

11. *Sportello Unico per l'Edilizia*
12. *Certificato di destinazione urbanistica*
13. *Procedimento per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica*

TITOLO III - TITOLI ABILITATIVI

14. *Permesso di costruire e denuncia di inizio attività*
15. *Attività edilizia libera*
16. *Interventi che possono eseguirsi senza titolo abilitativo specifico*
17. *Interventi subordinati a permesso di costruire*
18. *Procedimento per il rilascio del permesso di costruire*
19. *Utilizzo dei modelli rilasciati dallo Sportello Unico*
20. *Modifiche di modesta entità di cui all'art. 20, 4° comma D.P.R.. 380/2001*
21. *Documentazione da allegare alla istanza*
22. *Pubblicità del permesso di costruire*
23. *Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.*
24. *Trasferibilità del permesso di costruire*
25. *Decadenza del permesso di costruire*
26. *Denuncia di inizio attività*
27. *Interventi subordinati a Denuncia di Inizio Attività*
28. *Procedimento per la Denuncia di Inizio Attività*
29. *Certificato di agibilità*
30. *Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità*
31. *Controlli sul mantenimento delle condizioni di agibilità degli edifici*
32. *Divieto di utilizzo degli edifici*
33. *Opere a carattere precario*
34. *Opere stagionali*

TITOLO IV - TEMPI E MODALITA' NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

35. *Comunicazione di inizio dei lavori*
36. *Ultimazione dei lavori*
37. *Vigilanza sull'attività di cantiere*
38. *Prescrizioni circa le modalità di tenuta dei cantieri*

PARTE SECONDA

TITOLO V - NORMATIVA EDILIZIA

39. *Superfici edilizie*
40. *Altezze*
41. *Volumi edilizi*
42. *Distanze: determinazione ai fini edilizi*
43. *Distanze tra fabbricati*
44. *Distacchi obbligatori dal confine.*
45. *Deroga alla disciplina delle distanze*
46. *Edificabilità nelle fasce di rispetto*
47. *Definizioni di elementi edilizi e relativa normativa*
48. *Cortili e chiostrine*
49. *Recupero dei locali sottotetto a fini abitativi*
50. *Campeggi*
51. *Coltivazione di cave*
52. *Parcheggi*
53. *Disciplina per gli insediamenti commerciali e criteri di programmazione urbanistica*
54. *Installazione di insegne, frecce indicatrici e cartelli pubblicitari*
55. *Occupazione di spazi o suolo o sottosuolo pubblico.*
56. *Gestione del Demanio Marittimo e utilizzazione degli arenili*
57. *Cessioni di volumetria*
58. *Demolizioni*
59. *Rinvenimenti e scoperte*
60. *Esercizio di attività potenzialmente inquinanti o determinanti emissioni odorigine*
61. *Aree costituenti centri di rottamazione*

TITOLO VI – PRESCRIZIONI DI TUTELA EDILIZIA, URBANISTICA ED AMBIENTALE

62. *Tutela della qualità architettonica*
63. *Piano del colore*
64. *Decoro ed arredo urbano*
65. *Facciate, Prospetti e recinzioni*
66. *Recinzioni*
67. *Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori*
68. *Aggetti di gronda*
69. *Insegne, targhe e tende in aree di pregio*
70. *Bacheche*
71. *Antenne e scarichi*
72. *Tutela del verde*
73. *Alberature, piantumazioni e siepi*
74. *Opere di arredo urbano*
75. *Chioschi e strutture affini*
76. *Caratteristiche degli arredi sul suolo pubblico*
77. *Deroghe per manifestazioni temporanee*
78. *Tutela del centro storico e zone limitrofe*
79. *Tipologia architettonica rurale*
80. *Norme di tipo generale per l'edilizia nel centro urbano*
81. *Norme di tipo generale per l'edilizia negli insediamenti turistici della costa*

PARTE TERZA

TITOLO VII – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

82. *Idoneità del terreno ai fini dell'intervento*
83. *Stabilità e sicurezza dei fabbricati*
84. *Contenimento degli sprechi idrici negli edifici*
85. *Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità*
86. *Requisiti di carattere termico*
87. *Disposizioni per favorire l'impiego di energia solare termica*



88. Requisiti di carattere acustico

89. Requisiti illuminotecnici

90. Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali

91. Abbattimento delle barriere architettoniche

PARTE QUARTA

TITOLO VIII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

92. Allegati di perfezionamento del regolamento edilizio

93. Disposizioni transitorie



PARTE PRIMA

**TITOLO I
NORME DI PRINCIPIO**

**Art. 1
Principi generali**

Ogni attività di utilizzo, di costruzione e trasformazione, così come ogni intervento sul territorio, inteso sia come territorio antropizzato che come ambiente in genere, è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti, alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e alle disposizioni del presente regolamento.

Il presente Regolamento disciplina l'attività edilizia e di trasformazione, modificazione e sistemazione del territorio e dell'ambiente, anche urbano, nel Comune di Montalto di Castro. Esso trova applicazione nell'intero territorio comunale.

Costituiscono attività di trasformazione edilizia o urbanistica del territorio gli interventi eseguiti sul suolo, sul soprassuolo o nel sottosuolo.

Costituiscono interventi edilizi o urbanistici anche quelli aventi per oggetto il mutamento di destinazione d'uso, anche se effettuato senza opere.

**Art. 2
Tutela dell'ambiente e dei valori paesaggistici e naturali del territorio**

Il Comune di Montalto di Castro riconosce e tutela il valore del proprio ambiente naturale, anche costiero, inteso sia quale ecosistema spontaneo, che quale territorio antropizzato, affinché il suo utilizzo possa essere sempre conseguenza di valutazioni adeguate e congrue e di scelte ecocompatibili.

La pianificazione e la programmazione dell'uso del territorio, ai diversi livelli di competenza, costituiscono il sistema di regole che equilibrano l'esigenza di utilizzo del territorio con l'esigenza di dare adeguata protezione ai valori paesaggistici, storici ed ambientali del territorio. L'utilizzo del territorio, in generale, deve tendere a privilegiare le scelte meno lesive per l'ambiente, nella sua accezione più lata, garantendo il mantenimento o il recupero anche dei valori paesistici, estetici, e storici, costituenti elementi fondanti anche per il futuro del territorio. La progettazione degli interventi sul territorio, di qualunque tipo essi siano, e chiunque sia a eseguirla, privato o pubblico, dovrà privilegiare scelte tecniche ed estetiche meno impattanti possibile e tali da garantire uno sviluppo equilibrato del territorio, così da soddisfare le esigenze connesse al suo utilizzo e le esigenze connesse alla protezione dei valori naturali, paesaggistici e ambientali.

**Art. 3
Adeguamento automatico alla normativa nazionale o regionale**

In caso di contrasto tra norme contenute nel presente Regolamento e norme regionali o nazionali cogenti prevalgono queste ultime in quanto non derogabili.

Il Consiglio Comunale è competente a fornire interpretazioni meramente esplicative, e non innovative, alle norme contenute nel presente Regolamento, ed i suoi deliberati sono vincolanti per i cittadini e per gli uffici.

Art. 4

Contenuto del Regolamento Edilizio

Il Regolamento, in virtù di quanto disposto dall'art. 4 del D.P.R. 380/2001, contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico - estetiche, igienico sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

Il Regolamento disciplina il funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia, finalizzato alla costituzione di un punto di riferimento unico per la gestione dei problemi in materia edilizia per il cittadino.

Art. 5

Principi ispiratori

Il Regolamento si ispira a criteri di celerità, efficienza, efficacia, imparzialità, nonché al principio di semplificazione amministrativa, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.

A tale fine il Comune predispone, tramite lo Sportello Unico per l'Edilizia, i modelli che dovranno essere utilizzati per le varie istanze e per i vari atti e provvedimenti in materia, al fine di consentire una più chiara e celere gestione dei procedimenti.

Lo Sportello Unico provvede inoltre a divulgare le normative regolamentari per l'utilizzo del territorio fornendo assistenza e orientamento all'utenza.

Art. 6

Principio di leale collaborazione

Il regolamento si ispira al principio di leale collaborazione tra Pubblica Amministrazione e privato per una corretta e celere gestione delle pratiche amministrative edilizie ed ai fini di un corretto utilizzo del territorio.

La tutela del territorio, e la sua corretta utilizzazione, è compito sia della Pubblica Amministrazione, che del privato, nella sua qualità di proprietario, di utilizzatore del suolo, di cittadino, di professionista nella materia edilizia.

Il Regolamento persegue anche fini di miglioramento dell'ambiente urbano e rurale, edificato e non edificato, al fine di pervenire ad un miglioramento della qualità funzionale ed estetica del territorio e dell'abitato.

Art. 7

Contenuto precettivo del Regolamento

Il Regolamento costituisce parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano regolatore generale e degli altri regolamenti comunali disciplinanti altri settori rilevanti in materia.

Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi edilizi o urbanistici di qualunque tipo o natura, deve attenersi alle prescrizioni della normativa nazionale, regionale, delle N.T.A. del P.R.G. e dei relativi piani attuativi, nonché delle norme del presente Regolamento.

Art. 8

Poteri e funzioni del Comune in materia urbanistica ed edilizia

Il Comune provvede al governo del territorio attraverso il metodo della pianificazione urbanistica e territoriale in conformità alle previsioni della legge nazionale e regionale. La pianificazione può investire anche le aree demaniali.

Il Comune è inoltre titolare dei poteri e funzioni e compiti relativi al governo del proprio territorio non espressamente riservati alla Regione o allo Stato o alle Province o altri enti. Tra gli altri, il Comune esercita i compiti e le funzioni concernenti:

- l'adozione del Piano regolatore Generale (P.R.G.) e delle Norme Tecniche di Attuazione;
- l'approvazione delle varianti di P.R.G. anche relative alle sole disposizioni disciplinari;
- l'adozione del regolamento edilizio;
- l'adozione ed approvazione dei piani attuativi;
- il rilascio dei permessi di costruire e la ricezione delle denunce di inizio attività, e gli altri provvedimenti e atti abilitativi ad interventi sul territorio comunale comunque verranno denominati;
- la determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione e l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione;
- Agibilità degli edifici;
- La formazione dei comparti edificatori;
- La vigilanza sull'attività edilizia ed urbanistica;
- l'adozione dei provvedimenti repressivi di abusi edilizi e di violazioni della normativa anche regolamentare;
- -il rilascio dei permessi di costruire in sanatoria;
- la verifica della sufficienza delle opere di urbanizzazione in caso di interventi su aree con vincoli decaduti;

Il Comune inoltre esercita le funzioni subdelegate dalla Regione anche concernenti i provvedimenti abilitativi di cui al di cui al D.Leg.vo 42/2004 in virtù dei disposti della legge regionale 19/12/1995 n. 59 e successive modificazioni, nonché l'adozione dei provvedimenti sanzionatori, compresa la determinazione dell'indennità per il danno ambientale di cui alla normativa citata.

Resta salvo il diritto al risarcimento del danno per fatti costituenti reato da azionare secondo le procedure e le norme vigenti.

Nell'ambito delle funzioni sopra citate la Giunta Comunale provvede alla nomina dei componenti della Commissione delegata ad esprimere pareri di cui alla L.R. 59/95, nonché alla nomina dei componenti della Commissione che esprime pareri in merito ai Piani di Utilizzazione aziendale di cui alla L.R. 38/99 e succ. mod.

Le commissioni citate sono composte da due tecnici laureati, muniti dei requisiti di legge, nonché dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica o suo delegato che assume le funzioni di Presidente.

Le commissioni esprimono, nell'ambito delle loro rispettive materie e funzioni, pareri in forma scritta mediante apposito provvedimento motivato che integra il procedimento di rilascio dei titoli abilitativi in genere. Le commissioni deliberano a maggioranza, e, per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei loro componenti. I loro lavori sono soggetti a verbalizzazione sintetica che può essere affidata a soggetto che opera nell'ufficio, con funzioni di segretario.

I membri esterni nominati rimangono in carica per tre anni, salvo revoca o decadenza, e sono rieleggibili. Essi hanno l'obbligo di presenziare ad ogni riunione appositamente convocata dal Presidente e, in caso di tre assenze consecutive ingiustificate, decadono automaticamente dalla carica.

La commissione si riunisce secondo un calendario che verrà stabilito, alla luce delle esigenze d'ufficio, con cadenza bimestrale; il presidente ha facoltà di convocare la commissione in via straordinaria ogni volta che lo riterrà opportuno. In caso di conflitto di interesse i membri si asterranno.

Art. 9

Decoro della proprietà privata

I proprietari sono tenuti a conservare in stato di decoro i loro immobili, ed ugualmente le aree, anche non edificate.

L'obbligo si estende anche alle decorazioni architettoniche, agli infissi, ai serramenti, ai manti di copertura, e in generale a tutti gli elementi accessori e di finitura, che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici medesimi, nonché le aree pertinenziali, provvedendo ai necessari interventi di pulizia, manutenzione e restauro.

Il Comune può ingiungere ai proprietari degli edifici e delle aree predette, ed a spese degli stessi, l'esecuzione delle opere necessarie a eliminare condizioni di degrado o esteticamente deturpanti, o comunque tali da arrecare pregiudizio al pubblico decoro, e, in caso di inottemperanza, il Comune potrà eseguire in danno del privato gli interventi necessari. In tali casi al soggetto tenuto all'ottemperanza potrà essere irrogata una sanzione amministrativa da € 50,00 ad € 1000,00, a seconda della gravità della violazione parametrata sulla dimensione, sull'entità, e sulla gravità della lesione prodotta ai valori tutelati dalla norma.

Restano salve le disposizioni in materia di igiene e sanità pubblica, nonché le disposizioni contenute nel regolamento comunale di igiene.

Restano inoltre salve le norme in materia di sicurezza delle costruzioni ed i poteri delle Autorità Pubbliche in materia.

E' inoltre vietato detenere materiali in stato di abbandono su aree private. In tale caso, oltre ai disposti del presente regolamento potranno essere applicati quelli di cui al decreto legislativo n. 152/2006 e successivi decreti di attuazione.

L'ipotesi prevista nella presente norma può determinare anche, qualora ne sussistano i presupposti, la qualificazione ulteriore di deposito a cielo aperto disciplinata dal DPR 380/2001.

Art. 10

Necessità dei titoli abilitativi

Ogni intervento sul territorio deve trovare giustificazione nella normativa e nei titoli abilitativi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente, e deve essere conforme alle previsioni dello strumento generale, e di quello particolare eventualmente esistente, nonché al presente Regolamento.

Per gli ambiti nei quali siano decaduti i vincoli di carattere espropriativo valgono i principi generali della normativa nazionale e regionale. In tale caso l'edificazione resta condizionata alla positiva verifica della sufficienza dello stato di urbanizzazione dell'area, da effettuarsi da parte dell'ufficio comunale e, in caso di mancato raccordo con il tessuto circostante, dall'approvazione di un piano attuativo ad istanza del privato finalizzato a raccordare armonicamente l'intervento con l'edificato circostante sotto ogni profilo: funzionale, viario, infrastrutturale in generale. A tale fine verrà stipulata apposita convenzione per la realizzazione o l'assunzione, da parte del privato, delle opere necessarie.

La competenza al rilascio dei titoli abilitativi è disciplinata dalla Legge e dalle norme dello Statuto comunale o dai Regolamenti comunali vigenti o futuri, ai quali si rinvia.



Gli interventi edilizi si valutano nel loro complesso. Al fine della applicazione delle procedure per il rilascio dei titoli abilitativi prevale la procedura prevista per l'intervento considerabile come maggiore.

TITOLO II

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Art. 11

Sportello Unico per l'Edilizia

Il Comune, ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 380/2001, ha istituito lo Sportello Unico per l'Edilizia.

Esso cura tutti i rapporti tra il privato, l'Amministrazione comunale e le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altri titoli abilitativi, comunque denominati dalla normativa.

Presso lo Sportello Unico è possibile per ogni cittadino avere informazioni, nell'orario di ufficio, sugli adempimenti richiesti dal Comune al fine del rilascio di titoli abilitativi, e sullo stato delle pratiche, nonché consultare le normative comunali in materia.

Lo Sportello Unico non fornisce consulenze, ma esplica la sua attività informativa secondo quanto previsto nell'art. 5 del D.P.R. 380/2001 nei limiti e con le modalità precisate nel presente regolamento.

Non appena verrà messo in funzione, le informazioni saranno gratuitamente accessibili mediante archivio telematico.

Lo Sportello Unico è competente anche all'adozione dei provvedimenti in materia di accesso.

