

COMUNE DI SAN MARCELLINO

Assessorato all'Urbanistica

AREA URBANISTICA ED A.T.

Regolamento

Urbanistico

Edilizio

Comunale

Legge Regionale 22 dicembre 2004 n. 16

ottobre 2013

COMUNE DI SAN MARCELLINO

Assessorato all'Urbanistica

Area Urbanistica ed A.T.

Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Progettista

Dott. Ing. Gennaro Pitocchi, Responsabile dell'Area Urbanistica ed A.T.

Indice	
Introduzione	..... pag. 11
PARTE I	..... pag. 12
I. I - INTERVENTI E DEFINIZIONI	..... pag. 12
art. 1 - Definizione degli interventi edilizi	..... pag. 12
art. 1.1 - Interventi edilizi	..... pag. 12
art. 1.2 - Sistemazioni esterne	..... pag. 14
art. 2 - Definizioni generali	..... pag. 14
art. 2.1 - Sagoma Geometrica ed Urbanistica	..... pag. 14
art. 2.2 - Altezza dei corpi di fabbrica	..... pag. 14
art. 2.2.1. - Altezza facciate	..... pag. 15
art. 2.2.2 - Altezza massima	..... pag. 15
art. 2.3 - Numero dei piani	..... pag. 15
art. 2.4 - Superficie Coperta	..... pag. 15
art. 2.5 - Superficie Occupata	..... pag. 15
art. 2.6 - Superficie Utile Netta	..... pag. 16
art. 2.7 - Volume	..... pag. 16
art. 2.8 - Altezza dei vani agibili	..... pag. 16
art. 2.9 - Volumi Tecnici	..... pag. 17
art. 2.10 - Loggia	..... pag. 18
art. 2.11 - Loggiato	..... pag. 18
art. 2.12 - Porticato di uso esclusivo e di uso comune	..... pag. 18
art. 2.13 - Balcone	..... pag. 19
art. 2.14 - Ballatoio	..... pag. 19
art. 2.15 - Terrazzo	..... pag. 19
art. 2.16 - Manufatti e Accessori Leggeri	..... pag. 19
art. 2.16.1 - Gazebo	..... pag. 19
art. 2.16.2 - Pergolato	..... pag. 20
art. 2.16.3 - Pensilina	..... pag. 20
art. 2.17 - Tettoia Aggettante	..... pag. 20
art. 2.18 - Recinzioni	..... pag. 20
art. 2.19 - Scale Esterne	..... pag. 20
art. 2.20 - Scala di Sicurezza	..... pag. 20
art. 2.21 - Vasche e Piscine	..... pag. 21
art. 2.21.1 - Vasca	..... pag. 21
art. 2.21.2 - Piscina	..... pag. 21
art. 2.21.3 - Piscine Stagionali	..... pag. 21
art. 2.22 - Arredi da giardino	..... pag. 21
art. 2.23 - Superficie Permeabile	..... pag. 22
art. 2.24 - Casa Singola	..... pag. 22
art. 2.25 - Casa Binata	..... pag. 22
art. 2.26 - Casa a Schiera	..... pag. 23
art. 2.27 - Casa a Blocco	..... pag. 23
art. 2.28 - Opere a carattere precario e temporaneo	..... pag. 24
art. 2.29 - Opere Stagionali	..... pag. 24

I. II – PROCEDURE	..... pag. 25
art. 3 - Opere soggette a Permesso di Costruire	..... pag. 25
art. 4 – Permesso di Costruire	..... pag. 26
art. 4.1 - Soggetti Legittimati	..... pag. 26
art. 4.2 - Domanda di Permesso di Costruire	..... pag. 27
art. 4.3 - Elementi dell’atto di Permesso di Costruire	..... pag. 27
art. 4.4 – Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire	..... pag. 28
art. 4.5 - Proroga dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori	..... pag. 29
art. 4.6 – Nuova istanza di Permesso di Costruire	..... pag. 29
art. 4.7 - Richiesta di parere preventivo su uno schema preliminare di progetto	..... pag. 30
art. 5 – Varianti	..... pag. 30
art. 6 - Interventi di Demolizione	..... pag. 30
art. 7 - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività	..... pag. 31
art. 8 - Ambiti ed immobili per i quali non è consentita l’esecuzione di interventi mediante Denuncia di Inizio Attività	..... pag. 31
art. 9 - Verifica della conformità dei progetti	..... pag. 32
art. 9.1 – Permessi di costruire	..... pag. 32
art. 9.2 - Denunce di Inizio Attività	..... pag. 32
art. 9.3 - Pareri Preventivi	..... pag. 33
art. 10 - Opere a carattere precario e temporaneo	..... pag. 33
art. 11 - Opere a carattere precario e temporaneo Provvedimenti in caso di inottemperanza	..... pag. 33
art. 12 – Attività edilizia libera	..... pag. 34
art. 13 - Interventi Urgenti	..... pag. 34
art. 14 - Manufatti Stagionali	..... pag. 35
art. 15 - Variazioni di destinazione d’uso in assenza di opere	..... pag. 35
I. III – DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO	..... pag. 36
art. 16 - Documentazione richiesta	..... pag. 36
art. 16.1 - Documenti da allegare alle istanze di Permesso di Costruire	..... pag. 36
art. 16.2 - Documenti da allegare alle istanze	..... pag. 36

di Denuncia di Inizio Attività	..... pag. 37
art. 16.3 - Elaborati grafici - nuova edificazione	..... pag. 38
art. 16.4 - Elaborati grafici - interventi di recupero	..... pag. 40
art. 16.5 - Ulteriori elaborati progettuali per interventi su immobili monumentali o vincolati ai sensi del D.l.vo n. 42/2004	..... pag. 41
art. 16.6 - Elaborati grafici - Interventi di manutenzione straordinaria	..... pag. 42
art. 16.7 - Elaborati grafici - interventi di demolizione	..... pag. 42
art. 16.8 - Elaborati da allegare alle richieste di Parere Preventivo	..... pag. 43
I. IV - PARAMETRI URBANISTICI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	..... pag. 44
art. 17 – Definizione di ZTO e Comparto Edificatorio	..... pag. 44
art. 17.1 – Zona Territoriale Omogenea	..... pag. 44
art. 17.2 - Comparto Edificatorio	..... pag. 44
art. 17.2.1 - Area di Concentrazione dell’Edificato	..... pag. 44
art. 17.3 - Diritti Edificatori e Quote Edificatorie	..... pag. 44
art. 17.3.1- Diritti Edificatori	..... pag. 44
art. 17.3.2- Quote Edificatorie	..... pag. 45
art. 17.4 - Rapporto di Copertura	..... pag. 45
art. 17.5 – Allineamento Vincolato	..... pag. 45
art. 17.6 – Filo Edilizio o Filo di Edificazione Continua	..... pag. 45
art. 17.7- Asse Rettore	..... pag. 45
art. 17.8 - Area di Pertinenza degli Edifici	..... pag. 46
art. 17.9 - Verde Privato	..... pag. 46
art. 17.10 - Parcheggio Privato	..... pag. 46
art. 18 – Attuazione dei Comparti Edificatori	..... pag. 46
art. 19 – Contributo di Costruzione	..... pag. 47
art. 19.1 - Principi Generali	..... pag. 47
art. 19.1.1 – Modulistica	..... pag. 47
art. 19.1.2 - Varianti al Permesso di Costruire o alla DIA	..... pag. 47
art. 19.2 - Aliquota del Contributo afferente agli Oneri di Urbanizzazione	..... pag. 47
art. 19.3 - Aliquota del Contributo afferente al Costo di Costruzione	..... pag. 47
art. 19.4 - Esenzioni del Contributo	..... pag. 48
art. 19.5 – Monetizzazione degli Standards	..... pag. 48
I. V – REQUISITI DEGLI EDIFICI	..... pag. 49
art. 20 – Accessibilità	..... pag. 49
art. 20.1 - Definizioni e Prescrizioni Generali	..... pag. 49
art. 20.2 – Ulteriori prescrizioni per Edifici Pubblici e/o privati aperti al Pubblico	..... pag. 49

art. 20.2.1 – Sale per riunioni, conferenze, spettacoli, culto	..... pag. 49
art. 20.2.2 – Strutture Ricettive	..... pag. 50
art. 20.2.3 – Altri luoghi aperti al pubblico	..... pag. 50
art. 20.2.4 – Aziende soggette al collocamento obbligatorio	..... pag. 51
art. 20.2.5 – Autorimesse	..... pag. 51
art. 20.2.6 - Impianti Sportivi Pubblici e Privati	..... pag. 51
art. 21 - Requisiti di Agibilità	..... pag. 52
art. 21.1 – Pavimento Piano Terreno	..... pag. 52
art. 21.2 - Altezza Minima Interna per Edifici Residenziali	..... pag. 52
art. 21.3 - Salubrità, Illuminazione ed Aerazione degli Alloggi	..... pag. 53
art. 21.4 – Impianti	..... pag. 53
art. 21.5 – Requisiti Minimi di Isolamento Acustico	..... pag. 53
art. 21.5.1 –. Parametri di riferimento	..... pag. 53
art. 21.5.2 - Misurazioni e valutazioni	..... pag. 54
art. 21.5.3 - Indici di valutazione	..... pag. 54
art. 21.5.4 - Provvedimenti particolari	..... pag. 54
art. 21.5.5 - Rumorosità degli Impianti	..... pag. 54
art. 21.5.6 - Rumore da calpestio	..... pag. 55
art. 21.6 - Servizi Igienici	..... pag. 55
art. 21.7 - Esposizione degli Alloggi	..... pag. 55
art. 21.8 - Ventilazione degli Alloggi	..... pag. 55
art. 21.9 - Scarichi da Insediamenti Civili e da Attività Produttive	..... pag. 56
art. 21.10 – Edifici in Zona Agricola	..... pag. 56
art. 21.11 - Regimazione e Utilizzazione delle Acque Meteoriche	..... pag. 56
art. 22 - Minimi di Abitazione	..... pag. 56
art. 23 - Sottotetti Abitabili	..... pag. 57
art. 24 - Negozi , uffici e attività artigianali compatibili con le destinazioni di Zona	..... pag. 57
art. 25 - Scale	..... pag. 58
art. 25.1 - Definizioni e prescrizioni	..... pag. 58
art. 25.2 - Prescrizioni ulteriori per Edifici Condominiali	..... pag. 59
art. 26 – Ascensori	..... pag. 59
art. 27 - Accesso veicolare alle aree ed agli edifici	..... pag. 60
art. 28 - Alloggi per studenti e/o anziani	..... pag. 60
I. VI - GESTIONE LAVORI, VIGILANZA, AUTORIZZAZIONE ALL'AGIBILITÀ	..... pag. 61
art. 29 - Richiesta e consegna dei punti fissi	..... pag. 61
art. 30 - Inizio dei lavori	..... pag. 61
art. 31 - prescrizioni per i cantieri	..... pag. 61
art. 31.1 - Prescrizioni Generali	..... pag. 61
art. 31.2 - Prescrizioni in materia di Rumore	..... pag. 63
art. 31.3 - Prescrizioni su opere di sabbiatura	..... pag. 63

art. 31.4 - Prescrizioni per le recinzioni di cantiere	..... pag. 63
art. 31.5 - Prescrizioni in materia di rifiuti	..... pag. 64
art. 32 - Cautele Varie	..... pag. 64
art. 33 - Tutela dei Reperti Storici ed Artistici	..... pag. 65
art. 34 - Strutture Provvisorie	..... pag. 65
art. 35 - Scavi e Demolizioni	..... pag. 66
art. 36 - Divieto di ingombro di Spazi Pubblici	..... pag. 66
art. 37 - Interruzione dei Lavori	..... pag. 67
art. 38 - Obbligo di ripristino	..... pag. 67
art. 39 - Vigilanza sulla condotta dei Lavori	..... pag. 67
art. 40 - Ultimazione dei Lavori	..... pag. 68
art. 41 - Autorizzazione all'agibilità ed utilizzazione degli edifici	..... pag. 68
PARTE II	..... pag. 70
II. I - ESTETICA EDILIZIA	..... pag. 70
art. 42 - Rispetto delle esigenze di estetica edilizia	..... pag. 70
art. 43 - Impianti Tecnologici	..... pag. 70
art. 43.1 - Impianti Tecnologici Pubblici	..... pag. 71
art. 43.1.1 - Cavi della rete elettrica e telefonica	..... pag. 71
art. 43.1.2 - Tubazioni di Reti	..... pag. 71
art. 43.2 - Impianti Tecnologici Privati	..... pag. 72
art. 43.2.1 - Impianti di condizionamento ed altri impianti	..... pag. 72
art. 43.2.2 - Antenne e cavi televisivi	..... pag. 72
art. 44 - Campionature	..... pag. 72
art. 45 - Obblighi di manutenzione	..... pag. 73
art. 46 - Numero civico dei fabbricati	..... pag. 73
art. 47 - Apposizione di indicatori di pubblico interesse	..... pag. 73
art. 48 - Apposizione e conservazione di lapidi commemorative, stemmi ed altro	..... pag. 74
art. 49 - Qualificazione del Paesaggio Urbano	..... pag. 74
art. 49.1 - Manutenzione ordinaria e straordinaria su edificato esistente	..... pag. 74
art. 49.2 – Coperture	..... pag. 74
art. 49.2.1 - Interventi di manutenzione straordinaria delle coperture	..... pag. 75
art. 49.3 – Facciate	..... pag. 75
art. 49.4 -Interventi obbligatori per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili	..... pag. 76
art. 49.5 – Infissi	..... pag. 76
art. 49.6 - Balconi, balconi chiusi	..... pag. 76
art. 49.7 - Abbaini e Lucernari	..... pag. 77
art. 49.8 - Cavedi e Chiostrine	..... pag. 77
art. 50 - Chiusura di aree edificabili e non	..... pag. 78
art. 51 - Sistemazione delle superfici esterne - indice di piantumazione	..... pag. 78
art. 52 - Protezione del patrimonio arboreo e norme per gli interventi sulle alberature private	..... pag. 78

art. 53 – Recinzioni	..... pag. 79
art. 53.1 - Tipologie Ammissibili	..... pag. 79
art. 54 - Spazi per raccoglitori di RSU e per raccolta differenziata	..... pag. 81
II. II - ARREDO E ATTREZZATURA DELL'AMBIENTE URBANO	..... pag. 82
art. 55 - Definizioni	..... pag. 82
art. 55.1 - Indicatori di Attività Private	..... pag. 82
art. 55.2 - Indicatori di Attività di Pubblico Interesse	..... pag. 82
art. 55.3 - Attrezzature Pubbliche	..... pag. 82
art. 55.4 - Arredi Privati	..... pag. 83
art. 55.5 - Caratteristiche Tecniche delle Insegne,	..... pag. 83
art. 55.6 - Ambiti Urbani	..... pag. 84
art. 56 - Progetti Unitari	..... pag. 84
art. 57 - Indicatori di attività private	..... pag. 85
art. 57.1 - Prescrizioni generali valide su tutto il territorio Comunale	..... pag. 85
art. 57.1.1 - Insegne, Marchi, Targhe	..... pag. 86
art. 57.1.2 - Tende Aggettanti	..... pag. 86
art. 57.1.3 – Bacheche	..... pag. 87
art. 57.2 - Ulteriori prescrizioni per ambiti storici e/o oggetto di vincolo paesaggistico	..... pag. 88
art. 57.2.1 - Insegne, Marchi, Targhe	..... pag. 88
art. 57.2.2 – Tende Aggettanti	..... pag. 88
art. 57.3 - Edificato recente e nuovi edifici	..... pag. 88
art. 57.4 - Norma Transitoria	..... pag. 89
art. 58 - Indicatori di Attività di Pubblico Interesse	..... pag. 89
art. 59 - Attrezzature Pubbliche	..... pag. 89
art. 60 – Arredi Privati	..... pag. 90
art. 60.1 - Prescrizioni generali valide su tutto Il Territorio Comunale	..... pag. 90
art. 60.1.1 – Infissi – Vettrine	..... pag. 90
art. 60.1.2 – Edicole - Chioschi	..... pag. 90
art. 60.1.3 – Chioschi adibiti a Pubblico Esercizio	..... pag. 91
art. 60.1.4 – Arredi esterni complementari a Pubblici Esercizi	..... pag. 91
art. 60.1.4.1 - Fioriere	..... pag. 92
art. 60.1.4.2 - Ombrelloni	..... pag. 92
art. 60.1.4.3 – Tavolini, sedie, poltroncine, cestini portarifiuti	..... pag. 92
art. 60.1.4.4 - Pedane	..... pag. 92
art. 60.1.4.5 – Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi in ambito C	..... pag. 92
art. 60.1.4.6 – Copertura di spazi collegati a pubblici esercizi in ambito C	..... pag. 93
art. 60.1.4.7 – Tende con appoggio a terra	..... pag. 94
art. 60.1.5 – Impianti e messaggi pubblicitari	..... pag. 94
art. 60.1.5.1 – Impianti Pubblicitari	..... pag. 94
art. 60.1.5.2 – Messaggi Pubblicitari	..... pag. 94
art. 60.2 - Ulteriori prescrizioni per ambiti storici e/o	

oggetto di vincolo paesaggistico	..... pag. 95
art. 60.2.1 – Infissi – Vetrine	..... pag. 95
art. 60.2.2 – Edicole - Chioschi	..... pag. 95
art. 60.2.3 – Arredi esterni complementari a pubblici esercizi	..... pag. 95
art. 60.3 - Prescrizioni speciali per le vetrine storiche	..... pag. 95
art. 61- Autorizzazioni per gli elementi di arredo urbano	..... pag. 95
art. 62 - Sanzioni per esposizione abusiva di elementi di arredo privati	..... pag. 95
art. 63 - Mostre permanenti o provvisorie su aree libere	..... pag. 96
art. 64 – Occupazione Suolo Pubblico	..... pag. 96
 NORME FINALI	 pag. 97
 art. 65 – Esercizio del potere di deroga	 pag. 97
art. 66 – Sanzioni	..... pag. 97
art. 67 - Norme Finali e Transitorie	..... pag. 97
art. 67.1 – Prevalenza Norme di Settore	..... pag. 97
art. 67.2 - Aggiornamento del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale	..... pag. 97

Introduzione

Il presente **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)** disciplina tutte le attività di trasformazione edilizia e dello stato dei luoghi nel territorio Comunale, integrando le previsioni del **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** e relativi successivi **Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**.

Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale è suddiviso in due parti, oltre alle Norme Finali e Transitorie ed Allegati.

Nella **Prima Parte** si riportano le Definizioni Generali e degli Interventi, si definiscono le Procedure, si stabilisce la Documentazione richiesta per ciascun tipo di intervento ad effettuarsi.

Si individuano altresì i Criteri per la quantificazione dei parametri edilizi ed urbanistici e la disciplina per la corresponsione dei contributi di costruzione, si fissano anche i Requisiti che debbono avere gli edifici in tema di accessibilità ed abitabilità.

Si individuano ancora le modalità di gestione dei cantieri e quelle per il rilascio delle Autorizzazioni all'agibilità degli edifici.

Vengono altresì specificati i compiti, le modalità di composizione ed il funzionamento delle Commissioni Consultive.

Nella **Seconda Parte** sono individuate le norme da rispettare in tema di estetica edilizia e di arredo dell'ambiente urbano.

Gli **Allegati (A e B)** dettano norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico, per un edilizia sostenibile e nel rispetto delle prescrizioni stabilite dalla Regione Campania con delibera di G.R. n. 659 del 18/04/2007, pubblicata sul B.U.R.C. n. 33 del 18/06/2007, contenente indirizzi in materia energetico ambientale per la formazione del RUEC (art. 28/comma 3 L.R. 16/2004).

L'**Allegato C** contiene i riferimenti Nazionali, Regionali e Comunali per la determinazione del "Contributo di Costruzione", le tabelle per il costo dei diritti di segreteria e di copia e la modulistica dello Sportello Unico per l'Edilizia.

PARTE I

I. I - INTERVENTI E DEFINIZIONI

art. 1 - Definizione degli interventi edilizi

art. 1.1 - Interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono da classificare nell'ambito delle seguenti categorie di intervento desunte dall'art. 3 del DPR 380/2001:

- Interventi di *Manutenzione ordinaria*;
- Interventi di *Manutenzione straordinaria*;
- Interventi di *Restauro e Risanamento conservativo*;
- Interventi di *Ristrutturazione Edilizia*;
- Interventi di *Nuova Costruzione*;
- Interventi di *Ristrutturazione Urbanistica*.

Tali categorie meglio si specificano ed articolano:

A) interventi di *manutenzione ordinaria*

La categoria “*interventi di manutenzione ordinaria*” comprende gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione, con materiali analoghi agli originali, delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono in ogni caso comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi esterni degli edifici;

B) interventi di *manutenzione straordinaria*

La categoria “*interventi di manutenzione straordinaria*” comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Tali opere e modifiche non possono comunque comportare alterazioni della posizione delle strutture orizzontali ovvero di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti, né comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono opere di manutenzione straordinaria, ad esempio, le seguenti opere quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- rifacimento con modifica degli infissi esterni;
- rifacimento delle sistemazioni esterne, limitato alle variazioni delle superfici pavimentate che non ne aumentino l'estensione e la permeabilità complessiva ed alla messa in opera delle strutture di arredo da giardino di cui all'**art. 2.21**;
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- rifacimento e modifica del manto di copertura.

C) interventi di *restauro e di risanamento conservativo*

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

Tali opere non possono comunque comportare alterazione del posizionamento delle strutture orizzontali, né di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l’introduzione di nuovi orizzontamenti se non come ripristino di una situazione preesistente documentata come originaria.

D) interventi di ristrutturazione edilizia

La categoria “interventi di ristrutturazione edilizia” comprende gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica. Sono consentiti sia gli incrementi di superficie utile che le traslazioni di volumi nell’ambito delle distanze e le altezze precedenti.

E) interventi di nuova costruzione

La categoria “*interventi di nuova costruzione*” comprende gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono da considerarsi “interventi di nuova costruzione” le seguenti sotto-categorie di intervento:

- E1)** costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto E6);
- E2)** interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- E3)** realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- E4)** installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- E5)** installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee indipendentemente dai materiali e dalla loro modalità di realizzazione;
- E6)** interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell’edificio principale;
- E7)** realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all’aperto ove comportino l’esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

E’ da intendersi, comunque, “intervento di nuova costruzione” qualsiasi intervento, non compreso tra gli interventi di recupero, che crei un nuovo **Volume**, anche se interrato; tali interventi comprendono anche gli ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti che determinano

incremento di **Volume** senza configurare organismi edilizi strutturalmente e distributivamente autonomi.

F) interventi di ristrutturazione urbanistica

La categoria “*interventi di ristrutturazione urbanistica*” comprende interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Non si intende Ristrutturazione Urbanistica la demolizione di edifici esistenti e la ricostruzione all'interno degli indici e delle destinazioni di Piano senza modifiche della configurazione dei lotti.

In tal caso l'intervento si configura come nuova edificazione.

Il **PUC** disciplina l'attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica sul territorio, definendo parametri dimensionali e standard urbanistici ed edilizi.

Gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche e tipomorfologiche, nei materiali di finitura esterna (intonaci, infissi, manti di copertura) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificio storico e dell'ambiente circostante.

Devono essere eliminate, in ogni caso, le aggiunte edilizie incongrue (superfetazioni) ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale che determini disordine visivo.

art. 1.2 - Sistemazioni esterne

La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti **Superficie Coperta** né superficie coperta secondo le definizioni del presente Regolamento, esteso alle **aree scoperte di pertinenza delle costruzioni (lotti fondiari)** che ne definisce assetto fisico ed utilizzazioni.

La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti che non siano computabili come **Superficie Coperta** o superfici coperte ai sensi del presente Regolamento o delle vigenti **NTA** del **PUC**, quali vasche e piscine private scoperte, manufatti accessori leggeri, arredi da giardino, realizzazione di viali pedonali e carrabili, giardini.

art. 2 - Definizioni generali

art. 2.1 – Sagoma Geometrica ed Urbanistica

La sagoma di una costruzione è definita in termini geometrici od urbanistici.

La **sagoma geometrica** di una costruzione è il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme infinito delle sezioni che lo delimitano.

Nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, abbaini, volumi tecnici.

La **sagoma urbanistica** di una costruzione è il solido delimitato dalle dimensioni aventi rilievo urbanistico: Altezza massima, Superficie Coperta, Volume, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

art. 2.2 – Altezza dei corpi di fabbrica

art. 2.2.1. – Altezza facciate

Si intende per **parete esterna** ogni superficie di delimitazione del fabbricato con inclinazione superiore a 45°.

L'**altezza di una parete esterna** è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano di marciapiede o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita: per gli edifici coperti a terrazza, dal piano di calpestio strutturale del terrazzo stesso, e, per gli edifici coperti a tetto, dall'intradosso della linea di gronda, o, se la pendenza del tetto supera il 35% dalla metà della proiezione verticale del tetto).

Una parete sopraelevata in arretrato rispetto ad un fronte esterno del fabbricato, non determina incremento dell'altezza della parete sottostante se l'arretramento è maggiore o uguale dell'altezza di sopraelevazione (linea di visuale libera $\geq 45^\circ$); se invece l'arretramento è inferiore alla altezza della sopraelevazione, questa altezza si somma a quella della parete sottostante, determinando così lo spostamento della sua linea di copertura al livello più alto della parete sopraelevata.

art. 2.2.2 - Altezza massima

L'**altezza massima del fabbricato** è valutata verso lo spazio pubblico. In caso di affacci verso spazi pubblici a quote diverse si fa riferimento alla altezza maggiore.

art. 2.3 - Numero dei piani

Il **numero massimo dei piani** del fabbricato sono valutati verso lo spazio pubblico.

Non si annoverano come piani:

- gli ammezzati;
- i piani interrati;
- i piani seminterrati che non emergano dalla sistemazione esterna per oltre la metà della loro altezza utile interna;
- i sottotetti quando sono costituiti da una copertura a tetto con pendenza pari o superiore al 35% ed una altezza dell'estradosso della linea di gronda dal calpestio del sottotetto non superiore a ml. 0,40.

art. 2.4 - Superficie Coperta

La **Superficie Coperta** del fabbricato è data dalla proiezione sul piano orizzontale della sagoma urbanistica racchiusa da pareti di chiusura della costruzione.

In ogni caso, anche in assenza di indici, la superficie coperta non può eccedere i 2/3 (due terzi) della superficie del lotto, comprese le strutture provvisorie o temporanee.

art. 2.5 - Superficie Occupata

La **Superficie Occupata** rappresenta la superficie coperta del fabbricato aumentata dell'eventuale quota di interrato - compresi gli scannafossi - eccedente la superficie coperta, e della proiezione di porticati, anche se non computati ai fini della superficie coperta.

Solo nel caso di attività commerciali o produttive che non necessitano di costruzioni valutabili in

termini volumetrici, o quando queste siano accessorie (temporanee o permanenti) rispetto all'attività principale svolta su aree scoperte, si definisce superficie occupata quella utilizzata dagli impianti e dalle superfici, pavimentate o non, necessari per lo svolgimento dell'attività.

Per nuovi interventi in zone di trasformazione la superficie occupata non può comunque eccedere i 3/4 (tre quarti) della superficie del lotto di pertinenza.

art. 2.6 – Superficie Utile Netta

La **Superficie Utile Netta** è la sommatoria delle superfici dei vani ed accessori di un'unità funzionale aventi caratteristiche di abitabilità.

Ai soli fini della valutazione di eventuali incrementi di superficie utile, conseguenti ad interventi di ristrutturazione, sono computati anche i vani accessori comunicanti con l'unità principale ed aventi altezza anche parzialmente superiore a ml 2,20, qualunque sia la loro destinazione.

art. 2.7 - Volume

Il **Volume** è il prodotto delle superfici coperte dei vari piani moltiplicate per le loro rispettive altezze comprendenti anche lo spessore del solaio di calpestio.

Non costituiscono **Volume**, al fine della verifica dell'Indice Volumetrico Territoriale o Fondiario:

- a) gli ambienti sottotetto, a qualunque uso destinati, per la parte al di sopra dell'intradosso della linea di gronda a condizione che la pendenza del tetto sia pari o inferiore al 35%, compresi i suoi abbaini;
- b) la superficie di cantine, garage e locali di sgombero, questi ultimi posti al primo piano interrato o seminterrato per la parte non sopralzata rispetto alla linea di sistemazione esterna dell'edificio;
- c) i locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, anche realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza degli edifici, in luogo facilmente accessibile anche a soggetti con mobilità ridotta e di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, di dimensioni massime pari a 0,75 mq per ogni unità abitativa;
- d) i vani scala ed ascensori di uso condominiale o comune;
- e) i porticati di uso comune e/o di uso esclusivo;
- f) le logge ed i loggiati, i balconi, i ballatoi, i terrazzi, i manufatti ed accessori leggeri e tettoie aggettanti.

Sono esclusi altresì dal computo del **Volume** i volumi tecnici come definiti al successivo **art. 2.9**.

art. 2.8 - Altezza dei vani agibili

L'altezza dei vani, ai fini della loro agibilità, è misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura del vano, con i minimi fissati dalla Legge 457/1978 e dal D.M. del 5/7/1975, e comunque non inferiori a mt. 2,70.

Nel caso che il pavimento presenti dislivelli, si fa riferimento alla quota più elevata se questa eccede 1/3 (un terzo) dell'intera superficie del vano e sempre che l'altezza minima non scenda al di sotto di ml 2,40.

Nel caso che il soffitto presenti abbassamenti, si fa riferimento alla quota di intradosso della parte più bassa se questa eccede 1/3 (un terzo) della intera superficie del vano e sempre che l'altezza

minima non scenda al di sotto di ml 2,40 per i vani principali e di ml 2,10 per i vani accessori con altezza media complessiva non inferiore a ml.2,70. Per il raggiungimento delle altezze utili sufficienti alla agibilità di un vano è possibile ridurre la superficie nelle parti più basse creando armadi a muro, ripostigli od intercapedini.

Nel caso di solai con strutture emergenti si fa riferimento alla quota di intradosso del solaio, sempre che la percentuale di superficie proiettata delle strutture non ecceda il 30 % della superficie del vano e purché la struttura non riduca l'altezza al di sotto di ml 2,40 per i vani principali.

Nel caso di solai con struttura in legno la quota di riferimento deve essere considerata all'intradosso del travicello, e la struttura lignea principale non dovrà ridurre l'altezza del vano al di sotto di ml 2,40 per i vani principali e di ml 2,10 per i vani accessori.

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 vani con copertura inclinata, indipendentemente dal trovarsi in casi in cui essi costituiscano o no volume, la loro agibilità od abitabilità è riferita all'altezza media che deve essere non inferiore a ml.2,70, con minimo di ml. 2,40, per i vani principali. La valutazione deve essere effettuata rispetto alla media ponderale a cui concorrono anche le altezze derivanti da eventuali abbaini.

Sono esclusi dalla presente definizione i vani esistenti la cui destinazione abitativa è legittimamente riconosciuta, anche con concessione a sanatoria ex art. 31 della Legge n. 47/1985 – Legge 724/1994 e successive modificazioni – Legge n. 326/2003 e successive modifiche ed integrazioni.

art. 2.9 - Volumi Tecnici

Sono considerati **Volumi Tecnici**, ed esclusi dal computo del Volume, quei volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza degli impianti stessi, derivanti da norme prescrittive, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare volumi tecnici, a titolo esemplificativo, quelli sotto indicati:

- a) extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto, se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare, se condominiale;
- b) extra-corsa ascensore e montacarichi;
- c) serbatoi idrici e relativi impianti;
- d) centrale termica, ove prescritta dalla potenza dell'impianto;
- e) camini, canne fumarie e di ventilazione;
- f) cabine elettriche;
- g) rampe, monta carrozzelle e ascensori per portatori di handicap;
- h) vani tecnologici strettamente necessari a contenere attrezzature per attività produttive, e necessarie alla loro funzionalità;
- i) cappotto termico sugli edifici esistenti (incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà);
- j) locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, anche realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza degli edifici, in luogo facilmente accessibile anche a soggetti con mobilità ridotta e di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente

ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, di dimensioni massime pari a 0,75 mq per ogni unità abitativa.

La sistemazione dei volumi tecnici, in ogni caso, non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati a tutti gli effetti del Volume, della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

Fanno eccezione gli impianti suddetti se a servizio di attività produttive e solo nelle zone ad esse destinate dal **PUC**, fermo restando quanto prescritto in materia di impermeabilizzazione dei suoli.

Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni i volumi tecnici devono essere previsti nel progetto e potranno essere assentiti successivamente solo in presenza di sopravvenute nuove normative tecniche.

art. 2.10 – Loggia

La **Loggia** è lo spazio accessorio, delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, il cui volume non viene computato e la cui superficie vale per il computo della superficie occupata.

Nel caso che il rapporto tra larghezza e profondità della loggia sia inferiore ad uno, va computato nel volume e nella superficie coperta la parte di loggia che eccede la profondità definita dal suddetto rapporto.

Nel caso di logge esistenti ed ai fini di recuperi di **volume** in funzione di interventi di ristrutturazione le logge non sono considerate **volume** esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di **volume**.

art. 2.11 – Loggiato

Il **Loggiato** è lo spazio di uso collettivo o accessorio, delimitato da una parete verticale, da una pilastrata e da due orizzontamenti, il cui volume non viene computato e la cui superficie è computata ai fini del calcolo della superficie occupata.

Nel caso che il rapporto tra larghezza e profondità del loggiato sia inferiore ad uno, va computato il volume della parte di loggiato eccedente.

Nel caso di loggiati esistenti, anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o meno a fini agricoli, ed ai fini di recuperi di **volume** in funzione di interventi di ristrutturazione i loggiati non sono considerati **volume** esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di **volume**.

art. 2.12 – Porticato di uso esclusivo e di uso comune

Si definisce **Porticato di uso esclusivo** lo spazio utile, a piano terra, definito da una o due pareti verticali, una pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, con o senza strutture sovrastanti. E' ammesso solo in quanto pertinenza del fabbricato ed è computato nel calcolo della superficie occupata del fabbricato.

Nel caso di porticati di uso esclusivo esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o meno a fini agricoli, ed ai fini del recupero di **volume** in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati non sono considerati **volume** esistente; la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di **volume**.

Si definisce **Porticato di uso comune** e/o condominiale lo spazio al piano terra degli edifici (internamente al corpo di fabbrica) privo di delimitazione muraria o vetrata e in diretta comunicazione con l'esterno. Tali spazi sono sempre computati nel calcolo della superficie occupata e non costituiscono volume.

Nel caso di porticati di uso comune e/o condominiale esistenti ed ai fini del recupero di **volume** in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati non sono considerati **volume** esistente; la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di **volume**.

art. 2.13 – Balcone

Si definisce **Balcone** la struttura aggettante di superficie utile, accessibile da vani abitabili, aperta su due o tre lati.

Non sono ammessi balconi a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di agibilità.

art. 2.14 – Ballatoio

Si definisce **Ballatoio** la struttura distributiva orizzontale ed aggettante di superficie utile, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari.

La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi.

Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge.

Non è ammesso il recupero di **volume** di ballatoi esistenti; la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di **volume**.

art. 2.15 - Terrazzo

Si definisce **Terrazzo** una superficie utile, scoperta, posta a copertura di ambienti sottostanti, accessibile da vani abitabili o da vani facenti parte di unità collegate e/o pertinenze delle stesse.

art. 2.16 - Manufatti e Accessori Leggeri

Si definiscono **Manufatti e Accessori Leggeri** quei manufatti ai quali, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro, non si riconosce Superficie Coperta o Volume.

art. 2.16.1 - Gazebo

Si definisce **Gazebo** un manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi, ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro, tegole, completamente aperta su tutti i lati ed avente:

1. altezza all'imposta non superiore a 3,00 ml;

2. superficie coperta non superiore a 15 mq.

La Superficie del Gazebo è considerata superficie occupata.

Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio giardino e/o spazio non edificato e/o terrazzo di pertinenza.

art. 2.16.2 - Pergolato

Si definisce **Pergolato** una struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo, atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 (quattro quinti) e non essere impostati a quota superiore a ml 3,00.

La Superficie del Pergolato è superficie occupata.

E' consentito più di un Pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati.

E' comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione, fin dal progetto, di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione.

art. 2.16.3 - Pensilina

Si definisce **Pensilina** una struttura composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o altro materiale, con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato.

L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente.

Non sono consentite pensiline a protezione di accessi di singole unità immobiliari.

art. 2.17 - Tettoia Aggettante

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

art. 2.18 - Recinzioni

Si definisce **Recinzione** qualsiasi delimitazione di aree scoperte, sia essa costituita da murature, elementi prefabbricati o in legno, inferriate, reti e siepi.

art. 2.19 - Scale Esterne

Ai soli fini del computo della superficie **occupata** e non del volume, la proiezione sul terreno di **Scale Esterne** deve essere considerata al 100 %.

Le **Scale di Sicurezza Esterne** come di seguito individuate non sono computate agli effetti della superficie coperta e del volume permeabile.

(Articolo emendato in sede di approvazione con Delibera del Consiglio Comunale n.8 del 25/06/2008)

art. 2.20 - Scala di Sicurezza

E' definita **Scala di Sicurezza** la struttura di collegamento verticale, interna od esterna al fabbricato, necessaria ed obbligatoria per consentire l'utilizzazione del fabbricato stesso in relazione alle norme prescrittive vigenti.

Sono compresi nella definizione i corpi accessori necessari alla sua qualificazione, quali le canne di aerazione ed i vani filtro provvisti di porte taglia fuoco.

Se esterna al fabbricato, aperta e non necessaria anche ai fini della rispondenza alle prescrizioni del Regolamento, non è valutata agli effetti della superficie coperta e del volume, ma solo agli effetti della Superficie Occupata; il suo disegno non deve costituire contrasto con l'ambiente circostante.

art. 2.21 - Vasche e Piscine

art. 2.21.1 - Vasca

E' definita **Vasca** qualsiasi struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione.

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

Qualora la superficie occupata, qualunque sia la sua funzione, ecceda mq 15,00 o la capacità mc. 5,00, la Vasca è soggetta a Permesso di Costruire, fatto salvo quanto previsto dalle vigenti leggi in materia di Denuncia di Inizio Attività.

art. 2.21.2 - Piscina

E' definita **Piscina** la struttura accessoria, sia fuori che entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità.

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

E' considerata Piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché abbia potenzialmente la possibilità di essere attrezzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua.

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

Qualora si tratti di impianti natatori aperti al pubblico, sono soggetti alle norme specifiche vigenti in materia.

art. 2.21.3 - Piscine Stagionali

Sono definite **Piscine Stagionali** i contenitori, semplicemente appoggiati al suolo, senza sottostrutture murarie di alcun genere, utilizzabili per la balneazione anche se non provvisti di trattamento sanitario delle acque.

Se mantenute permanentemente in loco, anche se svuotate o se rimosse stagionalmente, nel caso siano attrezzate, anche se non in maniera stabile, con impianti di trattamento delle acque, ovvero se di capacità superiore a mc 5,00, sono soggette al rilascio di Permesso di Costruire.

art. 2.224 - Arredi da giardino

Sono definiti **Arredi da Giardino**, e come tali non computati ai fini della Superficie Coperta, del volume e delle distanze dal confine, gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto.

Sono compresi nella definizione:

- a) **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 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, etc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente propria area di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq;

b) **cucce per cani** di volume non superiore a 1,20 mc., anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani, da realizzare nell'area di pertinenza dell'abitazione principale;

c) **piccole serre**, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente propria area di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq, con struttura metallica o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq 4,00 ed altezza massima non superiore a ml 2,20, destinate al ricovero di piante da giardino; dimensioni maggiori possono essere autorizzate solo in base alla rilevante dimensione del giardino ed al numero ed alle piante da ricoverare, fino ad un massimo di mq 15 e con il divieto di qualsiasi altro uso, anche parziale oppure nel caso di serre che si configurano come sistemi energetici alternativi;

d) **barbecue o piccoli forni**, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, etc.) non superiore a mq 2,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml 2,00 nel numero massimo di uno per area di pertinenza.

L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi.

art. 2.23 - Superficie Permeabile

E' definita **Superficie Permeabile** ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m, pedonali ma non carrabili purché inghiaciati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando le quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle **NTA del PUC**, la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

In assenza delle prescrizioni di **PUC** la percentuale minima di superficie permeabile non deve risultare in nessun caso inferiore al 20 % della superficie libera esterna.

art. 2.24 - Casa Singola

Per **Casa Singola** si intende l'edificio unifamiliare, circondato su tutti i lati da terreno di pertinenza di proprietà esclusiva o da spazi non edificati, costituito da un'unica unità immobiliare, salvo la diversa attribuzione di categoria catastale tra la parte residenziale, comprensiva di pertinenze ed accessori, e l'autorimessa.

La presenza di magazzini, uffici od altre unità con destinazione d'uso comunque diversa da quella residenziale, esclude l'edificio dalla presente definizione.

art. 2.25 - Casa Binata

Per **Casa Binata** si intende l'edificio costituito da due unità immobiliari terra-tetto, a destinazione residenziale, ciascuna delle quali aperta su almeno due lati verso il terreno di pertinenza e proprietà esclusiva, separate tra di loro da un tratto verticale di muratura in comune che unisca, senza soluzioni di continuità, le fondazioni alla copertura.

Fanno parte della Casa Binata le rispettive autorimesse, anche se censite separatamente ai fini catastali.

La presenza di magazzini, uffici od altre unità con destinazione d'uso comunque diversa da quella residenziale, esclude l'edificio dalla presente definizione.

Ai fini della valutazione di superficie coperta e volume è consentito che le singole unità non dispongano di aree di pertinenza esclusiva direttamente proporzionali alle loro dimensioni, purché nell'atto di vincolo pertinenziale sia individuata l'area totale asservita all'insieme delle unità e quella parziale asservita a ciascuna delle due.

Tali aree parziali non potranno subire variazioni o frazionamenti.

La Casa Binata non è soggetta ad alcun vincolo di simmetria né di identità dimensionale tra le due unità immobiliari residenziali che la costituiscono, ma non è ammessa alcuna parte comune, sia dell'edificio, come dell'area scoperta o dei percorsi di accesso.

art. 2.26 - Casa a Schiera

Si definisce **Casa a Schiera** un edificio costituito da unità immobiliari, aperte con almeno due lati su area scoperta condominiale o di proprietà esclusiva, accorpate in numero superiore a due e separate da tratto verticale di muratura (con eventuali giunti tecnici) che unisca, senza soluzione di continuità, le fondazioni alla copertura.

Fanno parte della Casa a Schiera le rispettive autorimesse, anche se censite separatamente ai fini catastali.

La presenza di magazzini, uffici od altre unità con destinazione d'uso comunque diversa da quella residenziale, esclude l'edificio dalla presente definizione.

Ai fini della valutazione di superficie coperta e volume è consentito che le singole unità non dispongano di aree di pertinenza esclusiva direttamente proporzionali alle loro dimensioni, purché nell'atto di vincolo pertinenziale sia individuata l'area totale asservita all'insieme delle unità e quella parziale asservita a ciascuna. Tali aree parziali non potranno subire variazioni o frazionamenti.

La Casa a Schiera non è soggetta ad alcun vincolo di simmetria né di identità dimensionale tra le varie unità immobiliari residenziali che la costituiscono; è ammesso che, per motivi derivanti dall'impostazione progettuale del complesso, siano presenti parti di superficie esterna condominiali.

art. 2.27 - Casa a Blocco

Si definisce **Casa a Blocco** l'edificio costituito da più unità immobiliari, con destinazioni d'uso conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico, o comunque, nel caso di fabbricati esistenti, legittime, senza limitazione della distribuzione di tali unità in senso verticale o in senso orizzontale.

La Casa a Blocco deve essere dotata di accesso condominiale e di parti comuni, con l'eccezione dovuta al caso che le limitate dimensioni dell'edificio ed il particolare posizionamento delle unità, consentano un accesso indipendente ed aree di pertinenza esclusiva per ciascuna o più unità. In tale caso il lotto originario può essere frazionato in aree di pertinenza che non potranno dare luogo, quali che siano le loro dimensioni, ad ulteriori incrementi parziali di superfici coperte e volume rispetto a quanto utilizzato al momento del rilascio del certificato di agibilità.

art. 2.28 - Opere a carattere precario e temporaneo

Sono definite **Opere a carattere precario e temporaneo** le opere che non comportino alcuna durevole e permanente trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e che per loro stessa natura risultino destinate a soddisfare necessità contingenti, limitate puntualmente nel tempo e non ricorrenti.

La precarietà dell'opera è determinata essenzialmente dalla sua strumentalità e/o funzionalità al soddisfacimento delle esigenze temporanee sopra indicate.

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.

Non possono essere considerate precarie le opere che vengono installate e rimosse secondo un preciso ciclo periodico destinato a rinnovarsi sempre con le stesse modalità per un tempo indeterminato e illimitato.

Le Opere a carattere precario e temporaneo devono comunque essere ammissibili ai sensi del presente Regolamento e delle previsioni del **PUC** e relativi strumenti attuativi, ove necessario, possedere tutti i requisiti di agibilità di cui ai relativi decreti e/o leggi.

Al momento della rimozione, bisogna ripristinare lo stato dei luoghi.

La autorizzazione per opere a carattere precario e temporaneo non può avere durata superiore a 24 mesi ed essere rinnovata per una sola volta.

art. 2.29 - Opere Stagionali

Sono definite **Opere Stagionali** le opere e/o interventi volti ad insediare sul territorio Comunale, su suolo pubblico o privato, manufatti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale.

Le Opere Stagionali devono, comunque, essere ammissibili ai sensi del presente Regolamento e delle previsioni del **PUC** e relativi strumenti attuativi e, ove necessario, possedere tutti i requisiti di agibilità di cui ai relativi decreti e/o leggi.

Al momento della rimozione, bisogna ripristinare lo stato dei luoghi.

I. II – PROCEDURE

art. 3 - Opere soggette a Permesso di Costruire

E' subordinata al preventivo rilascio del **Permesso di Costruire** ogni attività e la realizzazione o la posa in opera di qualsiasi manufatto che, anche se facilmente smontabile ed indipendentemente dai materiali usati e dalla tecnica costruttiva impiegata, sia teso a soddisfare interessi tendenzialmente stabili nel tempo, sia continuativi, sia stagionali ma ricorrenti, e produca una modificazione urbanistica od edilizia dello stato dei luoghi.

Sono fatte salve le disposizioni di legge relative alle opere soggette a Denuncia di Inizio Attività e sono escluse le opere che la legge assoggetta specificatamente ad altre procedure autorizzative o che esonera dal rilascio del Permesso di Costruire.

Fatta salva la disposizione generale, ed a puro titolo esemplificativo, gli interventi edilizi subordinati al rilascio del Permesso di Costruire sono:

- a) gli interventi di nuova costruzione (ivi inclusi la sopraelevazione e l'ampliamento);
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica (ove non soggetti a **PUA**);
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Fermo restando quanto disposto dalla vigente legislazione in merito alle opere realizzabili a seguito di Denuncia di Inizio Attività e a quanto previsto in materia di opere pubbliche comunali, è necessario il Permesso di Costruire anche per:

- a) chioschi, edicole ed ogni altro manufatto, che alteri lo stato dei luoghi anche se su suolo pubblico con concessione permanente ;
- b) strutture pressostatiche o tensostatiche, ancorché coperte con materiale rimovibile stagionalmente;
- c) box prefabbricati di qualsiasi genere e dimensione, anche semplicemente appoggiati al suolo, non costituenti pertinenza di cantieri edili o di manifestazioni a carattere temporaneo, e comunque con permanenza non predeterminata specificatamente unitamente alla data di rimozione;
- d) manufatti, anche aperti lateralmente, in qualunque modo assicurati al suolo, costituenti superficie occupata secondo le definizioni del presente Regolamento;
- e) roulotte, rimorchi e case mobili, anche se regolarmente immatricolati, quando la stabile permanenza e/o l'utilizzazione di servizi di rete, ovvero la dotazione di scarichi, ne configuri un uso prolungato nello stesso luogo.

Sono, inoltre, oggetto di Permesso di Costruire i seguenti interventi:

- a) varianti a Permessi di Costruire che comportino variazione degli elementi di valutazione urbanistica (volume, superficie coperta, altezza, distanze dai confini) in misura superiore a quanto previsto dalla legislazione regionale in adempimento dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001, o non compresa tra gli interventi di variante ammessi a Denuncia di Inizio Attività dalla legislazione vigente;
- b) opere di trasformazione dei suoli quando esse siano funzionali ad una diversa utilizzazione dell'area, fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di Denuncia di Inizio Attività;
- c) manufatti a carattere stagionale nei casi in cui l'installazione è prevista o richiesta per più di una stagione consecutiva;
- d) distributori di carburante.

Non sono assoggettate a Permesso di Costruire tutte le opere che non hanno incidenza sulla trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, ed in particolare:

- a) le cappelle funerarie, le edicole ed i sepolcreti realizzati nell'ambito dei cimiteri urbani, per le quali opere si rimanda al relativo Piano Regolatore Cimiteriale ed alle relative norme di attuazione, mentre è necessaria per la costruzione di cappelle private e gentilizie al di fuori dei cimiteri;
- b) le tettoie se provvisorie e non collegate strutturalmente ad opere esistenti;
- c) le recinzioni, se non alterano in maniera significativa lo stato dei luoghi, se si qualificano come pertinenza dell'immobile a cui fanno riferimento ed, in ogni caso, se risultano conformi agli strumenti urbanistici ed al presente Regolamento; in questi casi è prevista la facoltà della Denuncia di Inizio Attività di cui all'**art. 7**.

Per le antenne, ed in generale per tutte le fonti di emissione elettromagnetica, si richiede preventivo parere dell'Ufficio Ambiente Comunale e si rimanda, in ogni caso, a quanto contenuto nel relativo Regolamento Comunale e/o Piano di Settore.

art. 4 – Permesso di Costruire

art. 4.1 - Soggetti Legittimati

Hanno titolo a richiedere il **Permesso di Costruire** i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto, e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

1. il proprietario dell'immobile;
2. il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
3. l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
4. l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, nei limiti dei relativi contratti;
5. il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente agli interventi rientranti nel titolo;
6. l'affittuario agrario;
7. il beneficiario del decreto di occupazione d'urgenza ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di espropriazione per pubblica utilità ;
8. il concessionario di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica o di miniere, purché dimostri che l'atto di Concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza di Permesso di Costruire ;
9. gli altri soggetti individuati da specifiche disposizioni legislative.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

1. il delegato, procuratore o mandatario;
2. il curatore fallimentare;
3. il commissario giudiziale;
4. l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

La domanda e gli elaborati progettuali devono essere sottoscritti dal proprietario o dall'avente titolo, come sopra individuato. In nessun caso sarà considerata ammissibile la domanda presentata unicamente dal progettista dei lavori, salvo che lo stesso sia stato delegato dall'avente titolo con procura speciale da allegare alla istanza, facendone esplicito riferimento nella sottoscrizione della domanda.

Il titolo deve essere attestato con copia autentica dell'atto registrato e trascritto, nei casi in cui la trascrizione sia necessaria.

In caso di comunione di proprietà l'istanza di Permesso di Costruire deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo.

In caso di trasferimento del diritto sul bene oggetto di Permesso di Costruire, è fatto obbligo all'avente causa comunicare all'Amministrazione Comunale detta circostanza, al fine del trasferimento a proprio nome dell'intervento.

Non sono ammesse domande che non ottemperino quanto prescritto dal presente articolo.

art. 4.2 - Domanda di Permesso di Costruire

La richiesta di Permesso di Costruire può essere presentata esclusivamente all'Ufficio comunale del Protocollo, abilitato a riceverla, che la invia all'Area Tecnica.

L'Ufficio Tecnico, nel tempo stabilito dalle vigenti leggi, verifica:

- a) che la richiesta sia presentata nei modi di legge;
- b) che alla domanda siano allegati almeno tutti gli elaborati tecnici ed i documenti indicati negli **artt. 16** dal **16.1** al **16.8** del presente Regolamento, debitamente firmati da progettista abilitato in relazione alla tipologia dell'intervento;
- c) che l'oggetto della domanda indichi la precisa qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento. Non possono essere accettate istanze generiche, riferite ad atti autorizzativi imprecisati o prive dell'oggetto come sopra indicato.

Immediatamente dopo sarà reso noto il nominativo del “**Responsabile del Procedimento**” al quale è fatto obbligo (facendo seguito alla verifica di cui sopra) di chiedere integrazioni concernenti elaborati o documentazioni previsti dal presente Regolamento entro 15 (quindici) giorni dalla presentazione della domanda stessa.

art. 4.3 - Elementi dell'atto di Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica, acquisito il parere della Commissione Edilizia (se istituita) e di altri eventuali Enti od uffici interessati al procedimento.

L'atto di Permesso di Costruire deve contenere:

1. gli estremi della richiesta e del Permesso di costruire;
2. le generalità e il codice fiscale, se persona fisica, la ragione sociale e il numero di partita I.V.A., se società, dell'istante;
3. la descrizione delle opere e l'indicazione delle categorie d'intervento con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto allegati, quale parte integrante e sostanziale del Permesso di costruire;
4. l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;
5. gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il Permesso di Costruire;
6. gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo (**PUA**) al quale il Permesso di Costruire è subordinato;
7. gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di costruzione;
8. gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune che siano necessarie ai fini del rilascio del Permesso di costruire. Il Permesso di Costruire deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi ivi compreso il nullaosta dell'ente

proprietario, se diverso dal richiedente, e specificatamente relativo all'intervento oggetto del Permesso di Costruire;

9. la data e l'esito dell'istruttoria;
10. la data e l'esito dei pareri obbligatori delle commissioni consultive comunali e degli uffici competenti. Qualora le decisioni del soggetto preposto al rilascio del Permesso di Costruire non siano conformi a tali pareri esse devono essere adeguatamente motivate;
11. il termine entro il quale devono avere inizio nonché il termine per l'ultimazione i lavori;
12. l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16/comma 4 del DPR 380/2001, secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni Regionali e Comunali ed eventualmente l'indicazione e l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente, ovvero le disposizioni di legge per le quali non è dovuto il versamento degli oneri;
13. l'entità e le modalità di versamento del contributo sul costo di costruzione;
14. il nominativo e la firma del Responsabile del Procedimento che propone con relazione motivata l'atto;
15. le prescrizioni speciali relative all'intervento.