A tale fine chiunque dimostri di essere titolare di un interesse diretto, concreto e attuale, dovrà formulare, conformemente al regolamento comunale, la propria istanza in forma scritta contenente le motivazioni della richiesta di accesso, accompagnata da fotocopia di un documento di identità. Fermi rimangono i limiti di esercizio del diritto di accesso in caso di lesione del diritto alla privacy, segreto industriale o di Stato o militare, riservatezza di gruppi o imprese, o altri casi stabiliti dalla legge.

E' possibile, con le modalità sopra precisate, la visione di elaborati progettuali. La richiesta di copie di progetti elaborati da professionisti privati potrà essere assolta solo qualora il richiedente ne dimostri la assoluta necessità ai fini della tutela dei propri interessi e previa comunicazione ai controinteressati. In tale caso la copia rilasciata dovrà contenere la dicitura "*rilasciata per esercizio di diritto di accesso*" e determinerà per il richiedente il divieto dell'utilizzo della copia avuta per finalità diverse dalla tutela dei propri interessi connessi all'intervento.

La copia degli elaborati progettuali sarà limitata ai prospetti esterni e alla sagoma, e non potrà riguardare la divisione interna dell'immobile o la rappresentazione interna o altri particolari irrilevanti. Per quanto non previsto si rinvia al regolamento comunale in materia di accesso.

Art. 12

Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30, commi 2 e 3, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti nei piani urbanistici, generale o particolare, o ne indica gli estremi.

In particolare, il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, 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.

Il Certificato non menziona eventuali cessioni di cubatura che fossero intervenute. Tale controllo sarà possibile mediante separati accertamenti ai sensi di legge. Il certificato menziona



eventuali qualifiche di sito inquinato ai sensi del D.Leg.vo 22/1997, non menziona, invece, altri vincoli derivanti da ordinanze contingibili e urgenti in materia anche ambientale.

Art. 13

Procedimento per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica

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

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

TITOLO III

TITOLI ABILITATIVI

Art. 14

Permesso di costruire e denuncia di inizio attività

Gli interventi previsti nel presente regolamento possono essere eseguiti dai soggetti legittimati per legge o per regolamento, o dagli aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività (d.i.a.).

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio, e non comporta limitazioni di diritti di terzi.

E' irrevocabile e oneroso, secondo le disposizioni di legge; ai sensi degli art.16 e 17 del TU 380/2001 è soggetto alla corresponsione del contributo concessorio commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, determinati dal Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione Lazio definisce per classi di comuni; le delibere di consiglio relative sono allegare al presente regolamento.

La denuncia di inizio attività (DIA) è disciplinata dall'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni, e dalle norme del presente regolamento.

Hanno titolo a richiedere le abilitazioni agli interventi edilizi:

- a) il proprietario dell'immobile o tutti i comproprietari dello stesso; l'istanza formulata dal solo comproprietario può riguardare soltanto interventi che non alterino la destinazione della cosa comune o non impedisca l'uso del bene da parte degli altri comproprietari, o che siano connotati da particolare urgenza e non sia possibile interpellare gli altri comproprietari. A tale fine il richiedente dovrà giustificare tali aspetti nella relazione tecnica, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità, e sempre salvi i diritti dei terzi;
- b) il titolare del diritto di superficie nei limiti e con le prescrizioni del diritto stesso contenute nell'atto costitutivo;
- c) l'usufruttuario ed il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi definibili come manutenzione straordinaria e restauro conservativo;
- d) l'enfiteuta nei limiti derivanti dal contratto;
- e) il conduttore, limitatamente agli interventi di manutenzione urgente come disciplinati dall'art.1577 C.C., e l'assegnatario nei casi stabiliti dalla legge o dal contratto
- f) il titolare del contratto di affitto agrario relativamente ai miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione e, nei casi previsti dalla legge n. 203/1988 limitatamente a quanto ivi previsto;
- g) il destinatario di ordinanza contingibile ed urgente per l'ottemperanza alla stessa e per quanto ivi previsto, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;
- h) il concessionario di beni demaniali che sia autorizzato per legge o per convenzione;
- i) nei casi in cui l'intervento riguarda anche parti condominiali occorre allegare la delibera del condominio che autorizza i lavori senza condizioni ,facendo riferimento al progetto il soggetto che trovasi nella condizione di essere legittimato all'intervento in virtù di previsione espressa del legislatore.

Ai fini della dimostrazione della legittimazione all'intervento, l'interessato dovrà allegare alla istanza o alla DIA le copie di cui a seguito, ferma rimanendo la facoltà dell'ufficio di richiedere documentazione integrativa anche ai fini di fornire chiarimenti sulla legittimazione all'intervento:

- copia dell'atto notarile attestante il titolo all'intervento autenticato;

- copia autentica del contratto di locazione registrato, se è obbligatoria la registrazione;
- copia del contratto da cui deriva la posizione legittimante l'intervento;
- copia dell'ordinanza o di altro atto negli altri casi stabiliti.

Ai fini della presentazione della domanda, l'interessato potrà presentare , in alternativa , una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28/12/2000, n. 445, accompagnata da una fotocopia del documento di identità da allegarsi. L'atto citato esonera l'ufficio da qualsiasi responsabilità al riguardo.

L'istanza per il rilascio del permesso di costruire e la DIA dovranno essere corredate dalla documentazione necessaria prescritta dal presente regolamento e su moduli o copie di moduli predisposti dallo sportello unico.

Art. 15

Attività edilizia libera

Ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, e sempre salvi i limiti previsti nel D.Lgs. 42/2004, possono essere eseguiti senza titoli abilitativi i seguenti interventi:

- a)- interventi di manutenzione ordinaria.
- b)- interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c)- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- d)- pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a 30 mq. e di pompe di calore destinate esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi;
- e)- impianti solari fotovoltaici parzialmente o totalmente integrati agli edifici pubblici e privati ovvero anche non integrati, qualora posti sulle coperture degli edifici commerciali ed industriali, di potenza nominale uguale o inferiore a 20 kWp e, relativamente agli stabili condominiali, di potenza nominale uguale o inferiore a 5 kWp per unità abitativa, fino ad un massimo di 20 kWp per l'intero stabile;
- f)- impianti eolici di potenza uguale o inferiore a 5 kWp negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi.

Gli interventi dovranno comunque essere effettuati nel rispetto delle norme di sicurezza, e in conformità ad altre eventuali normative applicabili.

Qualora dovessero realizzarsi anche interventi che esulano dalla nozione di manutenzione ordinaria, l'interessato dovrà munirsi di apposito titolo abilitativo secondo le norme di legge e di regolamento vigente.

E' fatta sempre salva la possibilità di controllo da parte degli organi competenti sulla consistenza delle opere e sulla congruità della classificazione dichiarata.

Art. 16

Interventi che possono eseguirsi senza titolo abilitativo specifico

Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, ma con semplice preventiva comunicazione scritta, gli interventi qualificabili come edilizi la cui esecuzione è obbligatoria sotto comminatoria di sanzioni penali e derivanti da ordinanze contingibili e urgenti.

Possono essere ugualmente eseguiti senza titolo abilitativo, ma con semplice comunicazione scritta allo Sportello Unico, gli interventi consistenti nella esecuzione di ordinanze per la demolizione di opere abusive.

L'esecuzione di opere ulteriori a quelle descritte nella ordinanza deve essere previamente autorizzata secondo la normativa vigente.

Qualora sia inoltre necessario, indipendentemente da emissione di ordinanza apposita, di procedere ad interventi urgenti ed indifferibili di natura puramente provvisoria per la necessità di evitare danni o pericoli alla incolumità fisica delle persone o alle cose, è possibile che queste vengano eseguite senza preventivo titolo abilitativo purché ne venga data immediata e preventiva comunicazione al Sindaco ed allo Sportello Unico, anche via telefax, o telematica o mediante richiesta di sopralluogo dei Vigili Urbani. Entro i quindici giorni successivi dovrà essere presentata una relazione tecnica ed una istanza a sanatoria per i lavori oggetto della comunicazione. La sanatoria verrà concessa, se il riscontro della situazione sarà positivo da parte dell'Ufficio, senza irrogazione di sanzioni, fermi rimanendo gli eventuali oneri o diritti da versare

Per tutti gli altri lavori di ripristino o ricostruzione di quanto eventualmente demolito dovrà essere richiesto il titolo abilitativo.

Tale disciplina non trova applicazione per gli edifici di pregio o vincolati restando, inoltre, in ogni caso salva la disciplina di cui al D.Lgs.vo 42/2004.

Art. 17

Interventi subordinati a permesso di costruire

Sono subordinati al preventivo rilascio di permesso di costruire gli interventi di cui all'art. 10 del DPR 380/2001 nonché quelli di cui alla normativa regionale vigente di cui all'art. 10 comma secondo del DPR citato.

Art. 18

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

La domanda per il rilascio del permesso di costruire va presentata dall'interessato allo Sportello unico, debitamente sottoscritta dal soggetto legittimato e compiutamente corredata sia dal titolo di legittimazione o da una attestazione relativa allo stesso, sia da tutti gli elaborati progettuali, relazioni ed allegati vari, richiesti dal presente regolamento, nonché fruendo, obbligatoriamente, degli schemi approvati dal comune da compilare chiaramente e completamente.

Gli schemi citati sono disponibili presso lo Sportello Unico. Essi possono subire variazioni conseguenti a modifiche legislative e verranno aggiornati dandone idonea divulgazione.

Non appena verrà realizzato l'archivio telematico, e non appena lo Sportello Unico si doterà di sistema informatico appositamente predisposto, sarà possibile la trasmissione di dati e documenti anche in via telematica, il funzionamento del quale verrà regolato appositamente.

Al momento della presentazione, l'interessato prenderà atto, ad ogni effetto di legge ed ai sensi degli artt. 4 e 5 della Legge n. 241/1990, del nominativo del responsabile del procedimento così come nominato dal Responsabile del Servizio.

La presa d'atto risulterà dalla sottoscrizione della stessa di cui lo Sportello Unico tratterà copia. Qualora ciò non sia avvenuto lo Sportello unico provvederà a comunicare il nominativo del responsabile entro dieci giorni. In mancanza di ciò è responsabile del procedimento il responsabile dell'Ufficio.

Art. 19

Utilizzo dei modelli rilasciati dallo Sportello Unico

E' obbligatoria la compilazione chiara ed integrale del formulario per la istanza.

Qualora l'istanza, anche contrariamente a quanto dichiarato da tecnico incaricato, risulti incompleta sia per carenza degli elaborati, che per mancata compilazione, totale o parziale, dei modelli predisposti per l'istanza, o per carenza delle necessarie autocertificazioni, o comunque per mancato rispetto delle regole procedurali stabilite nel presente Regolamento, l'esame della pratica verrà sospeso. Di ciò ne verrà data comunicazione all'interessato.

Qualora la pratica sia invece carente di uno o più documenti, lo Sportello Unico provvederà a richiedere la necessaria integrazione documentale. La richiesta di integrazione interrompe il termine per il rilascio del titolo abilitativo.

In caso di istanza regolare e completa in ogni suo aspetto, nel senso sopra precisato, lo Sportello Unico compie tutte le attività previste dalla legge ed il Responsabile del Procedimento formula una proposta di provvedimento motivata con allegata una relazione che giustifichi la proposta stessa.

Il provvedimento verrà rilasciato se l'istanza risulterà conforme a legge e alle norme urbanistiche ed edilizie anche regolamentari.

Art. 20

Modifiche di modesta entità di cui all'art. 20, quarto comma del D.P.R. 380/2001

E' possibile allegare alla istanza una delega incondizionata, e in forma scritta, accompagnata da una fotocopia del documento di identità del soggetto legittimato, avente ad oggetto la possibilità per il progettista o per il tecnico incaricato, di concordare con l'ufficio le modifiche di modesta entità di cui all'art. 20, comma quarto, del D.P.R. 380/2001.

A tale fine il Responsabile del Procedimento provvederà a convocare l'interessato o il suo delegato per l'esame delle modifiche che l'Ufficio ritiene necessarie, illustrandone in tale sede le ragioni.

Il procedimento relativo alla proposta e successiva accettazione delle modifiche di modesta entità sopra citate potrà avvenire in contraddittorio tra il Responsabile del Procedimento e il progettista o altro professionista appositamente delegato. In mancanza di delega il sub procedimento citato potrà essere concluso direttamente con l'interessato, e potrà risultare da apposita verbalizzazione.

La invalidità della delega ,da qualunque causa derivante, non determina responsabilità alcuna del Responsabile del Procedimento per il prosieguo della pratica avvenuto confidando nella validità della delega.

Resta salva la facoltà , per lo Sportello Unico, di procedere mediante comunicazione all'interessato o al suo delegato, delle modifiche di modesta entità che determinerebbero il rilascio del titolo.

Il destinatario dovrà rispondere entro il termine di 15 giorni, o altro che sarà comunicato dallo sportello Unico in casi particolari e giustificati. La risposta dell'interessato non potrà essere condizionata.

Qualora l'interessato, anche tramite delegato, intenda accettare le modifiche proposte dovrà provvedere ad adeguare l'istanza in ogni suo aspetto ed allegato.

Il termine per il rilascio del titolo rimane sospeso fino alla effettiva integrazione.

L'integrazione tardiva non preclude lo svolgimento ulteriore del procedimento purché la stessa avvenga entro sei mesi dalla richiesta. Decorso tale termine la pratica verrà archiviata.

Il Responsabile del Procedimento attribuirà la qualifica di "modesta entità" alle modifiche che intende proporre sulla base di proprie valutazioni quantitative, tecniche, estetiche, derivanti dalle caratteristiche dell'intervento. Esso non è obbligato a motivare l'attribuzione di tale qualifica, restando fermo che per "modeste" si intendono le modifiche che non portano a stravolgere l'intervento nella sua configurazione essenziale.

Art. 21

Documentazione da allegare alla istanza

L'istanza per il rilascio di permesso di costruire deve essere inoltrata o presentata allo Sportello Unico dal soggetto legittimato o da un suo delegato, debitamente sottoscritta, e utilizzando l'apposito modulo fornito dallo stesso ufficio e disponibile sul sito internet del Comune.

Fermo quanto previsto dall'art. 20 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, alla domanda devono essere allegati gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo diversa prescrizione del P.R.G. e dei Piani Attuativi:

a) copia autentica del contratto o del titolo di proprietà o del titolo che legittima l'intervento oppure, in alternativa, dichiarazione sostitutiva nelle forme prescritte dal D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;

b) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000 e da certificato o visura catastale; tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento e la relativa superficie;

c) quattro foto dello stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento in forma 18X24 effettuate da quattro diverse prospettive corrispondenti ai punti cardinali; quattro foto dell'area circostante corrispondenti ai quattro punti cardinali; documentazione fotografica di eventuali particolari architettonici di fabbricati su cui si intende intervenire;

d) preventiva approvazione della competente Soprintendenza per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, recante: "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali"; (salvo il caso di esercizio di sub delega: in tale caso l'autorizzazione rilasciata dal Comune rimane assoggettata al termine previsto dalla normativa vigente per l'autoannullamento)

e) parere dell'A.S.L. (qualora non possa essere sostituito dall'autocertificazione prevista dall'art. 20 comma 1 del DPR 380/2001) o documentazione necessaria affinché tale parere possa essere acquisito direttamente dallo Sportello unico;

f) pareri dei vigili del fuoco, ove necessario, o documentazione necessaria affinché tale parere possa essere acquisito direttamente dallo Sportello unico;

g) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;

h) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, prescritti dalla normativa vigente.

Triplice copia degli elaborati grafici contenenti:

1. Rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100,

con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;

2. 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. Per i parcheggi dovranno essere distinte le superfici per le piazzole di sosta da quelle per gli spazi di manovra;
3. prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
4. piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso e con le categorie catastali;

per interventi sull'esistente:

5. piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare. Nel caso di interventi edilizi da eseguirsi su una singola unità immobiliare di un fabbricato comprendente più unità immobiliari, qualora siano previsti la sostituzione o il rinnovo di parti strutturali, la documentazione relativa agli interventi sull'esistente va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica) che gli interventi di rinnovo o di sostituzioni di parti strutturali non modificano in maniera sostanziale il comportamento globale dell'edificio. Indicativamente, quindi, la documentazione grafica dovrà comprendere almeno un rilievo semplificato dell'intero fabbricato tale da consentire l'identificazione dello schema strutturale e la valutazione delle eventuali modifiche che gli interventi progettati producono al comportamento strutturale globale del fabbricato. Nel caso di intervento su edificio contiguo ad altri (complessi edilizi) la documentazione va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica) che gli interventi previsti non aggravano la situazione statica degli edifici adiacenti;
6. planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
 - rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
 - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
 - rete idrica esterna;
 - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
 - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
 - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
 - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
 - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
 - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di

riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas.

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

Per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola, è altresì richiesta la seguente documentazione:

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

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

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

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

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

La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti,

del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento. In caso di mancata designazione tutti si intendono responsabili solidalmente.

Art. 22

Pubblicità del permesso di costruire

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

Art. 23

Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.

Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, il permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico generale è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 D. Leg. vo 267/2000, e nel rispetto, comunque, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 42/2004, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

(Per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano - enti pubblici o privati - siano destinati a finalità di carattere generale sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, e comunque rispondente ad un interesse non solo generale e collettivo, ma anche quale interesse specifico qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dall'Amministrazione stessa.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli eventuali interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 24

Trasferibilità del permesso di costruire

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori e aventi causa, ai sensi dell'art. 11, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Onde consentire la voltura, il soggetto a cui è stato trasferito il permesso di costruire dovrà farne richiesta allo Sportello Unico, allegando l'atto in copia autentica, o in copia semplice accompagnata da autodichiarazione ai sensi dei disposti del 445/2000, ai fini della presa d'atto da parte dell'ufficio stesso dell'avvenuto trasferimento ed il rilascio della voltura del Permesso di Costruire.

Fermo rimane l'obbligo di trasferimento, insieme all'immobile, del terreno che ha dato titolo al rilascio del titolo abilitativo originario.

Art. 25

Decadenza del permesso di costruire

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e fine dei lavori.

Si applica a tale fine il disposto dell'art. 15 del DPR 380/2001.

Il titolare decade dal permesso di costruire nei seguenti casi:

- a) mancato ritiro entro il termine di 90 giorni dalla comunicazione dell'avvenuto rilascio

- b) mancati inizio ed ultimazione lavori nei termini indicati nel permesso di costruire;
- d) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Per opere già iniziate, in caso di decadenza del permesso di costruire, dovrà essere inoltrata nuova domanda di permesso di costruire per la parte di opera non ultimata, salva la possibilità di utilizzare la dia ai sensi dell'art. 22 DPR 380/2001. Si procede inoltre, se necessario, al ricalcolo degli oneri.

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

Art. 26

Denuncia di inizio attività

La denuncia di inizio attività è disciplinata dagli articoli 22 e 23 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni a cui si fa pieno riferimento.

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

Fermo restando il disposto degli articoli 22 e 23 del T.U. n. 380/2001, e successive modificazioni, alla denuncia devono essere allegati i documenti e gli elaborati di cui al precedente art. 14 compatibili con l'intervento che viene denunciato.

Dovrà inoltre essere comunicato il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori ed allegato il Documento Unico di Regolarità Contributiva.

Art. 27

Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non qualificabili come soggetti a permesso di costruire e quelli non rientranti tra quelli soggetti a comunicazione o liberi, che siano conformi alle previsioni del PRG, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richieste dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D. L.gvo. 42/2004.

Art. 28

Procedimento per la denuncia di inizio attività

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la D.I.A., almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati

progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare al PRG e al regolamento edilizio nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui sopra decorre da I rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegata la denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater Legge 241/1990. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è prova di effetto.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della DIA da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il dirigente o il responsabile del competente Ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1, sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di false attestazioni del professionista, informa l'Autorità Giudiziaria e il Consiglio dell'Ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica-edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la DIA.

Art. 29

Certificato di agibilità

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.

Il certificato di agibilità è rilasciato dallo Sportello unico in riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni;
- c) sopraelevazioni, totali o parziali;
- d) interventi, anche di ristrutturazione, sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni sopra citate.

Art. 30

Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità

La domanda per il rilascio del certificato di agibilità è presentata dal soggetto titolare del permesso di costruire o della DIA, nonché dai loro successori aventi causa entro giorni trenta dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

La domanda è presentata allo Sportello unico sull'apposito modello predisposto dall'ufficio, integralmente compilata, a pena di inammissibilità, e corredata dalla seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo Sportello Unico dell'edilizia provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alle prescrizioni di legge ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti.

All'atto della presentazione dell'istanza attraverso gli appositi modelli predisposti dallo Sportello Unico il richiedente prenderà atto del nominativo del responsabile del procedimento. In mancanza lo Sportello Unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda il nominativo del responsabile stesso.

Entro trenta giorni dal deposito dell'istanza o dalla ricezione della stessa, e previa presa d'atto del responsabile del procedimento, lo sportello unico, previo eventuale sopralluogo, rilascia il certificato di agibilità, verificata la seguente documentazione:

- 1) documentazione allegata all'istanza;
- 2) certificato di collaudo statico;
- 3) certificato del competente ufficio della Regione attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di legge;
- 4) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia edilizia ed urbanistica e di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Trascorso il termine dei trenta giorni sopra citato, l'agibilità si intende attestata, nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'art. 5 comma tre lett. a) del D.P.R. n. 380/2001. L'interessato ha facoltà di produrre autodichiarazione ai sensi e per gli effetti del DPR sopracitato. In tale caso decorrono sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza l'agibilità si intende formata per silenzio-assenso.

Rimane in ogni caso salva la facoltà, per lo sportello unico, a mezzo del responsabile del procedimento di formulare all'interessato richiesta di integrazione documentale. In questo caso il termine per il rilascio del certificato di agibilità ricomincia a decorrere nuovamente dalla effettiva ricezione della documentazione integrativa.

Art. 31

Controlli sul mantenimento delle condizioni di agibilità degli edifici

Resta salva la facoltà per l'Ufficio e per le autorità competenti in materia, di effettuare ispezioni e controlli finalizzati ad accertare le condizioni di salubrità dell'edificio, la sua conformità alla normativa ed ai titoli concessori, e quanto altro concernente l'agibilità parziale o totale dell'immobile nell'ambito di procedimenti appositi.

Art. 32

Divieto di utilizzo degli edifici

È vietato utilizzare gli edifici prima del rilascio del certificato di agibilità. Il titolare del titolo abilitativo, suoi successori o aventi causa, rispondono in solido con gli utilizzatori del rispetto del divieto di cui sopra.

Resta salva l'applicazione in tale caso della sanzione amministrativa prevista dall'art. 24, comma tre, del DPR 380/2001.

Art. 33

Opere a carattere precario

Sono definite tali le opere che non comportino trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e che per loro stessa natura risultino destinate a soddisfare soltanto necessità contingenti, limitate nel tempo e non ricorrenti.

Ai fini della qualificazione della precarietà dell'opera sono irrilevanti la tecnica costruttiva impiegata, la natura dei materiali adoperati, la più o meno facile rimovibilità delle parti che la compongono, la destinazione soggettivamente attribuita dagli interessati, l'infissione al suolo.

Rientrano nel novero delle costruzioni precarie, a fini esemplificativi, le costruzioni e/o opere funzionali a lavori in corso soggetti a Permesso di Costruire, per manifestazioni socio culturali e sagre.

Le opere a carattere precario e temporaneo devono, in ogni caso, essere ammissibili ai sensi del presente Regolamento e delle previsioni del vigente strumento urbanistico generale e pertanto rientrano tra le opere soggette a comunicazione.

La mancata sussistenza delle condizioni di cui sopra determina la qualificazione dell'intervento come nuova costruzione. A tale fine si rinvia alla disciplina di cui al DPR 380/2001.

Art. 34

Opere stagionali

Sono definite stagionali quelle opere e/o interventi volti ad insediare sul territorio comunale, su suolo pubblico o privato, manufatti finalizzati esclusivamente al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale. Per stagionale si intende il periodo compreso tra il primo aprile ed il quindici settembre. Esse svolgono una funzione di supporto all'attività imprenditoriale turistico balneare e, pertanto, non sono consentite in periodo di tempo diversi da quelli sopra indicati. La mancata rimozione al termine della stagione determina l'equiparazione dell'intervento ad una nuova costruzione, con tutte le conseguenze di legge.

Per quanto riguarda le opere stagionali in prossimità dell'arenile, la loro installazione presuppone l'approvazione del PUA da parte del comune e la conformità ad esso.

In ogni caso sono subordinati a titolo abilitativo.

Tale categoria non si identifica con quella delle opere a carattere precario.

TITOLO IV

TEMPI E MODALITA' NELL'ECUZIONE DEI LAVORI

Art. 35

Comunicazione di inizio dei lavori

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

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

Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato, se dovuta, ai sensi della normativa vigente ovvero, per le sole opere di rilevante interesse pubblico, l'autorizzazione di cui all'art. 94 del d.P.R. n. 380/2001. Va altresì allegata la copia degli elaborati grafici munita del visto del competente

servizio comunale;

- se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi della normativa vigente;
- certificazione DURC dell'impresa esecutrice.

Art. 36

Ultimazione dei lavori

Per "lavori ultimati" si intende l'esecuzione completa dei lavori previsti nel titolo abilitativo, comprese le opere di finitura, tali da renderlo utilizzabile ai fini abitativi o agli altri fini a cui l'intervento è diretto.

Al momento dell'ultimazione dei lavori il titolare del permesso di costruire e l'impresa esecutrice, unitamente al direttore dei lavori, sono tenuti alla rimozione del cantiere, dei ponteggi, dei materiali, delle recinzioni, e di quanto installato per l'esecuzione dei lavori ripristinando l'area e ripulendola così da restituire alla stessa lo stato di decoro dovuto.

La data di ultimazione lavori dovrà essere comunicata allo sportello unico entro trenta giorni mediante l'apposito modulo predisposto dallo sportello unico sottoscritto dai soggetti ivi indicati.

Art. 37

Vigilanza sull'attività di cantiere

Gli interventi edilizi, ed i cantieri a tale fine installati, sono soggetti a controllo da parte degli uffici comunali o della pubblica autorità.

Il titolo legittimante l'intervento unitamente agli allegati dell'istanza o della DIA dovranno essere tenuti in cantiere a disposizione di chi effettuerà i controlli.

All'atto dell'installazione del cantiere dovrà essere apposta una tabella visibile e di chiara lettura indicante l'oggetto dell'intervento, gli estremi del titolo abilitativo, ed il nome e cognome del committente, dell'impresa esecutrice, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile del cantiere nonché delle eventuali altre ditte esecutrici.

Nel cartello dovrà inoltre essere indicata la data di inizio e, come desumibile dal titolo abilitativo, la data di fine dei lavori.

In caso di controllo, il titolare del permesso di costruire o della D.I.A., o l'impresa esecutrice, o il custode del cantiere, dovranno agevolare le operazioni rimanendo a disposizione degli addetti al controllo.

Nel cantiere dovrà essere indicata anche la ubicazione e il telefono ove reperire un soggetto responsabile anche in periodo feriale o nei giorni festivi.

Art. 38

Prescrizioni circa le modalità di tenuta dei cantieri

Il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'esecutore, nell'ambito delle loro funzioni e competenze, sono responsabili della conduzione dei lavori e di qualsiasi danno o inconveniente conseguente dall'attività edilizia intrapresa.

I lavori dovranno essere eseguiti osservando tutte le idonee precauzioni atte a garantire la sicurezza e l'incolumità sia degli esecutori che dei terzi, nel pieno rispetto della normativa vigente.

Nella conduzione dei lavori dovranno essere osservate le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/08, nonché dei relativi decreti attuativi.

Il cantiere dovrà essere organizzato e mantenuto in stato di decoro e di sicurezza per tutta la durata dei lavori. Dovrà essere adeguatamente segnalato e recintato, evitando la giacenza di



materiali di demolizione o dannosi per l'ambiente ed in modo tale da evitare situazioni di pericolo in genere.

È obbligatoria la predisposizione di strutture o altri sistemi per evitare la diffusione o il sollevamento di polvere.

Qualora i lavori vengano effettuati su fabbricati o aree prospicienti a spazi pubblici o comunque accessibili al pubblico, dovranno essere effettuati con teli antipolvere o analoghi sistemi.

Dovranno inoltre essere utilizzate recinzioni adeguate per decoro e sicurezza.

A tale fine al progetto è necessario allegare specifico disegno e breve descrizione degli stessi.

Il lavoro verrà organizzato in modo tale da limitare il disturbo ai cittadini ed ai vicini. Nella stagione estiva i lavori più rumorosi dovranno essere eseguiti negli orari diversi da quelli consueti per il riposo delle persone.

PARTE SECONDA**TITOLO V
NORMATIVA EDILIZIA****Art. 39****Superfici edilizie****SUPERFICIE COPERTA**

E' rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali comprese le scale esterne di altezza superiore a mt. 1,20 rispetto al piano di calpestio esterno, i balconi di sporgenza superiore a mt. 1,60, le logge, le pensiline con sporgenza superiore a mt. 1,60. Sono esclusi gli altri aggetti e le scale di sicurezza esterne se richieste di specifiche normative.

SUPERFICIE UTILE

E' la superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, e di eventuali scale interne, logge e balconi;

SUPERFICIE ACCESSORIA

E' la superficie di : cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali allo stretto servizio delle residenze o delle attività principali, autorimesse singole e collettive, androni d'ingresso e porticati liberi, logge e balconi, anche se interrati o seminterrati.

SUPERFICIE COMPLESSIVA

E' data dalla somma della superficie utile più quella accessoria. Ai fini della determinazione del costo di costruzione si applicano i disposti del DM 1/05/77

Art. 40**Altezze****ALTEZZA DEL FRONTE DELL'EDIFICIO**

Si definisce altezza di ciascun fronte di fabbricato la distanza verticale misurata dal piano di calpestio esterno al fabbricato (inteso come piano orizzontale prevalente del terreno circostante il fabbricato nella sua configurazione finale) alla quota corrispondente al punto di intersezione esterno fra la struttura verticale e quella di copertura; per i fronti a coronamento non orizzontale si fa riferimento alla base della figura solida corrispondente al piano di copertura.

ALTEZZA DELL'EDIFICIO

L'altezza esterna di un edificio è quella determinata dall'altezza del suo fronte più alto. L'altezza di una parete in ritiro (nel caso di attici o pareti esterne di mansarde aperte sul tetto) è misurata dalla linea di terra, alla quota della linea di copertura della parete in ritiro proiettata sui piani delle pareti esterne dell'edificio.

Qualora la copertura abbia una pendenza superiore al 35%, l'altezza della linea di gronda si intende aumentata dei 2/3 della proiezione verticale del tetto.

Nella determinazione dell'altezza delle fronti e dell'edificio sono esclusi i manufatti quali gli extracorsa degli ascensori, vani tecnici particolari, tralici per linee elettriche, antenne, serbatoi, camini, ciminiere e simili. Per gli edifici a destinazione produttiva, compresi quelli agricoli, sono esclusi dal computo dell'altezza dell'edificio gli impianti e le attrezzature che per motivi tecnologici o di sicurezza per il loro funzionamento richiedono una particolare altezza o configurazione.

Ai fini della verifica si considera l'altezza misurata dal piano di calpestio esterno all'edificio sino alla quota corrispondente al punto di intersezione esterno tra la struttura verticale e quella di copertura se rilevabile, altrimenti l'altezza viene misurata dal piano di calpestio esterno all'edificio sino alla quota corrispondente al punto di intersezione interna tra la struttura verticale e quella di copertura aumentata di 30 cm.

Nel caso di fabbricati fuori dei centri abitati, si assume come riferimento per il computo dell'altezza, la quota del terreno naturale, o del marciapiede circostante il fabbricato purché non superiore di più di 30 cm. rispetto alla quota del terreno, fatta salva la condizione di terreno naturale in pendio. In quest'ultimo caso prevale il criterio di misurazione del fronte più alto.

ALTEZZA DEI VANI ABITABILI

L'altezza minima ed i requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione sono stabiliti dall'art. 62 del presente Regolamento ed in genere dal D.M. 5/7/1975 pubblicato sulla G.U. 190 del 18.6.1975, ed in modo particolare:

L'altezza dei vani, ai fini della loro abitabilità, è misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura del vano.

Nel caso di solai con struttura in legno la quota di riferimento deve essere considerata all'intradosso del travicello.

Nel caso di coperture a volta, l'altezza del vano è quella corrispondente alla media geometrica delle altezze misurate secondo la sezione minore.

Nel caso di edifici con strutture di copertura inclinata l'altezza viene determinata mediante l'altezza media non inferiore a ml. 2,80, con minimo di ml. 2,30.