All'atto di Permesso di Costruire è allegato il foglio di prescrizioni generali che deve essere sottoscritto dal richiedente al momento del ritiro del Permesso di Costruire stesso.

Il Permesso di Costruire deve essere ritirato dal richiedente o dall'avente causa entro 360 giorni dalla data di notifica del rilascio. Trascorso tale termine la richiesta verrà archiviata e conseguentemente per realizzare eventuali interventi dovrà essere presentata nuova istanza all'Area Tecnica.

art. 4.4 – Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La data di inizio e di termine dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di Costruire all'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano all'Ufficio Protocollo.

L'inizio dei lavori idoneo a impedire la decadenza del Permesso di Costruire sussiste quando le opere intraprese siano tali da manifestare una effettiva e non fittizia volontà da parte del titolare di realizzare l'opera assentita, e siano tali da comportare una modificazione del preesistente assetto edilizio-urbanistico secondo il progetto approvato e la loro esecuzione sia comunque soggetta a Permesso di Costruire.

Il termine decadenziale rimane sospeso solo nei casi di espressa previsione legislativa, per cause di forza maggiore o per “*factum principis*”.

La decadenza del Permesso di costruire per mancato inizio o per mancata ultimazione dei lavori nei termini prescritti deve essere formalmente dichiarata dall'Amministrazione con apposito atto.

La declaratoria di decadenza non deve essere preceduta dal parere iter formativo che ha portato al Permesso di Costruire.

art. 4.5 - Proroga dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori

Ove sussistano motivi indipendenti dalla volontà del titolare del Permesso di Costruire che hanno impedito l'inizio e/o l'ultimazione dei lavori nei termini previsti dal Permesso di Costruire, tali termini possono essere prorogati su istanza del titolare presentata almeno trenta giorni prima della scadenza dei suddetti termini, corredata da tutti gli elementi e documenti atti a comprovare i motivi per i quali si richiede la proroga.

Tali motivi sono, di norma:

- 1) mancata o ritardata erogazione di mutui o finanziamenti necessari per l'esecuzione dell'opera, purché tempestivamente richiesti;
- 2) indisponibilità, anche parziale, dell'immobile per mancato rilascio dell'immobile da parte del locatario, purché sia dimostrato l'avvio tempestivo di procedura di sfratto;
- 3) fallimento della ditta esecutrice dei lavori con la quale sia stato stipulato regolare contratto;
- 4) decesso del titolare del Permesso e/o del titolare della ditta esecutrice dei lavori;
- 5) sospensione dei lavori per scavi e ricerche archeologiche disposte dall'autorità competente;
- 6) verificarsi di calamità naturali che abbiano impedito l'attività di cantiere e/o arrecato gravi danni alle attrezzature;
- 7) mancata o ritardata approvazione di variante sostanziale;
- 8) sospensioni dei lavori disposta dall'autorità amministrativa o giudiziaria.

Non può essere considerato motivo indipendente dalla volontà del concessionario qualsiasi ritardo conseguente a provvedimenti di sospensione dei lavori o di sequestro disposti dall'Amministrazione Comunale o dall'Autorità Giudiziaria se riferiti ad interventi non autorizzati.

Il Responsabile dell'Area Tecnica, verificate motivazioni e congruità dei nuovi termini richiesti, in relazione a tali motivi, emette l'atto di accoglimento totale o parziale ovvero di diniego della proroga.

Scaduto il termine per la presentazione dell'istanza di cui al primo comma del presente articolo, la richiesta di proroga non può essere accolta e, per la prosecuzione dei lavori, deve essere inoltrata nuova istanza di Permesso di Costruire.

art. 4.6 – Nuova istanza di Permesso di Costruire

Nel caso di decadenza del Permesso di Costruire il soggetto che intenda realizzare l'intervento deve richiedere un nuovo Permesso, che viene qualificato come nuovo provvedimento, e come tale soggetto a tutte le disposizioni vigenti in materia al momento del rilascio.

Qualora non siano sopravvenute, dalla data di rilascio del Permesso di Costruire, nuove disposizioni di legge o degli strumenti generali od attuativi Comunali che limitino o modifichino le originali caratteristiche regolamentari ed urbanistiche del progetto, e sempre che non vi siano modifiche al progetto iniziale, non viene acquisito il preventivo parere della Commissione Edilizia (se istituita), ma il nuovo Permesso di Costruire è rilasciato d'ufficio sulla base di certificazione del tecnico

istruttore Responsabile del Procedimento che attesti la permanenza delle norme e delle leggi che costituiscono presupposto per la conformità del titolo abilitativo edilizio.

Di tale certificazione è fatta menzione nel nuovo Permesso di Costruire.

Il nuovo Permesso di Costruire concerne esclusivamente le opere non realizzate entro il termine di validità del medesimo.

art. 4.7 - Richiesta di parere preventivo su uno schema preliminare di progetto

Chi ha titolo a richiedere il Permesso di Costruire su qualsiasi tipo di immobile può presentare domanda, indirizzata all'Area Tecnica, esclusivamente presso l'ufficio abilitato a riceverla per ottenere un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto.

Il parere comunicato all'avente titolo costituisce parte integrante dell'eventuale successiva richiesta di Permesso di Costruire ed è assunto come riferimento solo per gli elementi deducibili dalla documentazione presentata per la richiesta di parere preventivo, documentazione che è riportata nell'**art. 16.8**.

art. 5 – Varianti

Nessuna variante sostanziale può essere eseguita senza il preventivo rilascio di nuovo Permesso di Costruire, da richiedere con le modalità previste per il rilascio di Permesso di Costruire ed allegando la documentazione prescritta negli **art 16** del presente Regolamento.

Le istanze di variante devono essere conformi a quanto indicato nel presente Regolamento nonché alla normativa in materia urbanistico-edilizia in vigore al momento della presentazione; in particolare i grafici debbono essere redatti nella stessa sequenza, orientamento e nella stessa scala di quelli allegati al progetto approvato.

Il Permesso di Costruire in variante può prevedere una proroga dei termini di ultimazione dei lavori qualora la complessità delle nuove soluzioni, o i tempi di istruttoria, esame e rilascio si prolunghino, per cause indipendenti dalla volontà del richiedente, per oltre 75 giorni dalla presentazione dell'istanza; negli altri casi restano invariati i termini per l'ultimazione dei lavori, nonché le scadenze per la corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).

Per le varianti non sostanziali si applicano le procedure di legge vigenti, purché non vengano modificate le caratteristiche generali, decorative ed estetiche dell'opera, e siano osservate tutte le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire originario.

Si considerano elementi prescrittivi del Permesso di Costruire tutti quelli riportati nei grafici e relativi alle finiture esterne, anche se non esplicitamente riportati nel provvedimento di Permesso.

art. 6 - Interventi di Demolizione

Gli **Interventi di Demolizione** sono oggetto di Permesso di Costruire o di specifico titolo abilitativo edilizio secondo quanto previsto dalle leggi vigenti.

La demolizione è subordinata al preventivo parere favorevole sul progetto per la realizzazione di nuovi fabbricati o alla preventiva approvazione di **PUA** relativo all'area.

La demolizione è, altresì, subordinata a:

1. libertà da cose e persone dell'intero fabbricato;
2. chiusura degli scarichi che rimangono inutilizzati;

3. impegno a sistemare e recingere i terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
4. protezione e conservazione del patrimonio arboreo ed in genere naturale e storico culturale.

Di tali impegni deve essere fatta specifica menzione nell'apposita dichiarazione-relazione, sottoscritta dal proprietario e dal Direttore dei Lavori; nella stessa dichiarazione-relazione deve essere indicata la destinazione dei materiali di risulta, nonché attestata l'esistenza o meno di materiali per i quali le leggi vigenti prescrivano speciali procedure di smaltimento. In ogni caso, una volta effettuata la demolizione, deve essere prodotta la certificazione rilasciata da ditte autorizzate al recupero e riciclaggio per i materiali inerti o allo smaltimento nel caso di presenza di rifiuti che richiedano speciali procedure di smaltimento.

La demolizione non può essere effettuata per gli immobili dichiarati di interesse pubblico a termine delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico e ambientale, né per gli immobili compresi negli elenchi o costituenti parti di organismi edilizi od urbani che rappresentino insieme con caratteristiche tipiche ed unitarie o con particolari elementi tipomorfologici.

La demolizione deve essere eseguita e documentata prima del rilascio del nuovo Permesso di Costruire, di cui costituisce presupposto essenziale.

art. 7 - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività

Le opere subordinate a **Denuncia di Inizio Attività** sono quelle elencate dalla legislazione vigente. Sono altresì soggette a Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 19 della Legge 241/1990, le opere interne che rispettino integralmente le limitazioni imposte dall'ex art. 26 della Legge 47/1985. Per l'esecuzione delle medesime è sufficiente la presentazione, anche contestualmente all'inizio dei lavori della Denuncia di Inizio Attività corredata dalla documentazione e dagli elaborati di cui all'**art. 16** del presente Regolamento in relazione al tipo di intervento. Per quanto riguarda il procedimento di controllo e gli eventuali atti conseguenti si applicano le disposizioni di cui all'ultimo periodo dell'art. 19 della Legge 241/1990.

Sono soggetti legittimati alla sottoscrizione della Denuncia di Inizio Attività gli stessi individuati per la presentazione della domanda di Permesso di Costruire, come elencati nell'**art. 4.1**.

Non è ammesso, altresì, realizzare un intervento complessivamente soggetto a Permesso di Costruire scindendolo in parti per alcune delle quali venga presentata Denuncia di Inizio Attività e per le rimanenti venga richiesto il Permesso. Gli interventi devono essere, in questo caso, ricompresi tutti in un'unica richiesta di Permesso di Costruire.

A tutti gli effetti di legge la Denuncia di Inizio Attività deve essere documentata e seguire le procedure di esecuzione delle opere edilizie come definite dal presente Regolamento e dalle norme e leggi vigenti.

Le opere oggetto di Denuncia di Inizio Attività devono essere sempre dirette da tecnico abilitato, da nominare contestualmente alla Denuncia di Inizio Attività, che ne rimane responsabile anche durante l'esecuzione.

art. 8 - Ambiti ed immobili per i quali non è consentita l'esecuzione di interventi mediante Denuncia di Inizio Attività

Fatta eccezione per quanto previsto nel D.Lgs. n. 42/2004, non è consentita l'esecuzione di opere mediante presentazione di Denuncia di Inizio Attività nei seguenti casi:

1. immobili notificati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004;

2. immobili ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 limitatamente agli interventi per i quali, alterando lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dei fabbricati, sia prescritto il rilascio dell'Autorizzazione ex art. 146 del D.L.vo n. 42/2004;
3. immobili ricadenti all'interno del perimetro dei Parchi esistenti, e di ogni altro perimetro di parco che l'Amministrazione Comunale individuerà, a partire dalla data di costituzione e autorizzazione del Parco, limitatamente agli interventi che alterino lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici e delle costruzioni in genere;
4. immobili sottoposti a particolari discipline di tutela dallo strumento urbanistico, limitatamente agli interventi che alterino lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici e delle costruzioni in genere.

art. 9 - Verifica della conformità dei progetti

art. 9.1 – Permessi di costruire

Il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento verifica al momento della presentazione della domanda che la documentazione e gli elaborati presentati siano tutti quelli indicati come necessari all'**art. 16** del presente Regolamento e siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato nell'ambito delle competenze attribuitegli dalla legge e dagli ordinamenti professionali.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il Responsabile del Procedimento esamina nel merito, **in ordine cronologico di presentazione**, la documentazione e gli elaborati progettuali relativi a calcoli, relazioni, dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazioni d'opera.

Il Responsabile del Procedimento compila una relazione istruttoria scritta, nella quale dà atto:

1. delle previsioni del **PUC** o di eventuali piani attuativi **PUA**;
2. della presenza di vincoli storici, ambientali, di rispetto o di altro tipo;
3. della classificazione oggettiva dell'intervento in rapporto alle definizioni di cui all'**art. 1**;
4. dell'acquisizione di tutti i pareri obbligatori e di eventuali pareri facoltativi;

Il Responsabile del Procedimento determina la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento e conclude, attestandone la conformità:

1. al presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale;
2. allo strumento urbanistico vigente (generale e/o attuativo) **PUC - PUA**;
3. alle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Il Responsabile del Procedimento deve, comunque, entro i termini di legge, proporre con relazione motivata l'atto al Dirigente del Servizio competente alla firma dei Permessi di Costruire.

Per le opere su immobili ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 limitatamente agli interventi per i quali, alterando lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dei fabbricati, sia prescritto il rilascio dell'Autorizzazione ex art. 146 del D.L.vo n. 42/2004 i termini di legge per il rilascio del Permesso di Costruire decorrono dopo 20 (venti) giorni dalla data di emanazione della citata Autorizzazione Paesaggistica, o per esplicita approvazione da parte del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali della predetta Autorizzazione.

art. 9.2 - Denunce di Inizio Attività

La presentazione della Denuncia di Inizio Attività avviene con le stesse modalità individuate all'**art. 4.2** per la presentazione delle istanze di Permesso di Costruire. Le Denunce di Inizio Attività che non rispettino anche uno solo dei punti indicati nell'articolo citato non saranno

accettate ed al richiedente verrà rilasciata una dichiarazione di non accettazione con esplicita menzione delle inadempienze e/o della documentazione mancante e diffida dall'esecuzione delle opere. Tale dichiarazione verrà inviata anche al proprietario, nel caso sia diverso dal soggetto richiedente.

Per le Denunce di Inizio Attività accettate sotto il profilo formale il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento, entro 15 (quindici) giorni dalla loro presentazione, verifica sotto il profilo sostanziale (ferma restando la responsabilità del professionista che assevera la conformità delle opere) la corrispondenza del progetto e della relazione di asseveramento alle norme vigenti, attestando con sigla e data sulla pratica l'avvenuta verifica della conformità. In caso, al contrario, sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento notifica entro il trentesimo giorno dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al Consiglio dell'Ordine o del Collegio di appartenenza del progettista.

art. 9.3 - Pareri Preventivi

Lo schema preliminare di progetto viene istruito dal Responsabile del Procedimento che deve concludere con l'attestazione di conformità al presente Regolamento, allo strumento urbanistico vigente (generale e/o attuativo) **PUC - PUA**, alle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, limitatamente agli aspetti illustrati nella documentazione di richiesta di parere preventivo.

Il Parere viene trasmesso all'avente titolo dal Responsabile del Procedimento e costituirà parte integrante dell'eventuale successiva richiesta di Permesso di Costruire.

In caso di non conformità il Responsabile del Procedimento trasmette entro 30 (trenta) giorni al richiedente l'esito e le motivazioni dell'istruttoria.

Il parere preventivo è soggetto alla corresponsione dei Diritti di Segreteria.

art. 10 - Opere a carattere precario e temporaneo

E' fatto obbligo per il soggetto che intenda realizzare un'opera a carattere precario e temporaneo, come definita dall'**art. 2.30** del presente Regolamento, che non sia configurabile come attrezzatura o installazione di cantiere legata all'esecuzione di opere per le quali sia già stato rilasciato il Permesso di Costruire, di richiederlo prima della realizzazione dell'opera stessa, con l'indicazione della sua funzione, nonché del periodo di tempo previsto per il suo mantenimento.

Il Permesso di Costruire è rilasciato solo previo deposito cauzionale a garanzia della sua rimozione pari al valore del manufatto o delle opere e con importo minimo pari ad euro 516,00.

Le opere precarie devono comunque essere ammissibili ai sensi del presente Regolamento e del PUC, ad eccezione degli indici di zona e delle destinazioni di area.

Nel caso che l'installazione dell'opera precaria e non correlata al rilascio di Permesso di Costruire sia prevista nell'ambito di area soggetta a vincolo di qualsiasi natura, dovrà essere ottenuto anche il nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

art. 11 - Opere a carattere precario e temporaneo – Provvedimenti in casi di inottemperanza

Trascorso il termine indicato nel Permesso di Costruire di cui sopra, senza che l'opera sia stata rimossa, l'opera è da considerarsi abusiva, con la conseguente applicazione delle disposizioni sanzionatorie vigenti in materia e la rimozione della stessa ad opera del Comune con spese a carico del titolare del Permesso. In questo caso il deposito cauzionale non verrà restituito anche se esso fosse superiore alle spese sostenute dal Comune per la rimozione.

art. 12 – Attività edilizia libera

Gli interventi di manutenzione ordinaria così come definiti dall'art. 3, lettera a) del DPR n. 380/2001 e dal presente Regolamento, non sono soggette a Permesso di Costruire, né a Denuncia di Inizio Attività, ma a semplice **Comunicazione Preventiva dell'Inizio dei Lavori** all'Amministrazione Comunale da parte dell'avente titolo, ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001 (attività edilizia libera).

Nella comunicazione devono indicarsi con dettaglio le opere oggetto dell'intervento, il nominativo dell'eventuale tecnico incaricato di seguire i lavori, l'impresa esecutrice degli stessi e gli impianti presso i quali saranno smaltiti gli eventuali materiali di risulta.

Per gli interventi di "manutenzione ordinaria" relativi a parti esterne dell'edificio deve, altresì, essere allegata adeguata documentazione fotografica che attesti lo stato originale delle finiture degli edifici e dei manufatti oggetto dell'intervento.

Sono altresì contemplati in tale categoria i seguenti interventi:

1. interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
2. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

art. 13 - Interventi Urgenti

Le opere soggette a Permesso di Costruire, o subordinate a Denuncia di Inizio Attività ai sensi delle vigenti disposizioni, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio della Permesso o prima dei termini previsti per la Denuncia di Inizio Attività, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo, anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria. In questo caso dovrà essere presentata, unitamente, una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere stato dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso che le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla Denuncia di Inizio Attività.

Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

art. 14 - Manufatti Stagionali

Tali manufatti sono soggetti a preventivo Permesso di Costruire, nel quale deve essere espressamente indicato il periodo di validità dello stesso, che non potrà essere superiore a mesi 6 (sei).

In caso di richiesta stagionale ma ricorrente l'opera è soggetta a Permesso di Costruire ed il periodo di installazione non deve essere superiore a mesi 6 (sei) e l'intervallo tra la rimozione e la successiva reinstallazione non deve essere inferiore a mesi 6 (sei).

Il richiedente l'installazione di un manufatto a carattere stagionale deve osservare quanto stabilito da un apposito "Regolamento per l'occupazione degli spazi ed aree pubbliche", da approvare con delibera di Consiglio Comunale e da ogni eventuale Piano predisposto dall'Amministrazione Comunale correlato all'installazione di Manufatti Stagionali.

Qualora l'installazione di detti manufatti sia prevista su strade, marciapiedi o comunque percorsi anche privati ma di uso pubblico, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'attestazione da parte dell'Ufficio Mobilità e Traffico della conformità alle norme del Codice della Strada ed all'espressione del conseguente parere favorevole, che attesti l'assenza di impedimenti alla circolazione veicolare e pedonale, in particolare all'art. 20 del Codice stesso, da formulare entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'ufficio competente all'emanazione del provvedimento finale.

Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca del Permesso di costruire; ove necessario, essi debbono possedere i requisiti di agibilità previsti dalle leggi e dai decreti vigenti.

Il soggetto autorizzato all'installazione del manufatto a carattere stagionale è tenuto a rimuovere lo stesso entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di scadenza del Permesso di Costruire. A garanzia della rimozione il richiedente prima del ritiro del Permesso rilascia al Comune deposito cauzionale o fideiussione pari al valore di quanto installato e comunque non inferiore a 1000,00 euro. In caso di mancata rimozione e/o remissione in pristino l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente in danno dell'inadempiente, rivalendosi sulla citata fideiussione o deposito cauzionale.

art. 15 - Variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere

Le Variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere a ciò finalizzate devono essere conformi alle destinazioni urbanistiche ammesse, devono dare dimostrazione della esistenza degli spazi destinati a standard previsti dalle norme di **PUC** in riferimento alla nuova destinazione d'uso e della sussistenza dei requisiti regolamentari, normativi e igienico-sanitari e di sicurezza richiesti per la nuova destinazione.

Gli spazi a standard devono già esistere ed essere già attrezzati allo scopo. Se è viceversa necessaria la loro realizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso ai sensi di quanto indicato nel comma precedente, si configura la presenza di opere e l'intervento è soggetto a Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività.

In caso di edifici la cui destinazione urbanistica discenda da un P.U.A., per il quale è decorso il termine decennale di validità, la variazione di destinazione è soggetta a Permesso di Costruire o D.I.A. con corrispondente cessione degli standards urbanistici valutati ai sensi dell'art.3 del D.M. n.1444/68 o, a richiesta, monetizzati al valore rivalutato previsto dal corrispondente P.U.A..

I. III – DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

art. 16 - Documentazione richiesta

art. 16.1 - Documenti da allegare alle istanze di Permesso di Costruire

Ogni istanza di Permesso di Costruire deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione sottoelencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non ricevibile da parte dell'Ufficio abilitato a riceverla e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento, salvo quanto contenuto al penultimo e ultimo comma del presente articolo.

Gli elaborati grafici dei progetti devono essere presentati in triplice copia, firmati dal proprietario e progettista abilitato. Le tavole, piegate in formato A4, devono riportare il numero di identificazione e ciascuna serie deve comprendere quanto indicato ai successivi **artt. 16.3** (Elaborati grafici - nuova edificazione), **16.4** (Elaborati grafici - interventi di recupero), **16.5** (Ulteriori elaborati progettuali per interventi su immobili monumentali o vincolati ai sensi delle Leggi 1089 e 1497/1939 ora D.L.vo n. 42/2004), **16.6** (Elaborati grafici - interventi di manutenzione straordinaria.) e **16.7** (Elaborati grafici - interventi di demolizione) a seconda del tipo di intervento.

La documentazione da allegare obbligatoriamente alle istanze di **Permesso di Costruire**, pena il rigetto, è la seguente:

1. **Domanda di Permesso di Costruire** in bollo, redatta su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo, nella quale si evidenzia l'eventuale avvenuta acquisizione di parere preventivo sul progetto;
2. **Relazione Tecnica** a firma di Progettista abilitato che indichi le categorie d'intervento previste e dichiari la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti, al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e della normativa vigente in materia urbanisticoedilizia, oltre che del rispetto delle norme sul contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico, di cui agli **allegati A e B** del presente Regolamento;
3. **Scheda predisposta dall'Amministrazione Comunale**, a seconda del tipo d'intervento, debitamente compilata in ogni sua parte, anche se negativamente, con allegate eventuali dichiarazioni o certificazioni richieste dalla scheda stessa in ordine alla mancata compilazione di alcune parti;
4. **Titolo di proprietà** o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento;
5. **Estremi del provvedimento comprovante la legittimità dello stato attuale** (citare gli estremi di approvazione) con allegata dichiarazione giurata del tecnico progettista sulla conformità dello stato dei luoghi alle acutizzazioni in essere;
6. **Documentazione catastale aggiornata**: estratto mappa catastale, planimetria catastale, certificato catastale;
7. **Estratto PUC e/o PUA** con localizzazione dell'intervento;
8. **Documentazione fotografica dello stato attuale** dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti dell'area e dell'intorno ambientale su tutti i lati del lotto ed individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle foto;
9. **Parti di prospetto che saranno interessate da insegne e loro caratteristiche generali** per progetti di nuovi fabbricati che prevedono locali commerciali o artigianali;
10. **Bozzetto in scala ed a colori** per gli interventi di arredo urbano quali tende, insegne, etc.;

11. **Dichiarazione del tecnico relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche** ai sensi della Legge n. 13/1989 e successive modificazioni, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
12. **Relazione tecnico-agronomica** (in caso di costruzione su suolo agricolo) volta a dimostrare, mediante calcolo specifico, la rispondenza delle pertinenze agricole alle effettive esigenze aziendali, con riferimento all'ordinamento colturale in atto, limitatamente ai casi in cui il volume delle pertinenze previste in progetto, in aggiunta a quelle esistenti, eccede mc 200 per ettaro di superficie agricola utilizzata;
13. **Progetto degli impianti** come previsto dal Regolamento di attuazione della Legge 46/1990, della Legge n. 10/1991 e del DPR 412/1993, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a presentazione preventiva del progetto, con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
14. **Certificato di Prevenzione Incendi** se dovuto ai sensi della Legge n. 818/1994, oppure dichiarazione giurata del progettista che attesti l'esenzione dal rilascio del successivo Certificato di Prevenzione Incendi. Prima della richiesta di Agibilità dovrà essere presentato il definitivo parere preventivo oltre che la comunicazione di inizio attività effettuata al Comando Provinciale del VV.F.;
15. **Relazione Geologica tecnica** nei casi previsti dalla Legge; ossia per costruzioni in pendio o in zona franosa, in ogni caso la relazione tecnica del progettista dovrà contenere una dichiarazione di compatibilità dell'opera a farsi con le caratteristiche geologiche del sito;
16. **Modello ISTAT** debitamente compilato e firmato in caso di interventi che comportano aumenti di volume (almeno prima del rilascio del Permesso di Costruire);
17. **Dichiarazione di conformità al Nuovo Codice della Strada** sottoscritta dal tecnico abilitato;
18. **Iscrizione del beneficiario o del conduttore nel registro delle imprese agricole**, per i Permessi di Costruire in zona agricola, ai fini di poter correttamente applicare le limitazioni di Legge previste per le residenze e per l'asservimento di lotti di terreno non contigui.
19. **Elenco dei documenti allegati** alla richiesta debitamente firmato dal proprietario e dal progettista.

Le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal progettista, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.

Nel caso in cui uno o più documenti richiesti sia già in possesso dell'Amministrazione Comunale, l'elenco dei documenti dovrà darne indicazione unitamente agli estremi necessari per la loro ricerca. Il documento di cui al precedente **punto 13**), come previsto dalla Legge 10/1991, va depositato al competente Ufficio Comunale dopo il rilascio del Permesso di costruire e, comunque, prima dell'inizio dei lavori in osservanza del D.P.R. 551/1999.

art. 16.2 - Documenti da allegare alle istanze di Denuncia di Inizio Attività

Ogni istanza di Denuncia di Inizio Attività deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione sottoelencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non ricevibile da parte dell'Ufficio abilitato a riceverla e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento.

Gli elaborati grafici dei progetti devono essere presentati in triplice copia, firmati dal proprietario e progettista abilitato. Le tavole, piegate in formato A4, devono riportare il numero di identificazione e ciascuna serie deve comprendere quanto indicato ai successivi **artt. 16.3** (elaborati grafici - nuova

edificazione), **16.4** (elaborati grafici - interventi di recupero), **16.5** (ulteriori elaborati progettuali per interventi su immobili monumentali o vincolati ai sensi delle Leggi 1089 e 1497/1939 ora D.L.vo n. 42/2004), **16.6** (Elaborati grafici - interventi di manutenzione straordinaria.), **16.7** (Elaborati grafici - interventi di demolizione) a seconda del tipo di intervento.

La documentazione da allegare alle istanze di **Denuncia Inizio Attività** è la seguente:

- 1) **Domanda redatta su apposito modulo** predisposto dall'Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo;
- 2) **Relazione Tecnica** a firma di Progettista abilitato che indichi le categorie d'intervento previste e asseveri la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti, al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, nonché il rispetto delle norme sul contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico di cui agli **Allegati A e B** del presente Regolamento;
- 3) **Scheda predisposta dall'Amministrazione Comunale**, a seconda del tipo d'intervento, debitamente compilata in ogni sua parte, anche se negativamente, con allegate eventuali dichiarazioni o certificazioni richieste dalla scheda stessa in ordine alla mancata compilazione di alcune parti;
- 4) **Titolo di proprietà** o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento;
- 5) **Estratto PUC e/o PUA** con localizzazione dell'intervento;
- 6) **Documentazione fotografica** dello stato attuale dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti dell'area e dell'intorno ambientale su tutti i lati del lotto ed individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle foto;
- 7) **Bozzetto in scala** ed a colori per gli interventi di arredo urbano quali tende, insegne, etc.;
- 8) **Dichiarazione del tecnico relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche** ai sensi della Legge n. 13/89 e successive modificazioni, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
- 9) **Attestazione di conformità al Nuovo Codice della Strada**;
- 10) **Atto di nomina del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa incaricata** della esecuzione dei lavori ;
- 11) Ulteriore eventuale documentazione prevista dalle leggi e/o regolamenti attuativi vigenti;
- 12) Elenco dei documenti allegati alla richiesta debitamente firmato dal proprietario e dal progettista.
- 13) Eventuale dichiarazione attestante che alcune di esse non sono necessarie in riferimento all'intervento.

Le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal progettista, quando è richiesta la sua presenza, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.

Si rimanda, altresì, a quanto contenuto agli artt. 22 e 23 del DPR 380/2001, nonché all'art. 2 della L. R. 19/2001 e successive modifiche ed integrazioni e relativo Regolamento Attuativo.

art. 16.3 - Elaborati grafici - nuova edificazione

Gli elaborati grafici da allegare alla domanda relativamente ad interventi di nuova edificazione sono quelli di seguito specificati:

- 1) **Planimetria Generale** dell'intervento sul rilievo ufficiale aereofotogrammetrico del Comune di San Marcellino;

- 2) **Planimetria Generale orientata e quotata plano-altimetricamente** (con riferimento ai capisaldi fissi) dello **stato attuale dell'area** oggetto dell'intervento, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione esatta di manufatti e delle essenze arboree e/o arbustive in essa presenti, la larghezza e profondità degli spazi pubblici circostanti e di quelli privati ove consentito l'accesso, gli estremi catastali dell'immobile, i nomi dei proprietari confinanti e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, con riportati gli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, sotto firmata dal tecnico progettista in fede della conformità alla mappa catastale;
- 3) **Planimetria Generale orientata e quotata plano-altimetricamente** (con riferimento ai capisaldi fissi) dello **stato di progetto del lotto** di terreno urbanisticamente asservito, in scala non inferiore a 1:200, con progettazione delle aree scoperte (come definite all'**art. 1.3**), di quelle permeabili (come definite all'**art. 2.22** e secondo le prescrizioni di cui all'**art. 52**) con indicazione delle sistemazioni di progetto comprensive del posizionamento delle specie arboree ed arbustive che si mantengono e quelle di nuovo impianto, delle recinzioni, degli eventuali Arredi da Giardino (vedi definizione all'**art. 2.21**), delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle altezze degli edifici adiacenti e delle distanze rispetto ad essi;
- 4) **Schema Planimetrico** in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche e domestiche, con la indicazione della strada ove è situata la fognatura pubblica, nonché il proporzionamento della eventuale fossa settica; qualora si tratti di edifici da realizzarsi su strade private, dovrà essere indicato lo schema di collegamento alla fognatura Comunale; quando la zona è priva di fognature deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto;
- 5) **Disegni degli elaborati progettuali**, che devono essere redatti in scala metrica nel rapporto minimo di 1/100, e devono contenere l'indicazione delle destinazioni d'uso di tutti i locali e spazi interni ed esterni; dagli stessi elaborati deve risultare lo schema strutturale previsto dal progettista. Ciascun disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; in particolare devono essere indicati i lati esterni delle piante, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, compreso il sottotetto. Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

Nei **Disegni degli elaborati progettuali** devono essere rappresentati:

- a) le **piante di ogni piano** e della **copertura**, compresi i volumi tecnici posti al di sopra del piano di copertura;
- b) **prospetti di tutti i fronti** del fabbricato, opportunamente quotati, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00;
- c) almeno **una sezione verticale quotata** in corrispondenza della scala dell'edificio riferita alla quota del marciapiede della strada in fregio alla quale viene costruito l'edificio come quota 0,00;
- d) **planimetria generale e sezioni** atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico del piano di campagna originario, il tutto in scala non inferiore a 1:100;
- e) **particolari costruttivi** (prospetto e sezione) in scala 1:20 di almeno una striscia verticale di facciata con indicazione di tutti i materiali di costruzione e di rivestimento;
- f) **per interventi di particolare rilevanza dimensionale e/o che riguardino contesti ambientali di pregio, importanza e rilievo urbano ed ambientale** (edifici pubblici, chiese, edifici monumentali in genere o di dichiarato valore per il tessuto urbano ed ambientale), è opportuno integrare la rappresentazione grafica con almeno **due rappresentazioni prospettiche o assonometriche** da almeno due punti di vista significativi, che descrivano sufficientemente le intenzioni del progetto.

Per i fabbricati di cui al punto precedente l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi di maggiore dettaglio, nonché fotografie, disegni, plastici e simulazioni tridimensionali computerizzate a colori che attestino i materiali utilizzati e che inserisca il progetto nell'ambiente circostante, ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Una documentazione fotografica ad illustrazione dei caratteri ambientali è indispensabile nei casi di demolizione, di modifiche esterne e di edifici che si inseriscono fra costruzioni esistenti o in luoghi soggetti a vincolo paesistico.

Nel caso si tratti di opere soggette alla disciplina di particolari disposizioni di legge e di regolamento (come prevenzione incendi, igiene del lavoro, etc.) gli interessati devono ottenere direttamente e presentare all'Amministrazione le relative autorizzazioni.

Ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada deve essere ampliato sino a comprendere almeno i prospetti dei fabbricati contigui di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica; nel caso di trasformazioni estetiche di fabbricati o prefabbricati esistenti la documentazione fotografica dovrà comprendere anche quella relativa ai fabbricati oggetto dell'intervento.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrare e descrivere, con idonei elaborati, l'opera nell'ambiente circostante ed essere redatti in analogia a quelli edilizi.

Quando trattasi di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata dettagliata relazione sul ciclo produttivo che si intende esercitare e delle modalità che si intendono adottare per la riduzione dell'impatto ambientale.

art. 16.4 - Elaborati grafici - interventi di recupero

Gli elaborati necessari per gli interventi su edifici esistenti sono i seguenti:

1. rilievo dello stato di fatto;
2. stato di progetto;
3. sovrapposizione dello stato di fatto e dello stato di progetto colorando di giallo le parti da demolire ed in rosso quelle da eseguire. Nel caso di varianti in corso d'opera dovrà essere presentata la sola sovrapposizione e lo stato di progetto con l'indicazione della variante rispetto al primo progetto presentato.

Deve essere indicata la destinazione di tutti i locali prima e dopo l'intervento richiesto.

Dai grafici di progetto deve risultare inoltre lo schema strutturale previsto per l'eventuale consolidamento dell'edificio.

Gli interventi su immobili vincolati ai sensi delle leggi sulla tutela delle cose di interesse artistico, storico, architettonico, monumentale, ambientale, e sulla protezione delle bellezze naturali saranno soggetti alla preventiva approvazione da parte degli Enti a ciò preposti.

Dovranno inoltre essere prodotte le planimetrie di cui ai punti 1), 2) e 3) dell'**art. 17.3**.

Per ognuna delle tre serie sopraindicate (stato attuale, stato di progetto, sovrapposto), le tavole grafiche devono rappresentare, in scala 1:50:

1. **pianta di ogni singolo piano**, compreso quella del sottotetto e di eventuali volumi al di sopra del piano di copertura, quotate sia altimetricamente, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00, che planimetricamente, adottando il sistema delle triangolazioni. Sulle piante dovranno essere riportate: le proiezioni a terra degli elementi costruttivi (volte, solai in legno e loro tipologia indicate secondo la casistica esemplificativa allegata al presente Regolamento Urbanistico Edilizio); le pavimentazioni (materiali e loro disposizione); le destinazioni d'uso; la superficie di ogni vano, espressa in mq., anche su tavole diverse;

2. **pianta della copertura** con l'indicazione delle pendenze delle falde del tetto e dei materiali costituenti il manto;
3. **sezioni verticali in almeno due punti significativi** dell'immobile, di cui una in corrispondenza del vano scale. Entrambe le sezioni dovranno essere opportunamente quotate, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0.00;
4. **prospetti di tutti i fronti del fabbricato**, opportunamente quotati assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00. I prospetti dovranno riportare tutti gli elementi decorativi dell'immobile, quali: cornici, bugnati, marcapiani, marcadavanzali, mensole, eventuali reti tecnologiche ed impiantistiche, etc.
5. **particolari costruttivi** (prospetto e sezione) in scala 1:20 di una striscia verticale di facciata con indicati tutti i materiali di costruzione e di rivestimento;

Ogni qual volta l'intervento preveda modifiche di prospetto è richiesta la presentazione di documentazione fotografica di dettaglio e generale di tutti i fronti del fabbricato ed estesa anche agli edifici adiacenti e all'ambiente, naturale o costruito, circostante.