ALTEZZA DI PIANO

E' rappresentata dalla differenza tra la quota di pavimento di ogni piano misurata da pavimento a pavimento. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista quando il loro interasse risulta superiore a mt. 1,00. In caso di altezze diverse si calcola la loro media ponderale

Art. 41

Volumi edilizi

VOLUME

Il volume è il prodotto della superficie lorda per l'altezza di riferimento del fabbricato o la sommatoria dei prodotti delle superfici lorde dei vari corpi di altezza diversa, per le relative altezze.

Nel caso di coperture a falde con diverse quote di gronda si assume come altezza di riferimento per il calcolo del volume la media dei valori corrispondenti.

Sono esclusi dal computo i volumi compresi nelle falde o nella falda del tetto quando siano posti al di sopra del solaio o del controsoffitto ed abbiano altezza massima inferiore a 2,20 ml; in caso di strutture di copertura in legno sono esclusi dal computo i volumi posti al di sopra della catena, anche se privi di controsoffitto.

Sono esclusi dal computo i volumi del basamento sottostante il piano rialzato di un edificio purché l'altezza media del piano rialzato emergente dal suolo non sia superiore a 50 cm.

Sono altresì esclusi dal computo della cubatura i volumi relativi ai locali del tutto interrati (o seminterrati soltanto quando non emergenti dal piano di campagna per più di cm. 100) purché siano destinati totalmente ed esclusivamente a: cantine, depositi, ripostigli, autorimesse, impianti tecnici e vespai di isolamento al servizio di sovrastanti edifici, e purché si tratti di edifici a destinazione soltanto residenziale.

Qualora gli interrati o seminterrati siano destinati a fini diversi (produttivi, uffici, commerciali, annessi agricoli, ecc.) essi sono computati nella cubatura e nella superficie.

Nei casi di particolare configurazione del terreno o di particolari tipologie delle coperture il volume è conteggiato moltiplicando la superficie lorda dei singoli piani per la relativa altezza media ponderale; l'altezza media ponderale di ogni piano è determinata dal rapporto tra la somma delle superfici laterali scoperte ed il perimetro.

Ai sensi e per gli effetti di cui alla L.R. 8/11/2004, n. 15, non sono computati nella volumetria, se superiori a 30 cm, gli spessori delle pareti e dei solai, per la parte eccedente i trenta centimetri, nonché delle serre solari e delle torri del vento. Il contenimento del consumo energetico dovrà essere dimostrato nei modi previsti dall'art. 2 della citata legge.

Oltre al volume realizzabile di cui al comma precedente, in deroga agli indici di zona, è consentita in tutto il territorio comunale la realizzazione di garage o posto macchina completamente interrati nella misura massima di un metro quadrato ogni 10 metri cubi di volume abitativo esistente, o di progetto.

Nell'eventualità di costruzioni aventi un numero di posti auto a garage per i quali necessiti la corsia di servizio per manovra ed accesso ridotta al minimo indispensabile, questa non computerà come previsto al punto precedente.

E' comunque garantito, per ogni unità abitativa, un garage o posto macchina delle dimensioni massime di ml. 5 * 3 (al netto delle murature).

VOLUMI TECNICI

Sono considerati volumi tecnici ed esclusi dal computo della volumetria i volumi, posti al di sopra della linea di gronda, strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici a servizio degli edifici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche, e le serre solari.

Non sono reputati volumi tecnici le parti dell'edificio comunque occupanti una superficie maggiore di 1/8 della superficie dell'edificio.

A titolo esemplificativo sono da considerare volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, quelli occorrenti per contenere :

1. vani scala;
2. Extra-corsa ascensore ;
3. Serbatoi idrici e relativi impianti ;
4. Impianti di riscaldamento e/o condizionamento;;
5. Camini, canne fumarie e di ventilazione ;

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio.

Non sono da considerare come volumi tecnici: i sottotetti, il vano scala per la parte sottostante la linea di gronda, gli stenditoi coperti, i bucatoi, i locali di sgombero.

VOLUMI INTERRATI E SEMINTERRATI

Sono tali quelli realizzati al di sotto del piano di campagna, con la tolleranza dettata dal presente regolamento in materia di volumi.

Gli immobili realizzati a livello interrato non producono superficie utile purché siano destinati totalmente ed esclusivamente a: cantine, depositi, ripostigli, autorimesse, impianti tecnici e vespai di isolamento al servizio di sovrastanti edifici.

Gli accessi dall'esterno ai locali interrati potranno essere realizzati lasciando libero dal rinterro un solo lato e comunque per uno sviluppo inferiore ad $\frac{1}{4}$ del perimetro dell'edificio.

Non è consentito realizzare sbancamenti o scavi lungo i lati dell'edificio.

Gli interrati o seminterrati non possono essere destinati ad abitazione. Nel caso di costruzioni su terreno in pendio che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere destinati ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

E' consentito che il piano di calpestio del piano terreno emerga dal terreno circostante per una altezza inferiore a 100 cm, purché il piano seminterrato, non considerato in cubatura, sia destinato ad uso non abitabile.

Nelle zone agricole il piano interrato deve essere posizionato all'interno della proiezione della sagoma dell'edificio sovrastante; è consentito che detto piano interrato ecceda la sagoma della proiezione dell'edificio sovrastante per una percentuale inferiore al 25% di detta sagoma, ma in tal caso non è consentito che il solaio di calpestio di piano terra emerga dal terreno circostante.

Art. 42

Distanze e distacchi

DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DI ZONA

Per distanza minima dai confini s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) ed il confine prospiciente.

DISTANZE DALLE STRADE

Le distanze minime dalle strade all'interno del perimetro dei centri abitati sono fissate dalle Norme di Zona, all'esterno del perimetro dei centri abitati sono quelle indicate nelle cartografie di P.R.G. e stabilite dal Codice della Strada.

DISTANZE: DETERMINAZIONE AI FINI EDILIZI

Le distanze si misurano a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato. Esse trovano applicazione anche agli ampliamenti e alle sopraelevazioni.

Nel caso di sopraelevazioni si considera la superficie coperta sul piano orizzontale di spicco della sopraelevazione.

Salvo diversa indicazione del PRG per particolari casi, le distanze delle costruzioni dai confini vengono misurate sulla congiungente i due punti rispettivamente più vicini su un piano orizzontale tra il perimetro dell'edificio e il limite considerato. La distanza deve sempre misurarsi orizzontalmente senza tenere conto degli eventuali dislivelli dei fondi che si fronteggiano. Le distanze tra edifici si misurano come distanze tra pareti antistanti. Due pareti si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle due pareti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esista tale condizione. Le distanze da rispettare nell'attività di costruzione e/o trasformazione delle opere edilizie, misurate secondo quanto previsto ai commi precedenti, sono fissate dal PRG.

In mancanza di indicazioni espresse le distanze da osservarsi nelle nuove costruzioni sono quelle stabilite dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, o dai piani attuativi che derogano tale decreto.

Per determinare la distanza tra pareti antistanti non parallele, si tiene conto del punto più vicino tra le pareti stesse.

Art. 43

Distanze tra fabbricati

Ai fini dell'applicazione delle regole sulle distanze da mantenere tra gli edifici si fa pieno rinvio al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Qualora il Comune voglia derogare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, alle distanze tra fabbricati nei piani particolareggiati o

lottizzazioni convenzionate comprendenti gruppi di edifici, tale deroga dovrà essere espressa chiaramente nella rappresentazione anche cartografica del piano attuativo, indipendentemente dalla rappresentazione planovolumetrica che potrà essere omessa. L'individuazione di "gruppi di edifici" è lasciata al Comune, potendo questo individuarla alla luce delle esigenze di pianificazione, anche in presenza di un solo edificio.

Art. 44

Distacchi obbligatori dal confine.

Ai fini dell'osservanza delle norme sopra dettate in materia di distanze, nelle nuove costruzioni dovrà mantenersi il distacco di cinque metri dal confine di proprietà, onde ripartire equamente la distanza dei dieci metri di cui al D.M. 1444/1968.

Nel caso in cui la nuova costruzione venga a realizzarsi in modo tale da essere fronteggiante ad una costruzione preesistente, qualora anche una sola delle pareti che si verranno a fronteggiare sia finestrata, rimane obbligatorio il distacco di dieci metri tra le pareti stesse.

Qualora la costruzione preesistente sia priva di pareti finestrate nel lato fronteggiante la nuova, la nuova costruzione dovrà mantenere la distanza dei dieci metri soltanto se verrà creata una parete finestrata fronteggiante l'edificio preesistente.

Qualora, invece, la nuova costruzione non abbia finestrate sulla parete fronteggiante l'edificio preesistente, la nuova costruzione potrà realizzarsi a 5,00 ml dal confine.

La edificazione a confine potrà essere realizzata, nel rispetto della normativa antisismica, soltanto in aderenza o mediante comunione del muro a confine. La edificazione a confine potrà interessare soltanto una eventuale parete preesistente, anche per tutta la sua lunghezza, ma non potrà superarla.

Le regole sulla distanza sono inderogabili tra privati.

Ai fini della individuazione di pareti finestrate si fa riferimento alle nozioni civilistiche. La luce o le luci, presenti sulla parete di un edificio, e purché aventi le caratteristiche del codice civile, non rendono la parete finestrata ai fini dell'applicazione delle norme sulla distanza tra pareti finestrate.

Il distacco di 5 ml. dal confine previsto nel presente articolo non si applica alle costruzioni interrato, alle scale aperte ed ai porticati. Le scale ed i porticati, se aperti, potranno essere realizzate a distanza inferiore ai 10 ml. rispetto a pareti antistanti.

I distacchi dal confine su strada, all'esterno del centro abitato, sono quelli dettati dal codice della strada e dal D.M. 01.04.1968.

Il distacco dal confine su strada, all'interno del centro abitato, è quello dettato dalla pianificazione di dettagli; in mancanza di normativa è pari a 5,00 ml se non esistono edifici limitrofi; in caso di esistenza di edifici limitrofi, su un lato o su entrambi i lati, prevale il principio dell'allineamento, ma dovrà essere rispettata la distanza di 10,00 ml tra pareti finestrate dall'edificio fronteggiante.

Art. 45

Deroga alla disciplina delle distanze

La disciplina delle distanze non si applica:

- a) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature ecc.);
- b) alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche);
- c) alle pensiline e ai box prefabbricati al servizio di strutture di arredo stradale;

- d) ai muri di recinzione inferiori ai 3 metri di altezza;
- e) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ecc.;
- f) alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai 15 cm.;
- g) alla realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
- h) agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti; (es. box antincendio, gruppo di spinta, ecc.);
- i) alle scale di sicurezza esterne quando siano espressamente imposte da provvedimenti dell'autorità per l'adeguamento a norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti.
- j) Balconi fino ad un aggetto massimo di ml. 1,60;
- k) Gronde e aggetti in genere fino ad una sporgenza massima di ml. 1,20.
- l) Rampe di accesso ad autorimesse interraste

Art. 46

Edificabilità nelle fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto dalle strade, come definite dal Codice della Strada e dal D.M. 01.04.1968, e salvo diverse previsioni dello strumento urbanistico, e salvo quanto previsto in seguito, non è consentita l'edificazione.

Salva diversa previsione della normativa vigente, o dello strumento urbanistico, tali fasce o zone di rispetto producono volumetria edificabile nei limiti in cui la zonizzazione lo consente.

Nelle fasce di rispetto, e previa valutazione circa l'assenza di pericoli per la circolazione stradale, possono essere installate strutture per distribuzione carburanti e attrezzature complementari e connesse, quali locali per meccanici, autolavaggio, rivendita ricambi auto, e simili, nonché strutture di ristoro e complementari, connesse a impianti di distribuzione carburanti, di modeste dimensioni, non superiori a mq 100 complessivi aventi le caratteristiche di chioschi secondo le prescrizioni contenute nel presente regolamento.

Nelle zone di rispetto cimiteriale, ed in conformità alla normativa vigente, non è consentita l'edificazione. In tali zone possono essere realizzate strutture per la vendita di fiori aventi le caratteristiche di chioschi con superficie massima di mq. 25 coperti, con altezza massima di ml. 3,20.

La zona di rispetto consente la realizzazione di viabilità privata e di parcheggi.

Art. 47

Definizioni di elementi edilizi e relativa normativa

ABBAINO

Si definisce abbaino un corpo a fronte verticale finestrato, sporgente dal piano inclinato di un tetto. Sono consentiti esclusivamente al di sotto della linea di colmo ed armonicamente inseriti nell'ambito della copertura.

I limiti dimensionali sono i seguenti:

- la larghezza massima esterna degli abbaini non dovrà superare complessivamente il 40% della larghezza della falda del tetto distribuita su un numero di abbaini aventi una larghezza massima di ml. 1,80;
- l'altezza del fronte dell'abbaino non dovrà superare ml. 1,50.

ARREDI DA GIARDINO

Sono definiti arredi da giardino, e come tali non computati ai fini della superficie coperta e del volume, gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto di fabbricati residenziali.

Sono compresi nella definizione :

- Piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,30, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare;
- Piccole serre, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio), con struttura metallica o in legno, chiuse esclusivamente con film plastico o vetro, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione e di plinti di fondazione, con superficie massima di mq. 10,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinate al ricovero di piante da giardino ;
- Barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq. 5,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,50 nel numero massimo di uno per abitazione di pertinenza.

Per i manufatti di cui sopra è prevista la distanza minima di ml. 3,00 dal confine di proprietà. La loro realizzazione è ammessa previa presentazione di DIA. Al di fuori dei parametri prescritti costituiscono nuove costruzioni a tutti gli effetti.

BALCONE

Superficie utile aggettante, accessibile da vani abitabili, aperta su tre lati e con un solo orizzontamento.

CASE MOBILI

Il posizionamento al suolo di manufatti prefabbricati, anche se non necessitano opere di fondazione ed allacciamento ai pubblici servizi, qualunque sia loro dimensione è soggetto a permesso di costruire salvo per i casi specificatamente disciplinati dal presente regolamento.

Il posizionamento al suolo di "case mobili", anche se non necessitano opere di fondazione, di sostegno ed allacciamento ai pubblici servizi, qualunque sia il loro uso e la loro dimensione è soggetto a permesso di costruire salvo per i casi specificatamente disciplinati dal presente regolamento.

GAZEBO

Si definisce gazebo un manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi se consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo, o legno, con copertura in tela, vetro, legno, laterizio, senza alcun tipo di delimitazione laterale.

Non computa ai fini del volume se realizzato uno per ogni unità immobiliare, con ubicazione nell'area di pertinenza del fabbricato, completamente aperto sui lati, con altezza max in gronda di ml. 2,20 e altezza max al colmo di ml. 2,50. L'ingombro non potrà essere superiore al 20% della superficie utile dell'unità immobiliare di cui costituisce pertinenza.

Vanno poste ad almeno tre metri dal confine di proprietà. Non costituiscono costruzione ai fini delle distanze fin quando rimangono nell'ambito delle dimensioni e delle condizioni sopra citate.

PENSILINA

La definizione comprende le strutture orizzontali o inclinate aggettanti dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati.

Non è computata ai fini della superficie coperta se non supera l'aggetto di ml. uno.

PERGOLATO

Si definisce pergolato una struttura, di pertinenza dell'unità a carattere residenziale, composta d'elementi verticali in legno e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo, atta a consentire il solo sostegno del verde rampicante, o di teli ombreggianti, con esclusione di qualsiasi copertura. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5.

La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 30% della superficie lorda dell'unità abitativa di cui costituisce pertinenza, per unità abitative di superficie non superiore a mq. 50. Per unità abitative aventi dimensioni maggiori, la percentuale scende al 20% per la parte di superficie eccedente i mq. 50.

È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati.

Non vi sono prescrizioni in merito alla distanza, rinviandosi alle norme del codice civile.

PIANO DI CAMPAGNA

Il piano di campagna è il livello naturale del terreno, esso non è disponibile dal privato e la sua modifica deve essere assentita con specifico titolo abilitativo.

PISCINA

Le piscine sono considerate nuove costruzioni se la loro struttura comporta la realizzazione di scavo, o platea in cemento o calcestruzzo o simili, e successiva installazione del manufatto

È definita piscina la struttura accessoria di pertinenza di unità immobiliare, sia fuori sia entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità, a servizio degli abitanti dell'unità immobiliare residenziale e non aperta al pubblico.

La Piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque.

La piscina deve consentire una profondità minima dell'acqua non inferiore a cm. 50.

Tali opere sono consentite nell'area di pertinenza delle unità immobiliari residenziali di tutto il territorio comunale, purché non in contrasto con le previsioni di pubblico interesse e di specifiche norme del P.R.G. (viabilità, opere pubbliche in genere, verde pubblico, ecc.), e dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la piscina dovrà essere posta ad una distanza minima dai confini di ml. 2,00 per le zone urbane e ml. 10,00 per le zone agricole; nelle zone agricole dovrà essere rispettata la distanza di ml. 10,00 dai fabbricati a destinazione non residenziale.
- i volumi tecnici ,strettamente necessari, dovranno essere completamente interrati
-
- il colore della piscina dovrà essere previsto nell'atto autorizzativo

Le piscine dovranno essere dotate di impianto di depurazione delle acque reflue a norma di legge

PORTICATO

Spazio utile definito da una o due pareti verticali, una pilastratura e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, in aderenza al fabbricato e ad uso abitativo.

I porticati potranno essere realizzati fino ad una superficie massima di $\frac{1}{4}$ della superficie lorda residenziale dell'unità immobiliare afferente, con esclusione delle superfici accessorie e non residenziali; la parte eccedente tale limite dovrà essere computata nella volumetria ammissibile e rispettare le distanze previste dalla norma di zona per le costruzioni.

Verrà integralmente conteggiato agli effetti della determinazione della cubatura quando lo sviluppo in pianta delle pareti perimetrali chiuse superi lo sviluppo in pianta delle pareti perimetrali aperte (con esclusione dal conteggio di eventuali pilastri se non eccedenti i 30 cm di lato).

Le pareti perimetrali si reputano chiuse anche quando la chiusura viene effettuata con pareti amovibili, vetrate apribili o facilmente smontabili, o sistemi anche precari in genere.

Per i porticati è prescritta la distanza dal confine di proprietà di ml. 3,00 nel centro abitato, e ml. 5,00 nelle altra zone.

SAGOMA

Si definisce sagoma la figura piana delimitata dal contorno esterno dell'edificio proiettato sul piano orizzontale e sui piani verticali. Sono escluse dalla sagoma le modeste sporgenze quali camini e simili, elementi decorativi, impianti tecnologici, pergolati.

La modifica della sola pendenza della copertura del fabbricato entro limiti previsti dal presente regolamento non costituisce modifica della sagoma del fabbricato, mentre costituisce modifica della sagoma il cambiamento della tipologia della copertura (da padiglione a capanna, da falde inclinate a capanna, da una falda a due falde, ecc.).

SERRE SOLARI

Si definiscono come serre solari gli spazi chiusi, separati dall'ambiente esterno mediante pareti e coperture totalmente ed esclusivamente vetrate e collegate alla costruzione con una o due aperture, eventualmente apribili, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni di cui al comma seguente. E' un volume che accresce il contributo all'edificio della radiazione solare, trasformata in energia termica e immagazzinata all'interno della serra.

Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le seguenti condizioni :

- a) La formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali idonei a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.).
La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.
Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349.
- b) La serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili per la protezione delle superfici trasparenti, in particolare quelle orizzontali) per evitare il surriscaldamento estivo.
- c) La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della S.U.L. dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.
- d) I telai possono essere realizzati in vari materiali, come per le finestre.

e)

Le serre solari si considerano volumi tecnici (e sono pertanto escluse dal computo dei volumi) ogni qualvolta rispettino integralmente e contestualmente le condizioni di cui al comma precedente.

La realizzazione di serre solari - in quanto volumi tecnici - è ammissibile in ogni parte del territorio comunale quando conformi alle prescrizioni del presente Regolamento e non in contrasto con le norme di P.R.G. in relazione alla classificazione dei singoli edifici.

SOPPALCHI

Per soppalco si intende una struttura praticabile posta in opera o mediante ancoraggio alle pareti o sorretta da appositi sostegni poggianti a terra, tale da consentire l'utilizzazione, su quote diverse, di un vano o di un ambiente unico ed aperto per tutta la sua altezza, e così da dividere orizzontalmente, ma parzialmente, il vano o l'ambiente stesso. La realizzazione di soppalchi è consentita purché in regola con le norme tecniche e antisismiche. La loro dimensione non dovrà essere superiore al 50% del vano specifico in cui sono realizzati. La loro praticabilità dovrà consentire il riscontro di un'altezza media di ml. 2,40 sia sul vano sottostante che su quello sovrastante. Sono soggetti a titolo abilitativo oneroso (DIA). Determinano aumento della superficie utile.

TERRAZZO

Si definisce terrazzo una superficie utile, scoperta, posta a copertura d'ambienti sottostanti, accessibile da vani abitabili.

VASCA

È definita vasca qualsiasi struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione domestica.

La vasca deve essere priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua.

Art. 48

Cortili e chiostrine

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

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

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

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

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

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

Art. 49***Recupero dei locali sottotetto a fini abitativi***

I locali realizzati legittimamente alla data di entrata in vigore del presente Regolamento nel piano sottotetto degli edifici destinati parzialmente a residenze, originariamente utilizzati a servizi di carattere condominiale o individuali quali lavatoi, serbatoi per l'acqua potabile, soffitte, ed altri locali adibiti ad uso non residenziale, previa dimostrazione della titolarità e fatti salvi i diritti di terzi, possono essere recuperati a fini abitativi o ad essi complementari, purché siano attigui o, comunque, annessi a unità immobiliari ubicate nel medesimo edificio.

Gli interventi di cui al primo comma sono classificati come modifiche della destinazione d'uso, che potrà avvenire anche mediante apertura di finestre, lucernari, porte su terrazzi, nella salvaguardia delle caratteristiche strutturali esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aereoilluminazione.

Gli interventi edilizi citati sono soggetti a permesso di costruire oneroso.

Il progetto di recupero a fini abitativi dovrà prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento di consumi energetici, ai sensi delle norme vigenti.

I requisiti di abitabilità sono quelli previsti per le residenze.

Art. 50***Campeggi***

E' vietata la realizzazione di campeggi o la utilizzazione di terreni, di qualunque destinazione urbanistica, ad attività di campeggio o similari.

Tali attività potranno essere realizzate soltanto su aree eventualmente previste dallo strumento urbanistico ed in conformità alla normativa regionale ed in particolare dalla legge 59/1985.

Fermo rimanendo il divieto di cui sopra, restano e salvi i poteri di cui all'art. 5 della legge citata.

Per quanto non previsto si rinvia alla disciplina dello specifico piano di settore.

Art. 51***Coltivazione di cave***

E' vietata l'estrazione di materiale inerte dal suolo o dai lidi senza specifico titolo abilitativo e in difformità dalle previsioni della pianificazione comunale e sovracomunale conseguenti alla normativa vigente.

Art. 52***Parcheggi***

I parcheggi possono essere conseguenti ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria, e pubblici o privati, di pertinenza degli edifici.

La dotazione di parcheggi per gli edifici è disciplinata dalla normativa vigente e dalle eventuali previsioni del PRG o degli strumenti attuativi.

In ogni caso i parcheggi dovranno rispondere a criteri di qualità costruttiva, adeguati all'abbattimento delle barriere architettoniche, e realizzati in modo da comprendere spazi di manovra agevole e limitazione di pericolo per la circolazione. Essi vanno delimitati anche mediante apposita segnalazione orizzontale, e rispondere ai dettami del codice della strada.

Nella progettazione dovrà inoltre prevedersi il rispetto dei seguenti criteri:

a)- delimitazione anche mediante uso di materiale differenziato per evitare sconfinamento in aree verdi o in danno di alberature;

b)- pavimentazioni in asfalto o cemento idoneo a resistere a lungo nel tempo e a non deformarsi con il peso dei veicoli o con il transito, e proporzionato ai veicoli che potranno utilizzarlo;

c)- uso di essenze autoctone che garantiscano buona ombreggiatura ma che non arrechino danno ai veicoli;

d)- uso di piante arbustive che garantiscano resistenza alla siccità ed alla potatura;

e)- ubicazione idonea ai fini della sicurezza degli utenti, visibilità negli spazi di manovra;

I parcheggi di pertinenza degli edifici costituiscono struttura di servizio del singolo edificio, e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare a cui afferiscono.

Il parcheggio deve essere mantenuto in condizioni di fruibilità e senza possibilità di modificare la destinazione.

La dotazione dovrà essere assicurata anche per gli edifici oggetto di interventi edilizi equiparabili a nuova costruzione, così come previsto dalla legge 1150/1942 e succ. modif.

Art. 53

DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Le modalità da osservare nella redazione delle varie proposte progettuali per la realizzazione di strutture per attività commerciali nel territorio comunale devono essere redatte in osservanza ed attuazione delle disposizioni della Legge regionale n. 33 del 18.1.1999 e del PUC (Piano Urbanistico Commerciale) nonché alle seguenti normative che comunque potrà subire automaticamente modificazioni nel caso di varianti a tale normativa o a leggi nazionali e regionali che potranno intervenire in futuro.

INDIVIDUAZIONE DELLE STRUTTURE

Ai fini dell'individuazione delle strutture commerciali insediabili sul territorio deve intendersi per :

Struttura di vicinato :

esercizio commerciale che assolve alla funzione di soddisfare un ambito ristretto a livello locale o di quartiere e che assorbe una utenza potenziale circoscritta in un raggio di circa 500 m. L'altezza interna dei locali da adibire a tale struttura non potrà essere inferiore a ml 3,00. Tali esercizi, se non dotati di parcheggio di pertinenza, non potranno essere attuati su strade urbane nelle quali l'ampiezza della carreggiata, in caso di sosta di veicoli su ambo i lati, non permetta il normale svolgimento del traffico nei due sensi di circolazione. Tale criterio vale anche per esercizi che si aprono su vie per le quali è in atto il senso unico di circolazione, se dotati di parcheggio di pertinenza, questo dovrà avere l'accesso separato da ogni altro ed indipendente; il percorso che dalla viabilità principale vi conduce, dovrà essere segnalato con chiarezza.

I Parcheggi potranno essere reperiti anche su area pubblica , in superficie o sotterranei e dovranno essere dimensionati in misura minima di 0,50 mq per ogni mq di superficie di vendita che, nel caso di esercizi posti nel centro storico o su aree sottoposte a tutela, è aumentato ad un minimo di 1 mq/mq di vendita.

In caso di impossibilità dimostrata di raggiungere la dotazione di superficie a parcheggio sopra prevista per carenza di area o per ragioni di rispetto ambientale le eventuali destinazioni commerciali dei locali potranno essere assentite solo se siano precisate e rese d'obbligo le modalità di soddisfacimento dei fabbisogni dell'area stessa.

Media struttura:

esercizio commerciale che assolve alla funzione di soddisfare un ambito a livello territoriale e che e' in grado di che assorbire una utenza potenziale individuabile a livello di nucleo urbano. (Montalto Capoluogo, Marina, Pescia Romana

Nell'attuazione di tali strutture dovrà comunque essere garantita un'area di pertinenza a parcheggio, di dimensione idonea a soddisfare le prescrizioni di piano. che comunque dovrà essere dimensionata nella misura minima di 1 mq per ogni mq di superficie adibita alla vendita. Il numero di posti auto, individuato in relazione alla superficie di parcheggio e di sosta di relazione, deve essere rapportato ad una superficie minima di 20 mq per ciascun parcheggio. Oltre alla dotazione minima dovranno essere previsti ulteriori parcheggi, dimensionati in ragione di 0,5 mq per ogni mq di spazio utile coperto aperto alla pubblica fruizione o destinato ad altre attività complementari a quella commerciale. Una quota di tale area dovrà essere destinata alle operazioni di carico e scarico delle merci ed a spazi per portatori di handicap. Salvo particolari prescrizioni di tutela ambientale, le aree a parcheggio a livello del terreno, se scoperte, dovranno essere dotate di alberature di alto fusto in ragione di 1 albero ogni 60 mq di parcheggio, il raccordo tra parcheggio e viabilità dovrà essere costituito da varco carrabile a doppia corsia direzionale e l'entrata e l'uscita affiancate, devono essere divise e segnalate.

Grande struttura:

struttura commerciale composta anche da una pluralità di esercizi, che nel complesso assolve alla funzione di soddisfare un ambito a livello sovraterritoriale e che e' in grado di assorbire una utenza potenziale individuabile a livello dell'intero territorio comunale ed oltre.

Per la localizzazione e autorizzazione all'attività deve essere previsto negli strumenti urbanistici generale ed attuativi, il raccordo tra i parcheggi di pertinenza (qualora obbligatori) e la viabilità esistente. In alternativa, tale situazione può essere dimostrata dall'utente con eventuali proposte di adeguamento Per tutti gli esercizi commerciali, la destinazione d'uso dei locali e la successiva licenza di esercizio sono comunque subordinati alla dimostrazione della capacità della viabilità che la interessa a sopportare i flussi di traffico prevedibili per la zona.

Dovrà comunque essere garantita un'area di pertinenza di dimensione idonea ad ospitare una dimensione dei parcheggi tale da soddisfare le prescrizioni di piano.

Il raccordo tra parcheggio e viabilità deve essere un varco carrabile a doppia corsia direzionale ove l'entrata e l'uscita siano affiancate, divise e segnalate.

I parcheggi dovranno essere dimensionati nella misura minima di 2 mq/mq vendita ed in ragione di una superficie minima di mq 20 per ciascun parcheggio di sosta di relazione. Dovrà inoltre essere prevista l'ulteriore superficie per parcheggi in ragione di 0,5 mq per ogni mq di spazi utili coperti aperti alla pubblica fruizione e destinati ad altre attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci ed a spazi per portatori di handicap.

Salvo particolari prescrizioni di tutela ambientale, le aree esterne destinate a parcheggio e poste a livello del terreno, se scoperte, dovranno essere dotate di alberature di alto fusto in ragione di 1 albero ogni 60 mq di parcheggio.

- Prescrizioni particolari per strutture in aree sottoposte a tutela ambientale

Le strutture inserite in zone urbane assoggettate a tutela ambientale seguono la normativa generale prevista nel presente regolamento;

Le strutture inserite in aree esterne al centro urbano sottoposte a tutela ambientale, sono invece assoggettate ai seguenti indirizzi.

- a) L'edificazione dovrà presentare caratteristiche architettoniche tipiche del territorio in cui sono ubicate
- b) Di norma non possono essere consentite tecnologie non in sintonia con l'ambiente circostante e se utilizzate dovranno essere condotte, per aspetto esterno, ai tipi presenti nel circondario
- c) Le coperture dovranno essere realizzate a tetto con copertura in cotto
- d) Le tinteggiature dovranno essere effettuate con tinte che si fondano con quelle della campagna circostante e prevalentemente sulla scala del marrone
- e) I parcheggi esterni dovranno essere alberati in misura doppia di quella prevista per il medesimo tipo di struttura in aree non vincolate e le alberature dovranno consistere nella messa a dimora di essenze tipiche del luogo.
- f) Non sono ammesse all'esterno realizzazioni di spazi coperti con gazebi o altre forme di copertura, se non riconducibili ad un disegno organico da valutare sotto l'aspetto ambientale ai sensi delle vigenti leggi di tutela, anche se proposto sotto forma stagionale.

Art. 54

Installazione di insegne, frecce indicatrici e cartelli pubblicitari

Fermo restando il divieto di installazione di plance e cartelli pubblicitari di qualsiasi tipo, l'installazione di insegne, frecce indicatrici e cartelli pubblicitari deve avvenire, previa presentazione di DIA al Comune, secondo le prescrizioni contenute nel presente Regolamento con le seguenti ulteriori precisazioni, chiarificazioni ed integrazioni:

INSEGNE

a) in aree a regime normale

E' consentita l'installazione di una insegna per ogni entrata o fronte stradale di ogni esercizio, fino ad un massimo di n. 3 insegne (luminose o non).

Le dimensioni delle insegne non possono superare, per lunghezza il fronte strada dell'esercizio stesso e comunque fino ad un massimo di ml 10,00 e per un'altezza di ml 0,80.

La dicitura non può contenere termini o simboli che possono creare confusione interpretativa con la segnaletica stradale (stop, alt, attenzione, ecc.).

Per le insegne a bandiera si richiamano integralmente le norme previste dall'art. 26 del citato Regolamento Edilizio.

b) in aree assoggettate a vincolo

Le insegne pubblicitarie, in aree assoggettate a vincolo, dovranno essere uniformate alla massima semplicità e realizzate con lettere distinte le une dalle altre, senza nessun pannello di fondo o, se esistente, dipinto dello stesso colore della parete su cui poggia. L'illuminazione dell'insegna non potrà prevedere pannelli luminosi ma è consentita l'illuminazione di ogni singola lettera con tubo al neon, ed illuminazione diretta o indiretta.