Solo per le **tavole di progetto** è richiesto:

1. **schema planimetrico in scala 1:200** della rete di smaltimento dei liquami, delle acque domestiche e meteoriche, con l'indicazione del punto d'immissione nella fognatura pubblica e relativi particolari costruttivi; l'eventuale proporzionamento della fossa settica. Qualora si tratti di edifici prospettanti su strade private, dovrà essere indicato lo schema della fognatura per il collegamento alla fognatura Comunale; quando la zona è priva della fognatura pubblica deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto.

Se l'edificio oggetto dell'intervento è affiancato da altri edifici, il disegno del prospetto sulla strada deve essere ampliato fino a comprendere i prospetti dei fabbricati contigui, di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica.

Le destinazioni d'uso devono essere indicate anche su eventuali pertinenze esterne: aree libere, annessi.

E' consentita l'eccezione alla completa rappresentazione del fabbricato solo nel caso che l'intervento sia relativo ad una singola unità immobiliare di fabbricato condominiale; in tal caso, se l'intervento è riferito esclusivamente a modifiche interne, debbono essere allegate all'istanza di Permesso di Costruire o alla Denuncia di Inizio Attività piante e sezioni dello stato attuale, dello stato di progetto e dello stato sovrapposto.

In ogni caso, qualora l'intervento preveda anche modifiche di prospetto, i grafici debbono rappresentare l'intero prospetto dell'edificio e non solo la parte interessata dal progetto.

art. 16.5 - Ulteriori elaborati progettuali per interventi su immobili monumentali o vincolati ai sensi del D.l.vo n. 42/2004

Per questi edifici, o parti di tessuto urbano, sono richiesti i seguenti elaborati a firma di un tecnico competente ai sensi della legislazione vigente, in aggiunta a quanto già indicato per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- 1) **Relazione** contenente i risultati delle seguenti **analisi preliminari all'intervento**:
 - a) analisi storico-bibliografica sull'organismo architettonico, sua costruzione e sua evoluzione nel tempo, riportando ove possibile l'autore del progetto;
 - b) **analisi materiale svolta sull'organismo edilizio**, anche con piccoli saggi esplorativi, al fine di indagarne le modalità costruttive e distributive, ed evidenziarne i connotati architettonici, con particolare riguardo alla natura e qualità delle finiture;
 - c) **analisi dello stato di conservazione**;

- d) **documentazione fotografica** esauriente sia degli esterni che di ciascun vano interno.
- 2) **Relazione storica** sull'assetto dell'edificio oggetto dell'intervento (sintesi con rimandi bibliografici);
- 3) **Relazione tecnica** contenente:
- a) commento delle tavole di rilievo dal punto di vista dell'interpretazione storica/architettonica, dell'analisi del degrado e delle inefficienze eventualmente riscontrate;
 - b) individuazione degli obiettivi del progetto (restauro conservativo, recupero funzionale, etc.);
 - c) descrizione degli interventi previsti;

Per gli edifici esistenti non soggetti a vincolo monumentale ma localizzati all'interno delle zone di recupero come individuate dallo strumento urbanistico, ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria, sia esso da realizzarsi mediante rilascio di Permesso di Costruire, come con Denuncia di Inizio Attività, il progetto deve essere documentato analogamente a quanto previsto per gli edifici monumentali.

art. 16.6 - Elaborati grafici - Interventi di manutenzione straordinaria

Per l'esecuzione di **Interventi di manutenzione straordinaria** interni alla singola unità immobiliare deve essere sempre prodotta la planimetria dell'unità con l'individuazione delle parti oggetto dell'intervento.

Nel caso che l'intervento preveda demolizioni e ricostruzioni, di qualsiasi genere ed entità esse siano, dovrà essere allegato stato sovrapposto con l'indicazione, in giallo, delle demolizioni ed, in rosso, delle nuove opere.

Ogni intervento manutentivo, che riguardi parti esterne dell'edificio, deve essere accompagnato da:

1. **stato attuale**, tramite opportuna documentazione fotografica, che faccia evincere i materiali presenti ed il loro stato di conservazione, nonché tutte le installazioni impiantistiche, private e pubbliche;
2. **stato di progetto**, in forma grafica o tramite fotomontaggio, anch'esso con indicazione dei materiali e delle relative finiture, nonché degli interventi necessari e previsti per il riordino delle installazioni impiantistiche in relazione alle prescrizioni del presente Regolamento.

Nel caso l'intervento interessi aree esterne dovranno inoltre essere prodotte le planimetrie di cui ai punti 1), 2) e 3) dell'**art. 16.3**.

Ogni intervento manutentivo, anche se oggetto di Denuncia di Inizio Attività ai sensi della legislazione vigente, che non risponda alle prescrizioni sopra indicate, non può essere realizzato.

Nel caso di facciate è obbligatorio inoltre richiedere la verifica della campionatura dei colori prima di procedere alla definitiva tinteggiatura.

art. 16.7 - Elaborati grafici - interventi di demolizione

Per procedere alla demolizione degli edifici deve essere presentata all'Amministrazione Comunale la seguente documentazione:

1. **Planimetria Generale** dell'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire, opportunamente georeferenziata sul rilievo aereofotogrammetrico ufficiale del Comune di San Marcellino;

2. **Planimetria Generale** della zona circostante l'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire, in scala 1/2000, mediante stralcio dello Strumento Urbanistico Generale vigente e/o eventuale Piano Attuativo e/o Piano di Lottizzazione;
3. **Piante e Sezioni** del fabbricato in scala 1/100 con indicate a tratteggio le strutture delle quali è prevista la conservazione ed in giallo quelle per le quali è prevista la demolizione;
4. **Documentazione fotografica** completa, interna ed esterna del fabbricato e dell'area di pertinenza;
5. **Rilievo e descrizione** dell'eventuale patrimonio arboreo esistente e dell'area di pertinenza del fabbricato;
6. **Relazione** sulle modalità di esecuzione dei lavori di demolizione, sottoscritta dal Direttore dei lavori;
7. indicazione degli **estremi di eventuale presentazione di domanda di Permesso di Costruire** per nuove costruzioni sulla medesima area;
8. indicazione della **discarica o dell'impianto di riciclaggio che dovrà accogliere i rifiuti speciali inerti** risultanti dalla demolizione, nonché degli altri rifiuti speciali di qualsiasi genere secondo le norme nazionali, regionali o contenute nel presente Regolamento in materia.

art. 16.8 - Elaborati da allegare alle richieste di Parere Preventivo

La documentazione minima da allegare alle richieste di parere preventivo è costituita da:

1. **Estratto del Piano Urbanistico Comunale** con individuazione dell'immobile o dell'area d'intervento;
2. **Rilievo dello stato attuale e stato di progetto**, in scala non inferiore a 1/500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati circostanti con le relative altezze, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1/200, per gli immobili, con ulteriore indicazione delle distanze dai confini e dalle pareti degli edifici circostanti, delle piante di tutti i piani non ripetuti, adeguatamente quotate e corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
3. **Fotografie dello stato di fatto** relativo all'immobile ed al suo intorno immediato;
4. **Relazione illustrativa** dell'intervento da realizzarsi e soluzioni progettuali di massima attraverso opportuni schizzi, rappresentazioni prospettiche, assonometriche o eventuali simulazioni tridimensionali computerizzate a colori, nonché individuazione dei principali materiali da impiegare.

La documentazione di cui sopra dovrà essere prodotta in doppia copia, sottoscritta da tecnico abilitato. Una copia verrà restituita al richiedente insieme al parere.

I. IV – PARAMETRI URBANISTICI - DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

art. 17 – Definizione di ZTO e Comparto Edificatorio

Le indicazioni normative che seguono sono riferite alla disciplina del Comparto Edilizio, sono coerenti con le previsioni normative del **PUC** -previste dall'elaborato di Piano denominato Norme Tecniche di Attuazione (**NTA**)- e ne rappresentano una esplicitazione Regolamentare. La finalità di tale articolo, (coerentemente alle indicazioni dell'art. 28, comma 2 della L.R. 16/2004) è di costituire un quadro omogeneo di disciplina del Comparto Edificatorio in conformità alle indicazioni contenute nel **PUC** e nelle sue relative **NTA**.

art. 17.1 - Zona Territoriale Omogenea

La **Zona Territoriale Omogenea** è la parte del territorio Comunale, graficamente individuata nelle tavole del **PUC**, riconosciuta in base alle definizioni ed ai disposti del D.M. 2/04/1968 n. 1444, disciplinata dal **PUC** (**NTA** e Tavole allegate) con parametri e norme di attuazione omogenee.

art. 17.2 – Comparto Edificatorio

Il Comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal **Puc**, dai **Pua** o dagli **Atti di Programmazione degli Interventi**, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, il Volume complessivo realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.

Entro trenta giorni dalla data di approvazione del **Puc**, dei **Pua** o degli **Atti di Programmazione degli Interventi** (art. 25, L.R. 16/2004) il Comune determinerà la quantità di Quote Edificatorie (attribuite dagli Atti di Programmazione degli Interventi ai proprietari di immobili inclusi in ciascun Comparto Edificatorio), nonché gli obblighi in favore del Comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del Comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati.

Le Quote Edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili, ma non possono essere trasferite in altri Comparti Edificatori.

Ferme restando le Quote Edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il **PUC**, i **PUA** e gli **Atti di Programmazione degli Interventi** definiscono, altresì, le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

art. 17.2.1 – Area di Concentrazione dell'Edificato

L'**Area di Concentrazione dell'Edificato** è l'area normativa all'interno del Comparto edificatorio, nelle Zone di Trasformazione individuate dal **PUC**, su cui realizzare le utilizzazioni edificatorie.

art. 17.3 - Diritti Edificatori e Quote Edificatorie

art. 17.3.1 - Diritti Edificatori

Il **PUC** riconosce a tutte le aree comprese nei Comparti una potenzialità edificatoria quantificata dall'**Indice di Utilizzazione Territoriale "Vt"**, espresso in mc. di **Volume** per mq di superficie territoriale.

Il **Diritto Edificatorio** assegnato al comparto è dato dall'applicazione dell'Indice Volumetrico Territoriale alla sua Superficie Territoriale; è indicato come Volume totale edificabile, con riferimento alla situazione esistente degli immobili alla data di adozione del **PUC**, ed è espresso in mq.

A prescindere dall'esatta misurazione della superficie territoriale, rilevabile dallo stato di fatto, fa fede, ai fini della definizione dei diritti edificatori del Comparto, il volume massimo indicato nelle schede normative delle **Zone di Trasformazione**.

art. 17.3.2 - Quote Edificatorie

Il Diritto Edificatorio assegnato al comparto (Utilizzazione Edificatoria) è ripartito in Quote Edificatorie da attribuire a ciascuno dei proprietari degli immobili costituenti il comparto in proporzione alla frazione percentuale da ciascuna di essi detenuta, alla data di formazione del PUC, del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili.

Se nel comparto sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile ICI alla data di formazione del PUC, lo stesso è determinato dal competente Ufficio Comunale sulla base di valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe, entro il termine di trenta giorni dalla data di approvazione del PUC, PUA o Atti di Programmazione degli interventi.

La superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche, ai sensi dell'art. 33 comma 3 della Legge Regionale 16/2004 non è computata ai fini della determinazione delle Quote Edificatorie.

art. 17.4 - Rapporto di Copertura

Il **Rapporto di Copertura** viene definito come la percentuale di superficie coperta valutata in relazione alla superficie fondiaria o per le zone di trasformazione, valutata in relazione all'Area di Concentrazione dell'edificato.

art. 17.5 - Allineamento Vincolato

L'**Allineamento Vincolato** rappresenta il limite della fascia edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.

art. 17.6 - Filo Edilizio o Filo di Edificazione Continua

Proiezione di un piano verticale al quale devono aderire i volumi edilizi.

Non sono consentiti volumi in sporgenza.

Sono consentiti arretramenti per esigenze compositive, distributive e funzionali.

art. 17.7 - Asse Rettore

Asse di tracciato urbano vincolante a cui deve fare riferimento l'organizzazione dello spazio pubblico e dell'edificato là dove prescritto.

art. 17.8 - Area di Pertinenza degli Edifici

Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.

In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del **PUC**, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree.

art. 17.9 - Verde Privato

Area di pertinenza degli edifici sistemata a verde anche su soletta purché ricoperta da uno strato di terreno vegetale non inferiore a 60 cm, anche attrezzata per il gioco, lo sport e lo svago ad esclusivo uso privato.

art. 17.10 - Parcheggio Privato

Spazi a parcheggio di pertinenza delle costruzioni private.

art. 18 – Attuazione dei Comparti Edificatori

Il Comparto Edificatorio (art. 33 L.R. 16/2004) può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto medesimo, anche riuniti in consorzio, dal Comune, ovvero da società miste, anche di trasformazione urbana, o da altri soggetti pubblici o privati.

Nel caso di attuazione di un Comparto da parte di soggetti privati, devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione, nel Comparto, di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso il **PUC**, i **PUA** e gli **Atti di Programmazione degli Interventi**.

I detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento delle Quote Edificatorie complessive attribuite ad un Comparto Edificatorio possono procedere alla attuazione del Comparto nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i medesimi soggetti procedono all'attuazione del Comparto, acquisite le Quote Edificatorie attribuite ai proprietari che abbiano deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dal Comune, ovvero, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria Comunale. Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un Comparto Edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori, nel loro insieme, di una quantità superiore al quarantanove per cento delle quote edificatorie complessive, il Comune fissa un termine per l'attuazione del Comparto medesimo, trascorso il quale lo stesso Comune può attuare direttamente, o a mezzo di una società mista, il Comparto Edificatorio, acquisendone le Quote Edificatorie ed i relativi immobili con le modalità di cui al successivo comma 6.

Qualora il Comune decida di non attuare direttamente il Comparto di cui al precedente comma 4, operatori economici possono avanzare specifiche proposte organizzative e finanziarie per l'attuazione del medesimo, impegnandosi all'acquisizione, con le modalità di cui ai commi 4 e 6 del presente **art. 18**, delle quote edificatorie e degli immobili dei proprietari che rifiutino di partecipare

all'iniziativa. Le proposte sono indirizzate al Comune, il quale decide sulla scelta dei soggetti incaricati dell'intervento nel comparto per mezzo di procedure ad evidenza pubblica.

Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili, previste dai precedenti commi 3, 4 e 5, avvengono mediante procedure di esproprio.

art. 19 – Contributo di Costruzione

art. 19.1 – Principi Generali

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale sono sottoposte al pagamento di un Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione, nonché al Costo di Costruzione, nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa (si veda anche l'**ALLEGATO C**).

Il Contributo di Costruzione è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo edilizio abilitante, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della denuncia di inizio attività.

art. 19.1.1 – Modulistica

Alla domanda di Permesso di Costruire ed alla Denuncia di Inizio Attività sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica predisposta dall'Ufficio (si veda anche l'**ALLEGATO C**).

art. 19.1.2 – Varianti al Permesso di Costruire o alla DIA

Le varianti al Permesso di Costruire o alla Dichiarazione di Inizio Attività che incidono sul calcolo del Contributo, ne determinano l'adeguamento.

Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del Permesso di costruire in variante, ovvero a quella del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di attività in variante.

art. 19.2 - Aliquota del Contributo afferente agli Oneri di Urbanizzazione

Oltre agli interventi di cui all'art. 2/comma 1 lettere b), c), d), della L.R. 19/2001, gli interventi di cui all'art. 1.1 lettere D, E, F del presente Regolamento, sono soggetti al pagamento della aliquota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione secondo le aliquote monetarie che saranno approvate con delibera di Giunta Comunale da aggiornare con cadenza quinquennale o secondo diverse disposizioni Regionali conseguenti alla adozione della delibera di Giunta Regionale n. 299 del 02/03/2007, avente ad oggetto la proposta di approvazione del disegno di legge : "Disposizioni per la determinazione degli oneri di urbanizzazione".

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, anche se non connessi alla esecuzione di opere edilizie, è comunque dovuta la quota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione, calcolata per differenza tra le aliquote relative alle destinazioni d'uso preesistente e di progetto.

art. 19.3 - Aliquota del Contributo afferente al Costo di Costruzione

Oltre agli interventi di cui all'art. 2/comma 1 lettere b), c), d), della L.R. 19/2001, gli interventi di cui all'art. 1.1 lettere D, E, F del presente Regolamento, sono soggetti al pagamento della aliquota di contributo di costruzione afferente al costo di costruzione secondo le aliquote monetarie saranno approvate con delibera della Giunta Comunale da aggiornare con cadenza annuale.

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso con esecuzione di opere edilizie, è dovuta anche la quota di contributo commisurata al costo di costruzione, da determinarsi in percentuale sull'importo dei lavori a farsi, attestato con computo metrico estimativo; la percentuale da applicare varia in funzione della destinazione d'uso di progetto e comunque compresa tra il 5% ed il 20% del costo di costruzione.

art. 19.4 - Esenzioni del Contributo

Sono esentati dal versamento del contributo di costruzione, oltre agli interventi di cui all'art. 17 del DPR 380/2001, gli interventi edilizi definiti all'**art. 1.1** lettere a,b e c.

Per interventi mirati al contenimento dei consumi energetici che comportino un incremento della volumetria derivante dall'utilizzo di materiali appositamente certificati, per uno spessore massimo di cm 25 oltre i primi 30 cm, è previsto l'esonero dal calcolo dell'aliquota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione della relativa volumetria. Per le stesse motivazioni il volume relativo ed il costo relativo non concorrono al calcolo dell'aliquota di contributo commisurata al costo di costruzione.

art. 19.5 – Monetizzazione degli Standards

In tutti gli interventi edilizi inerenti i comparti è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalle relative schede normative, nonché di realizzare le opere di urbanizzazione.

Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che nella zona di trasformazione di riferimento la riduzione degli standard non risulti inferiore ai valori minimi fissati, per abitante, dalla normativa vigente.

Il Consiglio Comunale definisce, all'atto dell'approvazione del bilancio di previsione, i **costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard** di cui al punto precedente nonché programma l'acquisto delle aree a tale scopo destinate, e di cui il **PUC** e gli Atti di Programmazione degli Interventi ne individuano un primo elenco.

I. VI - REQUISITI DEGLI EDIFICI

art. 20 - Accessibilità

Fatte salve le norme previste nella legislazione nazionale e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche, si specificano le prescrizioni negli articoli seguenti.

art. 20.1 - Definizioni e Prescrizioni Generali

Si definisce **Barriera Architettonica** qualsiasi dislivello superiore a cm 5 non provvisto di rampa o altro impianto meccanico che consenta a portatori di handicap in carrozzella il suo superamento. Nel caso il superamento di dette barriere architettoniche avvenga attraverso l'utilizzo di rampe, esse non potranno avere pendenza superiore al 5 %, con possibilità di deroga fino ad una pendenza massima dell'8 %, nei soli casi di dimostrata impossibilità a realizzare rampe di pendenza pari al 5%.

In tutti i nuovi edifici, residenziali e non, ovvero in quelli esistenti oggetto di ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento, nonché a tutti gli interventi di modifica di aree esterne condominiali o accessibili dal pubblico, si applicano le norme del presente Regolamento e quelle della vigente legislazione nazionale e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Nei nuovi Edifici di Edilizia Economica e Popolare o che comunque godano di agevolazioni, sovvenzioni o contributi pubblici, è fatto obbligo di realizzare alloggi accessibili e fruibili da portatori di handicap in carrozzella per una quota di almeno il 5 % delle unità immobiliari residenziali comprese nell'intervento, comunque in misura non inferiore ad un alloggio per ciascun intervento.

Negli edifici o nei locali pubblici o aperti al pubblico, ivi compresi negozi di qualsiasi genere e pubblici esercizi, nonché sedi di associazioni e circoli privati, è fatto obbligo di provvedere alla rimozione delle barriere architettoniche che impediscono l'accessibilità, in occasione di qualunque intervento eccedente la manutenzione ordinaria, a meno che tali edifici o locali non siano compresi nel Centro Storico ed abbiano caratteristiche tali da non consentire la rimozione di dette barriere, senza snaturare le caratteristiche formali del manufatto e del tessuto urbano circostante.

I negozi, i pubblici esercizi e le sedi di associazioni e circoli privati dovranno adeguare inoltre la dotazione di servizi igienici alle prescrizioni per renderli fruibili dai portatori di handicap quando sia obbligatoria la dotazione di servizi per il pubblico, o ancorché tale permanenza sia riservata ai soci, sia in occasione di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria, sia in caso di variazione di destinazione d'uso, anche senza opere, o di semplice variazione di utilizzazione.

Nessuna autorizzazione o licenza per l'esercizio dell'attività commerciale, ricreativa, di somministrazione, potrà essere rilasciata se non previa dimostrazione, anche sotto forma di perizia giurata da sottoscrivere su modello predisposto dall'Amministrazione Comunale da parte di tecnico abilitato, del soddisfacimento dei requisiti necessari per l'accessibilità e della visitabilità, quando richiesto, previsti dai commi precedenti del presente Regolamento e dalla legislazione vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

art. 20.2 - Ulteriori prescrizioni per Edifici Pubblici e/o privati aperti al Pubblico

art. 20.2.1 – Sale per riunioni, conferenze, spettacoli, culto

Sale destinate a riunioni, conferenze o spettacoli rivolti al pubblico sotto qualsiasi forma e luoghi destinati al culto, realizzati in edifici nuovi e non, devono essere accessibili ed utilizzabili anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria.

La norma si applica anche nel caso di edifici esistenti che mutino destinazione od utilizzazione, anche in assenza di opere, nonché nei casi di ristrutturazione o restauro di edifici esistenti, anche se viene mantenuta la stessa destinazione od utilizzazione precedente, fatte salve le esigenze dettate da vincoli storici o monumentali, nel qual caso dovranno essere studiate le soluzioni possibili in relazione alle caratteristiche tutelate dal vincolo, a meno che tali edifici o locali non siano compresi nel Centro Storico ed abbiano caratteristiche tali da non consentire la rimozione di dette barriere, senza snaturare le caratteristiche formali del manufatto e del tessuto urbano circostante.

La zona fruibile deve essere raggiungibile mediante percorsi continui dall'esterno, raccordati con rampe o con ascensore; sono consentiti i montascale solo nel caso di edifici esistenti e nel caso che le strutture e le esigenze di conservazione non consentano le altre soluzioni.

Tale zona deve essere dotata di stalli liberi, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alla sosta di sedie a rotelle, nel numero di almeno un posto per i primi cinquanta e di un posto per i successivi cento posti o frazione.

Lo stallo deve avere lunghezza non inferiore a ml 1,20, larghezza non inferiore a ml 1,10 e spazio libero, anteriore o posteriore, di larghezza pari a quella dello stallo e profondità non inferiore a ml 1,20. La pavimentazione deve essere orizzontale.

art. 20.2.2 – Strutture Ricettive

Per strutture ricettive si intendono alberghi, pensioni, residenze alberghiere, residenze agrituristiche. In tali strutture tutte le parti comuni debbono essere accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Nel caso che il numero di stanze od alloggi sia inferiore a dieci, almeno una stanza od alloggio deve essere accessibile e fruibile e dotata di arredi, servizi igienici, percorsi interni e spazi di manovra che consentano un agevole uso da parte di persona su sedia a ruote. Nel caso che il numero sia superiore a dieci, le stanze o gli alloggi accessibili e muniti delle caratteristiche suddette debbono essere due ogni quaranta o frazione.

Nelle strutture ricettive l'accessibilità deve essere garantita esclusivamente da rampe o ascensori, sia nel caso di nuove costruzioni che nel caso di restauri o ristrutturazioni di edifici esistenti, con o senza cambio di destinazione d'uso.

Nel caso di servizi igienici comuni deve essere garantita l'esistenza di almeno un servizio igienico per portatori di handicap ogni quaranta ospiti o frazione.

art. 20.2.3 – Altri luoghi aperti al pubblico

In tutti gli edifici o parti di edifici aperte al pubblico, sia per l'esercizio di attività commerciali che per lo svolgimento di attività direzionali, culturali o ricreative, ivi compresi i circoli privati anche se con accesso limitato ai soci, deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione.

Per spazi di relazione si intendono tutti gli spazi destinati a mostra e vendita nel caso di attività commerciali, tutti gli spazi di lavoro negli uffici e gli spazi di riunione, di incontro ed eventualmente di somministrazione, nel caso dei circoli privati.

Nel caso di nuovi edifici o di restauro o ristrutturazione di edifici esistenti, anche senza cambio di destinazione d'uso, l'accessibilità deve essere garantita da ascensori, piattaforme mobili o rampe. E' escluso l'uso di apparecchi montascale, se non nel caso di interventi di restauro e previa dimostrazione che le altre soluzioni siano incompatibili con le esigenze di conservazione del bene architettonico, a meno che tali edifici o locali non siano compresi nel Centro Storico ed abbiano caratteristiche tali da non consentire la rimozione di dette barriere, senza snaturare le caratteristiche formali del manufatto e del tessuto urbano circostante.

Deve essere comunque garantita, sia nei nuovi edifici, sia nel restauro o ristrutturazione totale o parziale degli immobili, sia nel caso di cambio di destinazione d'uso, la presenza di almeno un servizio igienico accessibile e fruibile dai portatori di handicap in carrozzella se si superano i 250 mq. di superficie utile, compresa quella di locali di servizio o di supporto. Nel caso di nuovi edifici o loro parti, destinati ad uffici, laboratori o negozi, e nel caso di ristrutturazioni o restauri di edifici con tali destinazioni e caratteristiche, dotati di unità immobiliari di ridotte dimensioni ma la cui somma superi detta superficie, dovrà essere individuato almeno un servizio igienico fruibile da portatori di handicap in carrozzella accessibile dagli spazi comuni.

Qualora, per le dimensioni dell'edificio, siano previsti più nuclei di servizi igienici, il numero dei servizi accessibili deve essere incrementato in proporzione.

Negli edifici o loro parti destinati ad attività sociali, scolastiche, culturali, sanitarie, assistenziali, sportive, sia pubbliche che private, almeno un servizio igienico per ogni piano deve essere accessibile e fruibile da persona su sedia a ruote.

La presente norma si applica anche agli studi medici ed ambulatori privati, sia di nuova costruzione che ricavati in edifici esistenti con o senza cambio di destinazione d'uso.

art. 20.2.4 – Aziende soggette al collocamento obbligatorio

Negli edifici sedi di aziende o imprese soggette a collocamento obbligatorio, il requisito dell'accessibilità si considera soddisfatto se sono accessibili secondo le definizioni data dal presente regolamento ove più restrittive rispetto alle norme nazionali tutti i settori produttivi, gli uffici amministrativi ed almeno un servizio igienico per ogni nucleo di servizi igienici.

Deve essere sempre garantita la fruibilità delle mense, degli spogliatoi, dei luoghi ricreativi e di tutti i servizi di pertinenza.

La presente norma si applica, oltre che nei casi previsti all'**art. 20.1**, anche in tutte le variazioni di destinazione o di passaggio dell'azienda tra quelle soggette a collocamento obbligatorio.

art. 20.2.5 - Autorimesse

In tutti i nuovi edifici condominiali le autorimesse singole o collettive devono essere accessibili, ovvero, se a livello diverso dal piano terra, devono essere servite da ascensori od altri mezzi di sollevamento che raggiungano la stessa quota di stazionamento delle auto. Tale quota può essere raccordata anche mediante rampe con pendenza massima del 5 % o dell'8 % purché di modesto sviluppo lineare che comunque non deve superare i 10 ml, così come prescritto dalle normative vigenti sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Ogni nuovo edificio condominiale deve disporre, nella misura minima di uno ogni 50 o frazione di 50, di posti auto di larghezza non inferiore a ml 3,20 da riservarsi agli eventuali veicoli a servizio di persone disabili contrassegnati da apposita simbologia.

Nella quota parte di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica o che comunque godano di agevolazioni, sovvenzioni o contributi pubblici, immediatamente accessibili, debbono essere reperiti posti auto con le caratteristiche descritte immediatamente sopra in numero pari a quello degli alloggi predisposti per portatori di handicap.

art. 20.2.6 – Impianti Sportivi Pubblici e Privati

Gli impianti sportivi devono consentire la partecipazione e l'attività per persone portatrici di handicap mediante la predisposizione di spazi ed attrezzature idonee.

Ogni impianto sportivo pubblico o privato deve garantire almeno uno spogliatoio accessibile delle dimensioni minime di cm 310 per cm 180 e porta apribile verso l'esterno. Tutti gli elementi accessori in esso contenuti devono essere posizionati ad altezza tale da poter essere utilizzati da portatori di handicap in carrozzella.

Ogni impianto sportivo pubblico o privato deve garantire almeno una cabina doccia per sesso accessibile delle dimensioni minime di cm 180 per cm 180 e porta apribile verso l'esterno. Tutti gli elementi accessori in esso contenuti devono essere posizionati ad altezza tale da poter essere utilizzati da portatori di handicap in carrozzella.

Per i Servizi igienici si rimanda a quanto già normato all'**art. 20.2.3**.

Le tribune e gli altri spazi riservati al pubblico devono prevedere, in zona che garantisca una buona visibilità delle competizioni che vi si svolgono, spazi riservati ai portatori di handicap, accessibili delle dimensioni minime di cm 110 per cm 120 e spazio libero anteriore o posteriore di pari larghezza e profondità non inferiore a cm 120, con pavimentazione orizzontale, delimitazione per mezzo di protezione di altezza minima di cm 80 ed in numero di uno ogni 300 posti o frazione nei grandi impianti. Nei piccoli impianti il numero dei posti riservati della stessa tipologia e dimensioni sopra riportate non può essere inferiore a cinque.

art. 21 - Requisiti di Agibilità

art. 21.1 - Pavimento Piano Terreno

Negli edifici di nuova costruzione non sono consentiti i "vespai", e deve essere garantito che il pavimento del piano terreno:

- 1) sia posizionato ad una quota superiore, di almeno cm 15, rispetto al piano stradale e/o al terreno circostante;
- 2) disponga di una sottostante camera d'aria dell'altezza minima di cm 30, dotata di bocche esterne contrapposte atte a garantire una sufficiente ventilazione.

art. 21.2 - Altezza Minima Interna per Edifici Residenziali

Negli edifici residenziali l'altezza interna, dei locali, corrispondente alla distanza tra pavimento finito e soffitto e misurata come indicata all'**art. 2.10**, è fissata in metri:

1. 3,00 per i locali al piano terra adibiti a negozi, uffici e attività terziarie con esclusione delle residenze;
2. 2,70 per locali adibiti a residenza;
3. 2,40 per locali adibiti a corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti ed ripostigli;
4. 2,40 per locali non destinati a permanenza delle persone: cantine, autorimesse private, locali di sgombero, lavanderie, locali tecnici.

Negli edifici soggetti ad interventi di recupero (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro) può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata al punto precedente, nel caso si mantengano altezze già esistenti.

E' ammessa, solo per vani legittimamente abitati, la modifica alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero degli orizzontamenti solo se essa porta al raggiungimento dei minimi di altezza prescritti o, ove non fosse possibile, comunque ad un miglioramento della situazione igienica relativa all'altezza.

I soppalchi nei locali abitabili che non interessano pareti finestrati sono ammessi quando:

1. la proiezione orizzontale del soppalco non eccede 1/3 della superficie del locale;
2. l'altezza media del vano principale e dei vani secondari deve essere almeno di mt.2,70;
3. l'altezza minima dei locali ottenuti con il soppalco non scende sotto i mt. 2,20;
4. la superficie aeroilluminante del locale è almeno pari alla somma delle superfici spettanti alla parte di locale e alle superfici superiore ed inferiore del soppalco.

art. 21.3 - Salubrità, Illuminazione ed Aerazione degli Alloggi

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Negli alloggi tutti i locali devono avere l'illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso, eccetto quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli. Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 %, e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Deve essere assicurata, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori od esalazioni nei punti di produzione (cucina, gabinetti, etc.) prima che si diffondano.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi già esistenti diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici soddisfacenti.

L'osservanza delle prescrizioni relative al presente articolo, nonché di quelle prescritte agli artt. 1 e 5 dell'Allegato B, deve essere attestata dal progettista in sede di progettazione dell'intervento edilizio.

art. 21.4 - Impianti

Gli alloggi, ivi comprese le pertinenze, devono essere dotati di impianto di riscaldamento conforme alle norme vigenti.

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici devono essere conformi alle leggi ed ai regolamenti di esecuzione, nonché alle prescrizioni di cui all'art. 2 dell'Allegato B del presente Regolamento. Devono essere inoltre rispettati i disposti di cui alla Legge 46/1990 e 10/1991, nonché ai Regolamenti di esecuzione ivi compreso il deposito del o dei progetti se le dimensioni o la potenza degli impianti lo richiedono, prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Le caratteristiche degli edifici medesimi devono essere adeguate alle norme delle leggi suddette e ai rispettivi regolamenti.

art. 21.5 - Requisiti Minimi di Isolamento Acustico

I materiali utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli alloggi devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico o da altra fonte esterna, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti dagli alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni, secondo le indicazioni di cui all'art. 5.2 dell'Allegato B del presente Regolamento. Sono fatti salvi eventuali requisiti acustici passivi standard più restrittivi definiti con apposito DPCM ai sensi dell'art. 3, lettera e), della Legge quadro sull'inquinamento acustico, 26/10/1995 n. 447.

art. 21.5.1 - Parametri di riferimento

I requisiti atti ad assicurare la difesa contro i rumori nell'edificio dovranno essere verificati, tenendo conto delle prescrizioni generali stabilite nel "Piano di Zonizzazione Acustica", per quanto concerne:

1. Isolamento acustico normalizzato per via aerea tra ambienti adiacenti e sovrapposti, definito come $D_n = L_1 - L_2 + 10 \log T/T_0$, in cui L_1 è il livello di pressione sonora in dB misurato nell'ambiente emittente nel quale è collocata la sorgente sonora, L_2 è il livello di

pressione sonora in dB misurato nell'ambiente ricevente, T è il tempo di riverberazione in secondi dell'ambiente ricevente e T0 è il tempo di riverberazione di riferimento pari a 0,5 secondi;

2. Isolamento acustico normalizzato tra ambiente interno e ambiente esterno, definito come sopra ma con emissione effettuata in ambiente esterno;

3. Rumorosità provocata dai servizi ed impianti dell'immobile;

4. Rumore da calpestio, definito come $L_n = L - 10 \log T/T_0$ in cui L è il livello di pressione sonora in dB misurato nell'ambiente ricevente quando sul pavimento dell'ambiente emittente agisce la macchina normalizzata generatrice di calpestio, T è il tempo di riverberazione in secondo dell'ambiente ricevente e T0 è il tempo di riverberazione di riferimento pari a 0,5 secondi.

art. 21.5.2 - Misurazioni e valutazioni

Le misure atte a verificare i requisiti di cui al punto precedente devono essere effettuate in opera.

La valutazione dei risultati delle misure, ai fini del controllo della loro rispondenza ai limiti richiesti, dovrà avvenire secondo le prescrizioni di cui alle raccomandazioni internazionali ISO 140R e 717R ed eventuali successive modifiche o integrazioni.

La strumentazione ed i metodi di misura dovranno essere conformi alla normativa internazionale I.E.C.

art. 21.5.3 - Indici di valutazione

Per i parametri individuati e misurati, come precedentemente descritto, gli indici di valutazione dell'inquinamento acustico che devono essere assicurati e certificati dal costruttore e dalla direzione lavori prima del rilascio del certificato di agibilità, sono quelli riportati in **tabella 25-1** (in dB), o quelli eventualmente più restrittivi definiti dal Piano di Zonizzazione Acustica.