FRECCE INDICATRICI**a) in aree a regime normale**

Le frecce indicatrici debbono avere la tipologia stabilita dalla circolare ministeriale n. 400 del 09/02/1979. E successive modificazioni

La collocazione potrà avvenire solo nei punti e sui pali che verranno collocati dal Comune e verrà consentita, in ordine cronologico, fino al numero massimo contenibile dai pali che verranno collocati nei singoli punti.

Il numero massimo di frecce indicatrici che posso essere autorizzate per ogni attività, viene così stabilito:

- n. 2 per attività ricettive e di interesse turistico (alberghi, campeggi, agenzie)
- n. 2 per attività di ristoro ed attività commerciali.

Per le attività ricettive, di interesse turistico, o di interesse sovraterritoriale, commerciale di particolare interesse, con ubicazione di difficile raggiungimento può essere autorizzata la collocazione di un numero maggiore di frecce indicatrici per un numero non superiore a 4.

b) in aree assoggettate a vincolo

Nelle aree sottoposte a vincolo, all'esterno delle aree urbane, oltre a quanto già stabilito nel comma precedente, in assenza di pali o plance comunali è permessa l'installazione di frecce indicatrici su pali realizzati con materiale ligneo (castagno)

Art. 55***Occupazione di spazi o suolo o sottosuolo pubblico.***

Il soggetto che intenda occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico deve rivolgere apposita istanza al Comune contenente i motivi della richiesta, la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire per le quali l'occupazione è necessaria. Alla istanza vanno allegate, se richiesto dall'Ufficio, le rappresentazioni planimetriche dell'occupazione la sistemazione dell'area o dello spazio per il periodo di occupazione. Il responsabile del servizio, nel rilasciare la concessione del suolo, fissa le condizioni e le prescrizioni a cui il soggetto dovrà rigorosamente attenersi, nonché il periodo massimo di durata della stessa.

Nel periodo di occupazione il soggetto è custode del bene, e su di lui grava la responsabilità per danni sia allo spazio occupato che al soggetto interessato, che a terzi.

Al termine della occupazione, il soggetto che ha ricevuto la concessione dello spazio è obbligato al ripristino integrale del bene oggetto dell'occupazione, ed alla eliminazione di qualsiasi bene mobile, o struttura che fosse stata utilizzata nel periodo citato.

La concessione dello spazio non comprende altre attività che il concessionario volesse effettuare per le quali sia necessario munirsi di titoli abilitati, nulla osta, assensi o altro.

L'autorizzazione temporanea è subordinata al pagamento della tassa o canone di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento di una cauzione il cui importo viene determinato dal responsabile in conseguenza delle dimensioni del bene, del suo valore, delle spese necessarie

per il ripristino. Il versamento della cauzione può essere sostituito da una fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta per l'importo corrispondente all'importo della cauzione.

Al termine della occupazione il concessionario dovrà produrre all'Ufficio istanza per la verifica dell'ottemperanza a tutte le condizioni e prescrizioni di ripristino a regola d'arte dell'occupazione. Previo sopralluogo che accerti il positivo riscontro delle condizioni stesse la cauzione verrà svincolata.

L'Ufficio potrà procedere a verifiche e ispezioni anche durante il periodo di occupazione, e dettare prescrizioni in merito alle modalità di tenuta del suolo o spazio pubblico. Il mancato rispetto delle prescrizioni originarie, come delle prescrizioni date dall'ufficio in sede di sopralluogo, possono determinare la revoca della concessione e la rimessa in pristino immediata del sito, con conseguente attivazione del deposito cauzionale o della polizza in caso di inadempimento.

Per quanto riguarda interventi relativi a ripristino o manutenzione di tratti di condutture di qualsiasi genere che determinino la rottura della pavimentazione stradale, dovranno essere prescritte tutte le cautele necessarie, e il ripristino dovrà avvenire con gli stessi materiali, o con materiali prescritti dall'ufficio, e sempre a regola d'arte.

Per lavori particolari, la cui dimensione o rilevanza, possa determinare la necessità di una costante presenza di tecnico comunale, i lavori verranno diretti dal responsabile dell'ufficio o da un altro tecnico comunale o nominato dal Comune, ed a spese del richiedente. Tale valutazione verrà compiuta al moneto dell'istruttoria, ma potrà anche emergere durante l'esecuzione dei lavori.

L'occupazione di suolo o spazi pubblici con chioschi o strutture simili dovrà essere preventivamente approvato secondo le disposizioni del presente regolamento e così eventuali impianti connessi all'occupazione. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal responsabile del servizio purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità e la sicurezza per la circolazione.

Per quanto altro si fa riferimento ai disposti del D. leg.vo 285/1992, al D.Leg.vo 507/1993 e al D.Legvo 446/1993, a seconda della classificazione del comune, e in conformità a quanto disposto dal regolamento comunale concernete la specifica materia relativa alla tassa per l'occupazione degli spazi pubblici.

Ai fini della distinzione tra occupazioni temporanee e permanenti si tiene conto della durata, e precisamente:

- a)- sono permanenti le occupazioni che hanno una durata non inferiore ad un anno;
- b)- sono temporanee le occupazioni aventi una durata inferiore ad un anno.

L'occupazione temporanea o permanente può essere eseguita anche senza l'apposizione di manufatti.

Art. 56

Gestione del demanio marittimo ed utilizzazione degli arenili

E' consentito realizzare strutture di modeste dimensioni, previo rilascio di titolo abilitativo ed in conformità alla normativa regionale, ai vincoli gravanti su dette zone, ed al piano degli arenili vigente, esclusivamente su aree in concessione.

Art. 57

Cessioni di volumetria.

Salvo diverse previsioni della legge nazionale o regionale, e salvo diverse previsioni dello strumento urbanistico generale o attuativo, è consentita la cessione di volumetria tra fondi confinanti.

La cessione dovrà risultare da atto pubblico o scrittura privata autenticata, che dovrà essere registrata e trascritta.

La cessione può avvenire solo tra fondi aventi la stessa destinazione urbanistica. La cessione è consentita per le aree comprese nelle zone B e C. Per le zone a destinazione agricola si applica la legge regionale.

Per fondi confinanti si intendono quelli non solo che sono a contatto su uno o più lati, ma anche quelli contigui. Sono contigui i fondi che siano separati da strade di modeste dimensioni, o fossi o aree condominiali.

In casi di piano attuativo che preveda la divisione in lotti delle aree edificabili la cessione di cubatura tra lotti non è ammessa, salvo diversa previsione dello strumento attuativo.

La cessione di volumetria parziale dovrà esser chiaramente indicata nell'atto, con espressioni tipo " *la volumetria fino alla concorrenza di metri cubi.....*".

Resta ferma la nozione di cubatura contenuta nel presente regolamento. La cessione di volumetria inesistente o eccedente quella posseduta non vincola il Comune. La volumetria che un fondo produce deve tenere conto dei volumi già esistenti, i quali vanno detratti dalla volumetria complessiva.

Art. 58

Demolizioni

Per demolizione si intende la eliminazione volontaria, totale o parziale, di manufatti o costruzioni preesistenti.

La demolizione deve essere preceduta da D.I.A. La demolizione eseguita nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, o di ristrutturazione, è soggetta alle procedure previste per tali interventi e oggetto del titolo abilitativo connesso all'intervento di cui fa parte.

La demolizione di un volume comporta, in generale, la perdita dello stesso anche in senso urbanistico, e la sua irrecuperabilità, anche per quanto concerne la superficie che esprimeva.

Un fabbricato che non sia più identificabile come tale non è un fabbricato in senso edilizio - urbanistico ed il suo volume non può essere recuperato, salvo diverse previsioni dello strumento attuativo. La possibilità di recupero può anche essere oggetto di apposito piano di recupero.

Un fabbricato si considera identificabile qualora siano presenti le pareti perimetrali e la copertura o, in mancanza di una parte o di tutta la copertura, o in mancanza di una parete laterale, o in mancanza di parti delle pareti laterali, sia comunque evidente e inequivocabile la sua conformazione, tale da non lasciare dubbi sull'altezza dell'edificio, la conformazione della copertura, la sagoma, e quindi sul volume.

In caso di riedificazione, totale o parziale, di un fabbricato non più identificabile come tale, si applica la normativa vigente al momento della riedificazione. Resta salvo il caso in cui la demolizione costituisca fase della ristrutturazione edilizia o sia prevista nell'ambito di previsioni di piano anche attuativo. Qualsiasi attività di demolizione deve avvenire nel rispetto della normativa antinfortunistica ed essere eseguita con massima cautela onde evitare qualsiasi pericolo o pregiudizio anche a terzi in genere.

I materiali di risulta dovranno essere prontamente rimossi, e smaltiti secondo la normativa vigente.

L'area dovrà essere poi subito ripulita e mantenuta in stato di decoro, e in condizioni igienicamente non pregiudizievoli per l'ambiente.

Resta in ogni caso salva la disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004.

Art. 59

Rinvenimenti e scoperte

Chiunque effettui scoperte, nell'attività di utilizzo o trasformazione del territorio, di presumibile interesse paleontologico, storico artistico, archeologico, è vincolato ai disposti degli articoli 87 e seguenti del D.Lgs. 42/2004. In tale caso è obbligatorio denunciare la scoperta o il ritrovamento nell'immediatezza, al Comune, alla pubblica autorità, alla Soprintendenza o ad organi di polizia. I lavori dovranno essere sospesi in attesa dell'intervento dell'autorità. Tale obbligo grava in generale su ogni cittadino e in particolare sul proprietario o committente, sull'esecutore, sull'eventuale direttore dei lavori.

I soggetti sopra citati sono tenuti ad osservare la massima cautela in attesa dei provvedimenti che il comune o altre autorità ritengano opportuno di adottare.

Art. 60

Esercizio di attività potenzialmente inquinanti o determinanti emissioni odorigine

L'utilizzazione del suolo non può comportare danni all'ambiente, né creare situazioni di pericolo per i cittadini.

Le attività dovranno svolgersi secondo i modi ed i criteri stabiliti dalla legislazione vigente ed in conformità alle previsioni del PRG.

Qualora una determinata attività, anche se compatibile con le previsioni del PRG, possa determinare per sua stessa natura, emissioni odorigene o moleste, questa dovrà mantenere, in ogni caso, la distanza non inferiore a 100 ml. all'interno del confine di proprietà determinata da qualunque punto di produzione o emissione sopra citata. Dovranno in ogni caso essere rigorosamente rispettate tutte le cautele previste dalla legislazione vigente e tutte le prescrizioni che verranno dettate dall'ARPA o dall'ASL competenti per territorio e che dovranno esprimere apposito parere. La distanza sopra prevista si intende rispettata anche in caso di vincolo di asservimento sottoscritto anche dal confinante e debitamente registrato e trascritto.

Resta salva l'efficacia di tutte le norme vigenti in materia, nonché i poteri di ordinanza anche comunali che la legge attribuisce in tali casi. volumetria disponibile fino alla loro concorrenza.

Art. 61

Aree costituenti centri di rottamazione

Gli impianti relativi ai centri di demolizione e recupero rottami sono regolati dai relativi strumenti di pianificazione settoriale, e dalla normativa nazionale e regionale. Si rinvia inoltre a tale proposito ai disposti del Decreto Lgs. 152/2006;

L'attività è subordinata ad autorizzazione amministrativa.

Tali attività, ferme rimanendo le prescrizioni della normativa sopra citata, dovranno essere effettuate solo su zone urbanisticamente destinate a ciò con previsione espressa del PRG, o su zone che siano espressamente previste come compatibili e su successiva previsione dettagliata di piano attuativo.

TITOLO VI
NORME DI TUTELA URBANISTICA ED AMBIENTALE

Art. 62

Tutela della qualità architettonica

Il Comune promuove e tutela la qualità architettonica dell'edificato, e la corretta conservazione, restauro o recupero della tipologia architettonica locale di pregio.

A tale fine promuove studi e ricerche in materia onde elaborare un documento di indirizzi che possa fungere da norma prescrittiva per le ristrutturazioni, i restauri, e per le nuove edificazioni.

Le disposizioni che seguono mirano a creare o ricreare un contesto edificato conforme alla tipologia architettonica della tradizione locale o di qualità, con particolare riguardo alla zona A e agli edifici di pregio. Resta salva la normativa di cui al D.Leg.vo 42/2004.

Art. 63

Piano del colore

Sarà elaborato, come allegato del presente regolamento edilizio, un piano del colore.

Gli edifici ubicati nella zona A e quelli aventi caratteristiche di pregio, fino alla elaborazione del Piano del Colore, devono essere tinteggiati esternamente secondo le tonalità caratteristiche della zona, e con colori che possano armonizzarsi con gli edifici o con il tessuto circostante. Resta salvo quanto disposto dal D. Lgs. 42/2004.

Art. 64

Decoro ed arredo urbano

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, e negli interventi di manutenzione degli edifici esistenti, le pareti esterne, gli accessori, fregi, e decorazioni degli edifici, le finestrate, compresi gli infissi, i balconi, le ringhiere, i parapetti devono essere realizzati con cura, con materiali idonei a garantire una buona e decorosa conservazione nel tempo ed il corretto raccordo con il tessuto circostante.

In caso di mancata manutenzione o di non rispondenza di decoro e pulizia delle pareti o degli accessori o finiture in generale degli edifici, l'ufficio può diffidare la proprietà affinché vengano eseguiti gli interventi necessari entro un termine congruo.

In caso di inadempienza, scaduto il termine imposto il Comune può procedere all'esecuzione dei lavori necessari con spese a carico dei proprietari.

Le aree esterne scoperte dovranno essere mantenute pavimentate o a verde o adeguatamente sistemate e provviste di apposito sistema di deflusso per le acque piovane onde evitare ristagni di acqua.

Art. 65

Facciate e Prospetti

Salve le prescrizioni di cui al D.Lgvo 42/2004, le facciate degli edifici quando non sono a facciavista per la loro tipologia originaria o prevalente, devono essere intonacate e tinteggiate seguendo le prescrizioni attinenti al piano del colore.

Gli infissi dovranno essere mantenuti in buono stato, verniciati, o in legno naturale o in altro materiale eventualmente ammesso, mantenuti in stato decoroso ed ordinario di uguale colore in ambito di ogni facciata; è vietato l'uso di alluminio anodizzato in colore argento o oro. La violazione delle regole di cui sopra può determinare l'emissione di apposita ordinanza ingiungente l'esecuzione dei lavori di manutenzione ai fini dell'ottenimento di uno stato di decoro.

Art. 66

Recinzioni

Le recinzioni dovranno essere realizzate con materiali coerenti ed omogenei con le caratteristiche del contesto.

Salvo diverse previsioni degli strumenti urbanistici particolareggiati, le recinzioni potranno essere realizzate mediante:

- a) cancellate in ferro o legno;
- b) a rete poggiate su muretti in pietra naturale o laterizio coerente con l'edificio che viene così delimitato o con l'area pubblica esterna alla recinzione stessa;
- c) con muro di altezza inferiore a 90 cm, intonacato o in pietra naturale o in laterizio, tenendo conto dell'armonico raccordo dell'ambiente circostante;
- d) con siepi addossate ad altri sistemi di recinzioni previsti nelle lettere precedenti.

Le recinzioni non potranno superare l'altezza complessiva di metri 2.50.

Qualora la recinzione sia composta da ringhiera o rete a maglie installata su un muro di base, il muro non potrà avere l'altezza superiore a cm. 90.

Esclusivamente nelle aree agricole le recinzioni saranno di tipo ordinario mediante staccionata in pali di castagno o rete e o altri sistemi specificamente necessari per le esigenze dell'azienda agricola.

In tale ultimo caso saranno schermate da essenze arboree autoctone.

Sempre in area agricola le recinzioni a tutela degli edifici dovranno essere ispirate a tipologia tradizionale e realizzate in muratura di pietra naturale, in laterizio, o intonacate a seconda delle caratteristiche del contesto.

Se realizzate con rete metallica a maglie romboidali o quadrate, questa dovrà essere mimetizzata da piantumazione di siepe autoctona.

Art. 67

Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori

Le canne fumarie dovranno essere realizzate possibilmente all'interno delle murature ed in ogni caso dovranno armonizzarsi con i comignoli secondo la tradizione locale.

I comignoli esistenti e rispondenti alla tipologia tradizionale vanno conservati o, se necessitano di restauro o rifacimento dovranno essere rifatti nelle stesse forme e dimensioni ed utilizzando gli stessi materiali, in modo da mantenere tale caratteristica architettonica. Nello stesso modo vanno realizzati comignoli nuovi, utilizzando tecniche e materiali tradizionali.

Per i torrini esalatori valgono le stesse norme previste per i comignoli.

E' vietata la utilizzazione di camini di forme non tradizionali, quali quelli ad "h" di qualsiasi materiale essi siano.

Art. 68

Aggetti di gronda

Gli aggetti di gronda dovranno essere conformi alla caratteristica tipologica dell'edificio e della sua epoca, mantenendo le dimensioni e i materiali conformi all'originale.

E' vietata la utilizzazione di travetti in cemento o altri sistemi non congrui rispetto al contesto dell'edificio o alla tipologia tradizionale.

Art. 69

Insegne, targhe e tende

Sulle facciate degli edifici della zona A e sulle facciate degli edifici di pregio è vietata l'apposizione di tabelloni pubblicitari o insegne che per dimensione o colori o disegno possano recare pregiudizio al decoro dell'edificio o non ne consentano la fruibilità visiva o limitare la visuale o gli sfondi architettonici o paesaggistici.

Nell'ambito della zona A sono vietate insegne a bandiera.

Le targhe indicanti uffici professionali, pubblici, o altre attività, dovranno essere realizzate nei seguenti materiali:

- a) ottone su base lignea;
- b) pietra naturale;
- c) plexiglass o materiale analogo;

Le tende parasole di esercizi commerciali dovranno essere corrispondenti al piano del colore o di colore complementare a quello della facciata su cui si inseriscono.

Le scritte pubblicitarie sulle tende citate vengono considerate insegne pubblicitarie ad ogni effetto.

Fermo rimanendo quanto previsto dalla normativa vigente in materia, dovranno essere compatibili con il contesto, non sovrapposte ad altri tipi di indicazioni, non creare disturbo visivo o pericolo per la circolazione stradale ed essere installati in modo tale da non arrecare pericolo per l'incolumità delle persone o delle cose rimanendo responsabili i titolari degli esercizi delle attività ad esse corrispondenti.

Le facciate degli edifici privati e le aree private, compresi chioschi o spazi anche condominiali sono gravati della servitù pubblica avente ad oggetto l'apposizione di strutture ed impianti tecnici di pubblica utilità, di targhe commemorative, lapidi, e quanto altro per la pubblica utilità.

Art. 70

Bacheche

Le bacheche e le strutture analoghe dovranno essere apposte previa presentazione di DIA al Comune. Esse dovranno essere in legno o in alluminio verniciato opaco, in colore grigio scuro o nero (con esclusione dell'alluminio anodizzato). Non potranno avere dimensioni superiori a cm 70 di altezza e cm. 100 larghezza e dovranno essere poste ad un'altezza di cm. 110 da terra.

Non potranno avere illuminazione interna e dovranno essere collocate in modo tale da non creare pericolo né per la circolazione stradale, né per i pedoni, né per i fruitori degli spazi su cui si affacciano.

Qualora l'installazione avvenga ad una distanza inferiore a dieci metri da bacheche esistenti, quella da installare dovrà adeguarsi tipologicamente a quella preesistente, se conforme alla presente norma.

Le attività commerciali potranno apporre bacheche nelle immediate vicinanze dell'attività cui la bacheca si riferisce.

La legittimazione all'installazione presuppone il consenso dei proprietari della parete su cui è collocata, anche mediante delibera condominiale.

Art. 71

Antenne e scarichi

Nelle nuove costruzioni composte da più di una unità immobiliare o comunque ove sarebbe possibile installare più apparecchi radiotelevisivi anche satellitari, o di altro tipo, è obbligatorio dotare l'edificio di una sola antenna centralizzata onde evitare il proliferare di antenne ed elementi visibili esternamente.

La disposizione si applica anche alla zona A, e in questo caso anche per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti che interessino le coperture. In dette zone le antenne paraboliche dovranno essere contenute nelle dimensioni, non visibili dalle vie principali e di colore confondibile con il manto di copertura o mimetico rispetto all'edificio onde diminuire l'impatto visivo.

In tutte le zone è vietato nelle nuove costruzioni l'apposizione di cavi volanti sulla facciate degli edifici o, quando risulterebbe altrimenti impossibile una soluzione interna, si provvederà al loro rivestimento che seguirà andamento regolare nella facciata con il percorso più breve e sempre al fine di renderlo esteticamente meno impattante e sicuro.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazione, risanamenti e restauri conservativi è vietata la installazione, o il mantenimento se preesistenti, di tubi di scarico sulle facciate principali ad eccezione dei discendenti pluviali delle gronde. Qualora, negli interventi diversi dalle nuove costruzioni, la messa sotto traccia dello scarico si riveli impossibile oppure determini danneggiamento o lesione delle strutture o dei fregi architettonici dell'edificio che vanno, invece conservati, lo scarico dovrà essere sistemato nelle pareti secondarie, non prospicienti la pubblica via ed adeguatamente mimetizzato o posto in modo tale da essere esteticamente meno visibile.

Art. 72

Tutela del verde

Il presente regolamento tutela il verde, come elemento di decoro e di arredo urbano, e come elemento di valore ambientale.

Le disposizioni che seguono non si applicano agli interventi che costituiscono esercizio dell'attività agricola.

I proprietari delle piante devono procedere alla cura delle stesse, sia mediante corretta manutenzione che mediante apposita difesa fitosanitaria.

La potatura dovrà essere effettuata a regola d'arte mantenendo integra la chioma e il portamento della pianta secondo le caratteristiche della specie arborea.

Le disposizioni che precedono non derogano alle disposizioni del Codice Civile.

Resta salvo quanto disposto dal D.Lgvo 42/2004 e quanto previsto da altre normative poste a tutela di specie protette.

Art. 73

Alberature, piantumazioni e siepi

Nelle nuove costruzioni, ove è prevista la piantumazione di nuove alberature, queste dovranno corrispondere a specie autoctone, salvo diverse previsioni del PRG o dei piani attuativi.

Nelle aree a destinazione agricola, comunque, tutte le nuove edificazioni, anche non residenziali, dovranno essere opportunamente schermate mediante la piantumazione di alberature autoctone ad alto fusto.

Le alberature esistenti non potranno essere abbattute se non previo nulla osta rilasciato dallo sportello unico.

L'abbattimento è consentito solo ove sussistano, alternativamente, i seguenti requisiti:

- a) quando la pianta, per ragioni inerenti alla stessa ed al suo ciclo biologico, possa costituire pericolo per l'incolumità delle persone;
- b) quando la permanenza della pianta renda impossibile o gravemente difficoltosa l'edificazione o l'esecuzione di opere edili.

Gli alberi abbattuti devono essere sostituiti da altrettanti esemplari, posti nelle adiacenze o nelle aree di pertinenza, secondo le prescrizioni indicate nel nulla osta o nel provvedimento abilitativo dell'intervento.

Le prescrizioni potranno avere per oggetto anche la specie in sostituzione di quella abbattuta qualora venga reputato opportuno il reimpianto di specie autoctone.

Le siepi poste a ridosso delle recinzioni o a delimitazioni di proprietà o ad altri fini dovranno essere mantenute decorosamente.

Restano salve le norme del codice civile in materia.

Art. 74

Opere di arredo urbano

Sono considerate opere di arredo urbano quelle che, per la loro funzione o modestia di dimensioni o di impatto, non sono qualificate come interventi edilizi. Rientrano tra esse:

- bacheche o strutture informative analoghe;
- lapidi, cippi, opere scultoree varie;
- panchine e strutture similari destinate alla permanenza temporanea di persone;
- cestini per rifiuti anche da differenziare;
- distributori automatici di beni vari;
- portabiciclette;
- cabine telefoniche, o apparecchi telefonici posti in strutture solo ancorate alla parete;
- pensiline di riparo per la sosta di persone adiacenti a fermate di mezzi pubblici, o simili;
- messaggeria pubblicitaria o di pubblica utilità luminosa o elettronica;
- pilastrini porta telefono per taxi;
- cabine elettriche, armadi porta impianti e simili;
- cassette per posta;
- strutture mobili per il commercio su area pubblica;
- strutture mobili per manifestazioni o eventi su area pubblica;
- pedane, tavolini e altra strutture mobili installabili su area pubblica;
- apparecchi illuminanti;
- fontane e fonti;
- strutture similari o analoghe.

Art 75

Chioschi e strutture affini

L'installazione di chioschi, edicole, verande, guardiole, o vani comunque interamente circoscritti da pareti laterali e copertura, pur se formati da strutture leggere e facilmente smontabili, potrà esser consentita anche nelle aree pubbliche o ad uso pubblico adibite anche a giardini, attrezzature sportive, parcheggi, e aree di sosta, piazze spazi chiusi al traffico veicolare. Esse dovranno avere idonee caratteristiche estetiche, a forma regolare, di colore sobrio, adeguato al contesto in cui si inseriscono, e devono rispondere a criteri di sicurezza sia sotto il profilo del mancato disturbo alla circolazione stradale, sia sotto il profilo strutturale.

La installazione di tali strutture anche se permanenti avviene in deroga alla disciplina sulle distanze. Peraltro ai fini della ubicazione si dovrà tenere conto della posizione più idonea ad evitare lesione o disturbo agli edifici circostanti.

Le caratteristiche estetiche e tecniche alle quali uniformarsi saranno definite caso per caso in ragione delle specifiche circostanze, con l'approvazione del progetto da parte del Comune che dovrà avvenire contestualmente alla concessione del suolo pubblico.

Per quanto concerne le edicole, si fa riferimento alla legge regionale 30 luglio 2002 n. 28. Si definiscono edicole, in virtù della legge citata, quei manufatti adibiti prevalentemente alla vendita di quotidiani e periodici posto sul territorio comunale e privo di ancoraggi a terra, con esclusione di quelli relativi a cavi telefonici, elettrici ed eventuali collegamenti con le tubature fognarie. Per la installazione di edicole non è fatto obbligo di servizi igienici, anche chimici, considerato il fatto che tali edicole sono praticabili soltanto dagli operatori addetti alla vendita.

La superficie massima concedibile ai fini della installazione delle edicole non dovrà superare i ventiquattro metri quadrati per tutta la zona A del PRG, ed i trenta metri quadrati per le altre zone. Qualunque sia la foggia della copertura l'altezza interna non può superare i metri 2,70 (non come media, ma come punto massimo). In ogni caso i manufatti di cui sopra dovranno essere realizzati con fogge, materiali e colori compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti e dovranno osservare opportuni distacchi da siepi, aiuole, alberature, ed edifici circostanti. Ai fini della forma architettonica che tali manufatti potranno assumere, il Comune elaborerà alcune tipologie a cui i richiedenti dovranno attenersi, fino a tale elaborazione i progetti verranno vagliati (dalla commissione o dall'Ufficio) tenendo conto dei criteri suddetti.

Fino alla elaborazione delle tipologie di cui sopra, la richiesta potrà avvenire mediante istanza per rilascio di permesso di costruire, nel momento in cui le tipologie elaborate consentiranno la conformità a priori della forma architettonica, la istanza potrà essere oggetto di d.i.a.. Resta fermo l'obbligo di richiedere ed ottenere la concessione per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Art. 76

Caratteristiche degli arredi sul suolo pubblico

Le sedie e i tavolini potranno essere in legno, metallo o altri materiali, purché di linee sobrie e decorose, del medesimo stile e colore.

Le pedane dovranno essere in legno o in metallo, ad elementi smontabili, verniciate in smalto opaco color grigio selce e rivestite, sia nei lati che nel piano di calpestio in tessuto o laminato dello stesso colore.

Se accostate ai prospetti degli edifici, le pedane e le altre attrezzature non dovranno coprire vani di porte o di finestre o impedirne la luce e le aperture né addossarsi ad elementi architettonici o decorativi; la loro estensione dovrà essere in ogni caso limitata a quanto strettamente necessario per regolarizzare l'andamento del suolo.

L'illuminazione artificiale potrà essere realizzata unicamente con lampade portate da paralumi da tavolo o lampioncini appesi.

Le tende e gli ombrelloni dovranno essere di norma in tela, in tinta unita, nella gamma dei colori che si inseriscono nel contesto ambientale, montanti su una propria ossatura di sostegno in legno o metallo ed estesi fino a coprire l'intera area occupata.

Qualora l'area da occupare sia direttamente prospiciente ai locali in cui ha sede l'esercizio potranno essere impiegate tende a falda inclinata del tipo retrattile, installate nella muratura di prospetto dell'edificio, lungo una linea orizzontale immediatamente al di sopra delle aperture.

Negli edifici di particolare pregio architettonico il comune potrà prescrivere che le tende siano posizionate all'interno di vani di porte e finestre.

Art. 77***Deroghe per manifestazioni temporanee***

Sono ammesse deroghe alle disposizioni precedenti per la realizzazione di palchi, tettoie, pedane e strutture in genere che risultino necessarie per lo svolgimento di cerimonie e manifestazioni di varia natura promosse da soggetti pubblici o privati, purché tali strutture siano approntate in modo da poter essere completamente rimosse, senza produrre danni o modifiche irreversibili del contesto edilizio entro cui sono inserite.

La deroga è concessa dal Comune sulla domanda corredata di idonea documentazione, contestualmente al rilascio della concessione del suolo pubblico, qualora necessaria, fatti salvi i diritti di terzi e il rispetto di eventuali altre norme di legge, per un periodo di tempo corrispondente allo svolgimento della manifestazione e a quanto ritenuto necessario per il montaggio e lo smontaggio della struttura, non superiore in ogni caso a sei mesi.

Art. 78***Tutela del centro storico e zone limitrofe***

All'interno del centro storico e nelle zone limitrofe per una fascia di 150 ml, come delimitata dal P.T.P.R., costituenti il nucleo dell'edilizia caratteristica dell'abitato di Montalto di Castro, è prescritto il mantenimento delle caratteristiche storiche, tipologiche ed architettoniche del patrimonio edilizio esistente.

Fino all'approvazione del piano particolareggiato del centro storico e successivamente, ove non in contrasto, valgono le seguenti norme:

VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

E' favorito il mantenimento ed il recupero della destinazione d'uso residenziale e l'incremento delle attività tradizionali.

Ai fini della disciplina degli interventi di variazione delle destinazioni d'uso si distinguono:

1. destinazioni d'uso agevolate;
2. destinazioni d'uso non ammesse;
3. destinazioni d'uso tollerate.

Si intendono come agevolate le destinazioni d'uso residenziali e per servizi primari di supporto alla residenza (piccole attività commerciali, servizi, centri ricreativi, studi professionali ed uffici); sono inoltre da intendere come agevolate le destinazioni d'uso tradizionali locali o che possono essere di supporto ed incentivo per il turismo (ristorazione, ricezione turistica, piccolo artigianato, culturali e didattiche).

Si intendono come non ammesse le destinazioni d'uso incongruenti con la residenza: grande distribuzione, attività artigianali rumorose o nocive o pericolose, attività industriali.

Sono da considerare come tollerate le attività diverse da quelle sopradescritte ed elencate.

Sono ammesse nel centro storico e zone limitrofe le variazioni di destinazione d'uso da una funzione non ammessa ad una funzione agevolata o tollerata o da una funzione tollerata ad un'altra tollerata; sono vietate le variazioni di destinazione d'uso da una funzione agevolata ad una funzione non ammessa e quelle da funzione non ammessa ad altra non ammessa.

PRESCRIZIONI EDILIZIE

In caso di ristrutturazione di edifici la pendenza del tetto deve essere minore o uguale al 35%.

Non è consentita la sostituzione di coperture a tetto con coperture piane.

È sempre consentita ed auspicata la sostituzione di coperture piane con coperture a tetto; in tale caso è ammessa l'imposta di gronda a quota superiore al sottostante solaio, previo rialzo della muratura fino a 1,00 ml, con la condizione che l'altezza massima al colmo non superi 2,20 ml.

Non sono consentiti impianti tecnologici su terrazze esistenti se non opportunamente mascherati o contenuti in piccoli vani tecnologici.

I manti di copertura dovranno essere realizzati in materiale cotto, costituiti da embrici e coppi; sono consentiti elementi alla romana o portoghesi; non sono consentiti manti in materiale cementizio o altro.

Nel caso di ristrutturazione di tetti dovranno essere riutilizzati gli elementi smontati previo reintegro con materiale dello stesso tipo e colore, o mediante inserimento di nuovi embrici e coppi distribuiti in maniera casuale.

È vietata la fuoriuscita di tubi di sfiato dal manto di tegole; per la realizzazione di sfiati si dovranno realizzare falsi comignoli o pezzi speciali (tegole di sfiato).

Sono consentite aperture per areazione dei locali sottotetto sia previa applicazione di finestre nella falda del tetto, sia mediante realizzazione di abbaini;

I canali di gronda e pluviali dovranno essere in rame, con parte terminale in ghisa.

Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari o pompe di calore); queste installazioni saranno consentite previo progetto specifico che preveda schermature, posa su zone di terrazza o falde di tetto defilate ed occultate, nicchie nelle murature, etc.; dovranno essere studiate colorazioni e finiture idonee alla mimetizzazione.

Art. 79

Tipologia architettonica rurale

La tipologia architettonica rurale, nelle sue caratteristiche espressioni locali, viene salvaguardata attraverso regole che possano consentire il suo mantenimento ed il suo recupero, evitando che gli interventi edilizi ne possano determinare la sparizione quale testimonianza di civiltà e di storia locale.

In particolare l'attività edilizia si intende consentita al prevalente scopo di valorizzare la conduzione del fondo agricolo in cui viene realizzata nel rispetto e con i condizionamenti della legislazione regionale.

Gli edifici di nuova realizzazione devono avere copertura a tetto; sono consentite coperture parzialmente piane limitate al 30% della superficie complessiva della copertura.

La pendenza del tetto deve essere minore o uguale al 35%.

In caso di ristrutturazioni edilizie è consentita la sostituzione di coperture piane con coperture a tetto, ed è vietato il contrario, salvo casi particolari da documentare con specifiche argomentazioni giustificative.

Non sono consentiti impianti tecnologici su terrazze esistenti.

I manti di copertura dovranno essere realizzati in materiale cotto, costituiti da embrici e coppi; sono consentiti elementi alla romana o portoghesi.

Art. 80

Norme di tipo generale per l'edilizia nel centro urbano

Il centro urbano di Montalto di Castro, al di fuori del centro storico, è caratterizzato da edilizia varia, ma prevalentemente costituita da case a schiera di due o tre piani, prevalentemente coperte a terrazza; pur non avendo una caratterizzazione forte e riconoscibile è auspicabile il mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche di base esistenti.

Sono consentite coperture a tetto ed a terrazza.

E' favorita la destinazione d'uso residenziale e di servizi per la residenza.

Ai fini della disciplina degli interventi di nuova costruzione e variazione delle destinazioni d'uso si distinguono:

1. destinazioni d'uso agevolate;

2. destinazioni d'uso non ammesse;
3. destinazioni d'uso tollerate.

Si intendono come agevolate le destinazioni d'uso residenziali e per servizi di supporto alla residenza (attività commerciali, servizi, centri ricreativi, studi professionali ed uffici); sono inoltre da intendere come agevolate le destinazioni d'uso tradizionali locali o che possono essere di supporto ed incentivo per il turismo (ristorazione, ricezione turistica, piccolo artigianato, culturali e didattiche), nonché attività di grande distribuzione, attività artigianali non moleste o nocive, depositi, purchè non molesti o nocivi.

Si intendono come non ammesse le destinazioni d'uso incongruenti con la residenza: attività artigianali rumorose o nocive o pericolose, attività industriali, grandi depositi.

Sono da considerare come tollerate le attività diverse da quelle sopradescritte ed elencate.

Sono ammesse nel centro abitato le variazioni di destinazione d'uso da una funzione non ammessa ad una funzione agevolata o tollerata o da una funzione tollerata ad un'altra tollerata; sono vietate le variazioni di destinazione d'uso da una funzione agevolata ad una funzione non ammessa e quelle da funzione non ammessa ad altra non ammessa.

PRESCRIZIONI EDILIZIE

Sono ammesse coperture a tetto e coperture piane.

La pendenza delle falde dei tetti deve essere minore o uguale al 35%.

È sempre auspicata la sostituzione di coperture piane con coperture a tetto.

Non sono consentiti impianti tecnologici su terrazze esistenti se non opportunamente mascherati o contenuti in piccoli vani tecnologici.

I manti di copertura dovranno essere realizzati in materiale cotto o materiale cementizio, costituiti da embrici e coppi, elementi alla romana o portoghesi.

È vietata la fuoriuscita di tubi di sfiato dal manto di tegole; per la realizzazione di sfiati si dovranno realizzare falsi comignoli o pezzi speciali (tegole di sfiato).

Sono consentite aperture per areazione dei locali sottotetto sia previa applicazione di finestre nella falda del tetto, sia mediante realizzazione di abbaini; sono consentite le aperture di terrazzini a tasca.

I canali di gronda e pluviali dovranno essere in rame, con parte terminale in ghisa; sono consentite le materie plastiche in colorazione scura o neutra.

Per l'installazione di impianti tecnologici (quali pannelli solari o pompe di calore) su pareti o coperture, si dovrà produrre progetto specifico che preveda le caratteristiche architettoniche dell'inserimento degli impianti nell'edificio e le sue schermature, la posa, ove possibile, su zone di terrazza o falde di tetto defilate ed occultate, nicchie nelle murature, etc.; dovranno essere studiate colorazioni e finiture idonee alla mimetizzazione.

Fa eccezione alle norme generali suseposte la zona 167, realizzata sulla base di un piano particolareggiato; per tutti gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione è obbligatorio il mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche derivanti dalle normative di piano.

Art. 81

Norme di tipo generale per l'edilizia negli insediamenti turistici della costa

Il territorio di Montalto di Castro è caratterizzato dalla presenza di un nutrito numero di lottizzazioni turistiche lungo la costa, prevalentemente costituito da costruzioni di due piani, prevalentemente coperte a terrazza; l'edificazione è avvenuta in tempi recenti e sulla base di piani di lottizzazione convenzionati; per tutti gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione è obbligatorio il mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche derivanti dalle normative di lottizzazione.

Sono consentite coperture a tetto ed a terrazza.

E' favorita la destinazione d'uso residenziale e di servizi per la residenza.

Ai fini della disciplina degli interventi di nuova costruzione e variazione delle destinazioni d'uso si distinguono:

1. destinazioni d'uso agevolate;
2. destinazioni d'uso non ammesse;
3. destinazioni d'uso tollerate.

Si intendono come agevolate le destinazioni d'uso residenziali e per servizi di supporto alla residenza prevalentemente stagionale (attività commerciali, servizi, centri ricreativi); sono inoltre da intendere come agevolate le destinazioni d'uso tradizionali locali o che possono essere di supporto ed incentivo per il turismo (ristorazione, ricezione turistica, piccolo artigianato, culturali e didattiche).

Si intendono come non ammesse le destinazioni d'uso incongruenti con la residenza: attività artigianali rumorose o nocive o pericolose, attività industriali, grandi depositi.

Sono da considerare come tollerate le attività diverse da quelle sopradescritte ed elencate.

Sono ammesse nel centro abitato le variazioni di destinazione d'uso da una funzione non ammessa ad una funzione agevolata o tollerata o da una funzione tollerata ad un'altra tollerata; sono vietate le variazioni di destinazione d'uso da una funzione agevolata ad una funzione non ammessa e quelle da funzione non ammessa ad altra non ammessa.

PRESCRIZIONI EDILIZIE

Sono ammesse coperture a tetto e coperture piane.

La pendenza delle falde dei tetti deve essere minore o uguale al 35%.

È sempre auspicata la sostituzione di coperture piane con coperture a tetto, se coerente con il piano particolareggiato e con l'edilizia circostante.

Non sono consentiti impianti tecnologici su terrazze esistenti se non opportunamente mascherati o contenuti in piccoli vani tecnologici.

I manti di copertura dovranno essere realizzati in materiale cotto o materiale cementizio, costituiti da embrici e coppi, elementi alla romana o portoghesi; sono ammesse le colorazioni rosso-cotto, testa di moro, verde.

È vietata la fuoriuscita di tubi di sfiato dal manto di tegole; per la realizzazione di sfiati si dovranno realizzare falsi comignoli o pezzi speciali (tegole di sfiato).

Sono consentite aperture per areazione dei locali sottotetto previa applicazione di finestre nella falda del tetto; sono consentite le aperture di terrazzini a tasca.

I canali di gronda e pluviali dovranno essere in rame, con parte terminale in ghisa; sono consentite le materie plastiche.

Per l'installazione di impianti tecnologici (quali pannelli solari o pompe di calore) su pareti o coperture, si dovrà produrre progetto specifico che preveda le caratteristiche architettoniche dell'inserimento degli impianti nell'edificio e le sue schermature, la posa, ove possibile, su zone di terrazza o falde di tetto defilate ed occultate, nicchie nelle murature, etc.; dovranno essere studiate colorazioni e finiture idonee alla mimetizzazione.

PARTE TERZA**TITOLO VII
REQUISITI DELLE COSTRUZIONI****Art. 82*****Idoneità del terreno ai fini dell'intervento***

La edificazione non è consentita su siti qualificati inquinati ai sensi di legge se non appositamente e previamente bonificati.

In ogni caso, qualora l'area ove si intende edificare è stata adibita a attività industriale, allevamenti, o deposito di materie inquinanti o pericolose ai sensi di legge, occorre apposito parere della ASL affinché ne venga accertata la conformità igienico sanitaria. L'ottemperanza alle prescrizioni date dalla ASL saranno vincolanti anche ai fini del rilascio del permesso di costruire.

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

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

È vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988 pubblicato nel supplemento della G.U. n. 127 del 01.06.1988 e relative istruzioni applicative.

Art. 83***Stabilità e sicurezza dei fabbricati***

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame, qualora lo stesso non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.

I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti.

Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti verso i muri perimetrali.

In tutti i fabbricati a più piani devono eseguirsi, ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato.

Le opere murarie qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi.

Nelle strutture di cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato.

Le costruzioni devono rispettare le disposizioni vigenti in materia sismica.

Art. 84***Contenimento degli sprechi idrici negli edifici***

E' inoltre fatto obbligo di installare, in caso di nuova costruzione, o intervento ad esso equiparato, o di ristrutturazione, o, comunque in caso di rinnovamento dell'impianto idrico, in ogni edificio o unità oggetto dell'intervento, cassette d'acqua per water con scarichi differenziati e rubinetterie dotate di miscelatore acqua e aria.

E' inoltre obbligatorio l'impiego di pavimentazioni drenanti nelle sistemazioni esterne dei lotti edificabili nel caso di copertura superiore al cinquanta per cento della superficie esterna del lotto stesso.

Art. 85***Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità***

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

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

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

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

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

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

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

Art. 86***Requisiti di carattere termico***

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

Negli edifici prima dell'inizio dei lavori per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso gli uffici competenti del comune, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve in ogni caso essere corredata dal

calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta invece di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati dal regolamento di esecuzione.

In ogni caso gli interventi edilizi dovranno essere conformi ai principi di cui al D. Lgs. 19/08/2005, n. 192, al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica. Fermo rimanendo quanto sopra e fino alla completa attuazione della normativa citata mediante appositi decreti attuativi, il Direttore dei Lavori è obbligato ad attestare la conformità delle opere realizzate mediante apposita asseverazione da presentare al Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, a pena di irricevibilità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 del D. lgs. 192/2005 citato. Fino alla data di entrata in vigore dei decreti attuativi sopra citati, il calcolo della prestazione energetica degli edifici nella climatizzazione invernale ed in particolare il fabbisogno annuo di energia primaria è disciplinato dalla legge 09/01/1991, n. 10, così come modificata dal D. Lgs. 192/2005 sopra citato e dalle norme attuative.

Al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico, inoltre, nel calcolo delle volumetrie degli edifici non vengono computati, se superiori a trenta centimetri, gli spessori delle pareti e dei solai, per la parte eccedente i trenta centimetri, nonché delle serre solari e delle torri del vento. Il contenimento del consumo energetico deve essere dimostrato da un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo.

Il comune, in sede di rilascio dei necessari titoli abilitativi, verifica il rispetto del progetto alle disposizioni di cui sopra.

Gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione totale devono essere dotati, a cura e spese del costruttore, di un attestato di certificazione energetica redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4 comma uno del D. Lgs. 19/8/2005 n. 192 in attuazione della direttiva CEE 2002/91.

Gli interventi citati riguardano esclusivamente edifici situati al di fuori della zona "A".

Art. 87

Disposizioni per favorire l'impiego di energia solare termica

Il Comune favorisce ed incentiva la installazione di impianti di produzione energetica rinnovabile o assimilate.

A tale fine, coloro che provvederanno in occasione di nuove costruzioni o interventi equiparati, o di ristrutturazioni, o di manutenzioni straordinarie, alla sostituzione del vecchio impianto con uno a produzione energetica solare, anche unitamente alla installazione di sistemi di riduzione di emissioni e di riduzione di consumi idrici, potrà beneficiare della riduzione degli oneri fino al massimo del 30% del costo di costruzione e secondo la tabella che segue:

- installazione dell'impianto che soddisfi il fabbisogno energetico di produzione di acqua calda: 15%;
- installazione di impianto di produzione elettrica fotovoltaica: 10%;
- installazione di serbatoio di acqua piovana riutilizzabile mediante recupero e riutilizzo delle stesse acque grigie o piovane per gli scarichi dei water: 5%;

La installazione degli impianti citati dovrà consentire la soddisfazione del fabbisogno energetico, di condizionamento, di illuminazione, e di produzione di acqua calda sanitaria dell'immobile, o dell'unità abitativa oggetto dell'intervento, per almeno il 60% del fabbisogno.

Il contenimento del consumo energetico deve essere dimostrato da un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo.

La riduzione degli oneri verrà eseguita mediante restituzione al richiedente il titolo abilitativo delle somme riconosciute dovute dall'ufficio in virtù delle disposizioni del presente articolo ed immediatamente dopo il rilascio del certificato di agibilità; a tale fine l'istanza per l'ottenimento dovrà contenere apposita certificazione del Direttore dei Lavori circa l'effettiva installazione e funzionamento degli impianti citati.

In caso di interventi su edifici esistenti, la posa dei pannelli solari termici, o fotovoltaici, disposti secondo le pendenze preesistenti delle coperture, viene classificata come intervento di manutenzione ordinaria e non necessita di titolo abilitativo. Sono in ogni caso fatte salve le norme in materia di beni vincolati.

Restano salvi gli obblighi previsti dagli artt. 4, comma 2°, 4 e 12 della L.R. 27/05/08, N. 6.

Art. 88

Requisiti di carattere acustico

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

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

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

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

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

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

Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti, dispositivi od apparecchi installati in altri locali dell'alloggio od in locali di altri alloggi contigui dello stesso o di altri edifici, non deve mai superare, misurato in opera, a porte e finestre chiuse, i 30/DB se il funzionamento di detti apparecchi è continuo od i 35/DB se il funzionamento è discontinuo.

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

Resta salvo quanto disposto nel piano di classificazione acustica del territorio comunale. Si rinvia inoltre a quanto previsto dalla tabella "B" allegata al DPCM 5/12/1997 e relativi decreti attuativi.

Art. 89

Requisiti illuminotecnici

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

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

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

a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione

naturale dei piani di utilizzazione;

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

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

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

e) i locali non destinati alla permanenza di persone;

f) gli spazi di cottura;

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

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

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

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

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

Art. 90

Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite

operazioni e possono essere così raggruppati:

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

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

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

Tutti i locali di cui al comma 5 devono ricevere aria o luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente e non devono avere superfici inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 91

Abbattimento delle barriere architettoniche

I progetti riguardanti la costruzione di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere redatti in conformità alle norme



della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comunale, i volumi per la realizzazione di ascensori non sono computati ai fini degli indici volumetrici; valgono le norme di cui alla parte seconda, capo terzo, sezione prima del d.P.R. 06.06.2001, n. 380.



PARTE QUARTA

TITOLO VIII

Art. 92

Allegati al regolamento edilizio

Fanno parte del regolamento edilizio le delibere di determinazione dei contributi concessori. Nella prima fase di applicazione del presente regolamento edilizio verrà elaborato un piano del colore ed una tavolozza delle tinte, necessari per una armonizzazione cromatica del territorio. Verranno inoltre concretizzate, con l'apporto dei tecnici locali, le descrizioni delle caratteristiche delle tipologie edilizie delle varie zone, e della conformazione degli elementi esteriori delle costruzioni, con particolare riguardo per le zone agricole. Verranno redatti abachi delle principali norme. Durante l'uso del regolamento edilizio l'ufficio tecnico terrà aggiornato un diario delle interpretazioni delle norme che costituirà documentazione della prassi e che in futuro costituirà documento per la revisione dello strumento.

Art. 93

Disposizioni transitorie

Le norme contenute nel presente Regolamento trovano applicazione nei confronti degli interventi edilizi la cui istanza sia stata presentata dopo la deliberazione di adozione definitiva. I titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore del presente regolamento mantengono validità ed efficacia anche se contrastanti con esso.