ZONA	Pareti esterne	Pareti interne con serramenti	Pareti interne senza serramento	Solette
industriale	40	35	45	42
mista	40	35	42	42
residenziale	40	32	40	42
particolare tutela	40	30	35	42

Tabella 21-1: indici di valutazione dell'inquinamento acustico

art. 21.5.4 - Provvedimenti particolari

Nel caso di spazi abitativi confinanti con spazi destinati a pubblico esercizio, attività artigianali, commerciali, industriali, ricreative, o aree a forte concentrazione di traffico, devono essere previsti a cura del costruttore indici di fonoisolamento maggiori di 10dB rispetto alla tabella di cui al capo precedente.

Se del caso potrà essere disposto in sede di autorizzazione edilizia il confinamento delle sorgenti di rumore in altre parti dell'edificio ovvero dichiarata l'incompatibilità delle stesse con la destinazione con conseguente disattivazione.

art. 21.5.5 - Rumorosità degli Impianti

Il livello sonoro del rumore provocato in un alloggio da impianti tecnologici (ascensore, centrale termica, impianti di condizionamento, autoclavi, etc.) installati in altri alloggi o in spazi comuni non deve superare i 25 dB continui e i 30dB di punta.

Gli impianti di distribuzione dell'acqua e gli apparecchi idrosanitari dovranno essere realizzati, mantenuti e condotti in modo da evitare rumori molesti e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici per eliminare ogni possibile disturbo.

art. 21.5.6 - Rumore da calpestio

Senza l'effetto di altre fonti di rumore, nell'alloggio non deve rilevarsi un livello sonoro maggiore di 68dB quando al piano superiore venga messa in funzione la macchina normalizzata generatrice di calpestio.

E' prescritto in ogni caso uno spessore minimo di cm 25 dei solai e delle murature a confine con altre unita immobiliari o con spazi condominiali; minori spessori possono essere consentiti se vengono utilizzati isolanti acustici di comprovata efficacia.

art. 21.6 - Servizi Igienici

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni ciascun alloggio, deve avere almeno una stanza da bagno dotata dei seguenti apparecchi igienici: bidet, vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Il locale adibito a bagno deve essere:

- a) fornito di idonea apertura verso l'esterno per il ricambio dell'aria oppure dotato di impianto di aspirazione meccanica;
- b) possibilmente disimpegnato mediante antibagno nel quale può essere collocato solo il lavabo.

Nel caso di alloggi con più di due camere da letto deve essere possibilmente previsto un secondo servizio igienico anche localizzato negli ambienti di pertinenza:

- a) il bagno principale deve avere una superficie utile minima di mq. 3,50 con lato minore non inferiore a ml 1,40;
- b) il secondo bagno deve avere almeno: lavabo W.C. e bidet.

Sono esclusi dalle prescrizioni di cui sopra gli interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, ove sia tecnicamente impossibile adeguare le dimensioni minime.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti (fino all'altezza di almeno ml 1,20) dei servizi igienici devono essere realizzati in materiali impermeabili, lisci e lavabili.

Nelle case di abitazione i servizi igienici non devono essere direttamente comunicanti con i locali in cui ci sia permanenza di persone e devono avere accesso dall'interno del fabbricato.

art. 21.7 - Esposizione degli Alloggi

Ogni alloggio nuovo o derivante da frazionamento o cambio di destinazione d'uso deve avere almeno due esposizioni finestrate su pareti tra loro ortogonali o contrapposte poste sullo stesso orizzontamento per fruire delle migliori condizioni di soleggiamento e ventilazione. La prescrizione non è considerata soddisfatta se una delle due esposizioni è posta sulla parete laterale di loggia o sulla parete di cavedio.

Per i soli alloggi monolocale come definiti all'art. 22 e per una superficie < 60 mq la seconda esposizione non è richiesta.

art. 21.8 - Ventilazione degli Alloggi

Gli alloggi e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire la diffusione delle esalazioni prodotte nei locali di servizio.

art. 21.9 - Scarichi da Insediamenti Civili e da Attività Produttive

Tutti gli edifici situati in zone servite da pubblica fognatura debbono essere collegati alla fognatura Comunale. L'allacciamento e l'eventuale impianto di trattamento debbono essere realizzati in conformità alle disposizioni del vigente Regolamento per il Servizio di Pubblica Fognatura e previa autorizzazione dell'ente o società cui è affidata la gestione. Gli scarichi provenienti da insediamenti civili sono di norma accettati in fognatura separata tal quali, e in fognatura mista previa chiarificazione.

Gli scarichi provenienti da insediamenti industriali e/o dalle attività produttive in genere devono essere autorizzati dal Sindaco ai sensi della Decreto Legislativo 152/1999 e successive modificazioni ed avere caratteristiche tali da essere compatibili con quelli depurabili dagli impianti della fognatura Comunale, in caso contrario devono essere trattati con rifiuti speciali.

Gli scarichi provenienti da insediamenti civili o industriali situati in aree non servite dalla pubblica fognatura dovranno essere trattati, anche nelle zone agricole, in relazione alla qualità e quantità dei reflui liquidi ed alla natura del recapito finale, secondo le leggi e le normative vigenti.

Per tali scarichi sono ammissibili trattamenti depurativi attraverso idonei impianti di chiarificazione, di subirrigazione, di subirrigazione drenata o di ossidazione biologica anche in relazione alle caratteristiche pedologiche del terreno.

Il progetto edilizio dovrà essere corredato dagli allegati relativi alle caratteristiche qualitative e quantitative dei reflui, alla soluzione tecnica individuata per il trattamento, al tracciato della fognatura interna e al recapito finale; su tale aspetto verrà richiesto il parere del competente Servizio Tutela Ambiente.(A.S.L.).

art. 21.10 – Edifici in Zona Agricola

I requisiti di agibilità sono obbligatori anche per le costruzioni residenziali esistenti o da realizzare in zona agricola. Sono fatte salve tutte le ulteriori norme sanitarie vigenti relativamente alle aziende agricole, anche in materia di rifiuti e scarichi.

art. 21.11 - Regimazione e Utilizzazione delle Acque Meteoriche

Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modificano il suolo deve essere indicata e prevista la corretta canalizzazione ed il recapito più opportuno delle acque meteoriche, tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti.

art. 22 - Minimi di Abitazione

Fatte salve le norme tecniche relative all'edilizia residenziale che usufruisce dei finanziamenti e contributi pubblici i minimi di abitazione sono i seguenti, con tolleranza del 10 %.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie utile netta abitabile non inferiore a mq 20 per i primi quattro abitanti, ed a mq 15 per ciascuno dei successivi.

La cucina abitabile deve avere una superficie minima di mq 9.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 12 se per una persona e di mq 18 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno di almeno mq 18, in caso di cucina abitabile e di almeno 22 mq nel caso che l'alloggio sia dotato di cucinino o posto cottura.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provviste di finestra apribile.

L'alloggio monostanza o monolocale, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 32, e non inferiore a mq 45 se per due persone.

Negli alloggi i corridoi, i disimpegni e i passaggi, devono avere il lato inferiore non minore di ml 1,00 e devono garantire i disposti della Legge 13/1989.

Nella dotazione degli alloggi, in luogo delle cucine, sono ammessi:

- 1) i "cucinini", purché costituenti accessorio di altro locale ad uso di soggiorno-pranzo, e provvisti di illuminazione ed aerazione autonoma nel rapporto proprio dei vani abitabili con finestre di superficie minima di mq 1,00;
- 2) i "posti cottura" devono essere provvisti di illuminazione diretta ed aerazione diretta nonché di cappe di aspirazione.

art. 23 - Sottotetti Abitabili

I locali sottotetto, a prescindere se abbiano contribuito al calcolo del volume, possono essere dichiarati abitabili quando rispondono ai requisiti prescritti per le normali abitazioni, e precisamente per quanto riguarda l'altezza:

- minima di ml 2,00 all'intradosso e media di ml 2,70 se adibiti a civile abitazione;
- minima di ml 2,00 all'intradosso e media di ml 2,40 se adibiti a servizi o disimpegni;
- e aventi un rapporto minimo di 1/8 tra superficie finestrata e superficie pavimentata.

Per il raggiungimento dei valori sopra esposti è possibile ridurre la superficie calpestabile mediante la creazione di armadiature e ripostigli.

Le altezze derivanti da eventuali abbaini contribuiscono al calcolo della media.

Sono fatte salve le deroghe previste dalla L.R. n. 15/2000 per il recupero abitativo dei sottotetti.

L'amministrazione Comunale ha la facoltà di redigere un apposito piano per la disciplina di tutti i locali sottotetto.

art. 24 - Negozi , uffici e attività artigianali compatibili con le destinazioni di Zona

Nelle nuove costruzioni e nel caso di variazione di destinazione d'uso di edifici esistenti i locali destinati a negozi e devono avere:

1. una altezza minima da pavimento a soffitto di ml 3,00;
2. non essere in comunicazione con i vani scala di accesso ad unità residenziali;
3. la superficie minima di vendita dovrà essere corrispondente a quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia di commercio.

I locali destinati ad uffici e attività artigianali compatibili devono avere una altezza minima da pavimento a soffitto di ml 2,70.

Negli edifici esistenti nel Centro Storico, possono essere utilizzati ad attività commerciale, locali aventi altezza inferiore a ml 3,00 comunque con un'altezza minima di 2,70 ml.

Negozi con altezza inferiore ai minimi indicati, sono ammessi solo se l'attività risulta legittimamente in atto all'entrata in vigore del PUC.

Nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti a seguito d'interventi di recupero (manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia) o di variazione di destinazione d'uso, i locali destinati a negozi o ad uffici devono essere dotati di adeguati servizi igienici, nel rapporto di almeno uno o quanti richiesti dalle norme vigenti in relazione al tipo di attività ed alla superficie delle unità.

Le destinazioni a negozi e attività artigianali compatibili e intese come destinazioni di supporto pertinenziale a quella principale, possono essere attribuite anche a locali ubicati al primo piano interrato o seminterrato, senza che questo costituisca aumento del Volume a condizione che:

1. il locale sia collegato ad altro locale posto al piano terra avente la stessa destinazione in cui deve continuare a svolgersi l'attività principale;
2. il locale abbia requisiti di isolamento termico e ventilazione prescritti dalle norme, e rispetti i limiti di altezza e superficie previsti per la specifica destinazione d'uso;
3. il locale al piano interrato o seminterrato non sottragga superficie destinata a parcheggi ai sensi della Legge 122/89.

Per gli edifici esistenti, se le destinazioni artigianali o commerciali compatibili dovessero determinare variazione della categoria dell'edificio, si dovrà provvedere all'adeguamento degli standard urbanistici.

Nelle zone A1, A2, A3 e B1, B2 e B3, di cui al successivo **art. 55.6**, possono essere destinati a pub, birrerie e simili, anche locali posti al primo piano interrato o seminterrato fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 6 ed 8 del DPR 303/56, anche non collegati a locali al piano terra, a condizione che:

1. abbiano accesso da spazio pubblico;
2. abbiano i requisiti di igiene, salubrità, isolamento termico, ventilazione ed evacuazione prescritti dalle norme;
3. rispettino i limiti di altezza e di superficie previsti dalla specifica destinazione d'uso;
4. rispettino la legge n. 122/1989 e/o ogni altro piano redatto dall'Amministrazione;
5. rispettino i limiti di edificabilità delle singole zone omogenee (nei limiti della **superficie** consentita).

Ogni servizio igienico deve avere i seguenti requisiti:

1. essere dotato di lavabo e W.C.;
2. illuminati ed aerati direttamente; oppure illuminati e ventilati artificialmente in modo idoneo, su conforme parere favorevole dell'Autorità Sanitaria competente.

Negli esercizi pubblici e nei locali aperti al pubblico, ivi comprese le sedi di associazioni ed i circoli privati, i servizi igienici nella quantità minima prevista dal presente Regolamento devono essere dimensionati in modo da garantirne la fruibilità da parte di persone portatrici di handicap in carrozzella, salvo quanto precisato all'**art. 20.1**.

Deve inoltre essere garantito il soddisfacimento di quanto disposto della Legge n. 13/1989 e della Legge n. 104/1992 nonché dalle norme del presente Regolamento in materia di superamento delle barriere architettoniche.

art. 25 - Scale

art. 25.1 - Definizioni e prescrizioni generali

Tutti gli edifici pluripiano debbono essere dotati di almeno una scala se la superficie lorda del piano da servire è inferiore o uguale a mq 400 e di scale aggiuntive per ogni ulteriore superficie di mq 350, o frazioni di superfici lorde del piano, oltre alle eventuali scale di sicurezza esterne.

Il numero minimo di scale richiesto deve essere ricavato all'interno dell'edificio o anche all'esterno, purché, in questo caso la scala non ecceda la superficie coperta e nel rispetto delle distanze previste dalle **NTA del PUC**.

Le rampe e i pianerottoli degli edifici condominiali, degli edifici a destinazione direzionale, commerciale, turistica, artigianale e industriale, devono avere una larghezza utile non inferiore a ml 1,20.

Le rampe delle scale devono:

1. avere una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite da un solo ascensore di ml 1,50;

2. non devono comprendere più di 12 pedate di seguito senza un pianerottolo, se l'edificio non è dotato di ascensore ovvero 15 pedate per gli edifici con ascensore.

I pianerottoli di arrivo, qualora servano anche vani ascensore, debbono avere larghezza minima di ml 1,20, per un tratto ampio almeno ml 2,00.

Le alzate dei gradini non devono avere altezze superiori a cm 18 e la larghezza minima di cm 27 in corrispondenza dell'asse di percorrenza (cm 32 dall'imposta interna).

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di ml 0,90.

Per le rampe e i pianerottoli di accesso a singole unità residenziali e interne alle unità per servizio di vani abitati è consentita una larghezza minima di ml 1,00, riducibile a ml 0,80 nel caso che la scala sia a giorno (ringhiera esterna).

Nei nuovi edifici sono ammesse scale a chiocciola solo per accedere a vani accessori. Negli edifici esistenti ne è consentito l'utilizzo per l'accesso a vani abitabili purché il gradino abbia larghezza non inferiore a cm 60, alzata non superiore a cm 25 e pedata mediana non inferiore a cm 21.

art. 25.2 - Prescrizioni ulteriori per Edifici Condominiali

Le scale degli edifici condominiali che servono più di due piani fuori terra, compreso il piano terreno, debbono essere ventilate ed illuminate direttamente dall'esterno con parti finestrate apribili di superficie non inferiore, ad ogni piano, a 1/10 della superficie del vano scala.

Le scale poste a servizio dei piani superiori al secondo piano fuori terra, possono essere illuminate anche mediante lucernario della superficie non inferiore a 1/4 di quella del vano scala e munito di apertura atta a garantire la ventilazione diretta dall'esterno.

art. 26 – Ascensori

In tutti i nuovi edifici residenziali dotati di quattro o più livelli – entro o fuori terra – od orizzontamenti abitabili o destinati a pertinenze e/o accessori, deve essere previsto almeno un impianto di ascensore, la cui cabina non sia di dimensioni nette interne inferiori a cm 130 per cm 95, con porta posizionata sul lato corto e con luce netta minima di cm 75-80 e posizionato in modo tale da garantire la visitabilità a ciascuna unità immobiliare da parte di portatori di handicap su carrozzella.

Sono escluse le unità immobiliari terra-tetto, unifamiliari.

In tutti i nuovi edifici non residenziali con più di un livello od orizzontamento, ivi compresi i piani interrati, intermedi o di copertura destinati a parcheggio, e con l'esclusione dei livelli destinati esclusivamente ad impianti tecnici o produttivi, deve essere previsto un impianto di ascensore la cui cabina non sia di dimensioni nette interne inferiori a cm 140 per cm 110, con porta posizionata sul lato corto e con luce netta minima di cm 80. In tutti i casi deve essere prevista una piattaforma di distribuzione anteriormente alla porta, con dimensioni minime di cm 150 per cm 150.

Il vano ascensore e i locali macchine non debbono essere attigui a locali adibiti a camere da letto.

Per gli edifici esistenti impianti di ascensore possono essere inseriti all'interno degli stessi in adeguamento alla vigente normativa sul superamento delle barriere architettoniche. L'intervento d'installazione, compreso nella manutenzione straordinaria, deve tenere conto dei caratteri storici e architettonici dell'edificio.

Nel caso l'ascensore non sia inseribile all'interno del fabbricato senza pregiudizio per le sue caratteristiche storiche o dei suoi caratteri architettonici ed ove dimostrato con idonea certificazione che l'intervento è necessario per soddisfare esigenze di persona residente nell'edificio con ridotta

capacità motoria ovvero nel caso che l'installazione sia resa necessaria dalla legittima destinazione del fabbricato, può essere rilasciato Permesso di Costruire, in deroga alle limitazioni di superficie coperta e di volume, per l'installazione esterna dell'ascensore. Unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere data dimostrazione adeguatamente motivata dell'impossibilità di soluzioni interne al fabbricato.

Per gli edifici esistenti, ove comprovate situazioni strutturali non consentano il raggiungimento delle dimensioni minime per gli ascensori e le antistanti piattaforme, prescritte dalle norme vigenti e dal presente Regolamento, possono ammettersi anche dimensioni inferiori (sempre che sia assicurato l'accesso della carrozzella più un accompagnatore).

art. 27 - Accesso veicolare alle aree ed agli edifici

Quando per uscire dall'interno di un edificio o di una proprietà sulla sede stradale sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato agli autoveicoli deve terminare con un tratto pianeggiante della lunghezza di almeno ml 2,50 prima della sede stradale stessa ed avere una pendenza non superiore al 20 %, opportunamente raccordata ai livelli di arrivo e partenza.

E' concessa, a spese dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione Comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordonatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle seguenti condizioni:

1. larghezza non inferiore a ml 3,50 e non superiore a ml 6,50;
2. distanza non inferiore a ml 12,00 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo del marciapiede d'angolo;
3. distanza non inferiore a ml 1,60 da un altro passo carrabile ed a ml 0,80 dal confine dell'area interessata dall'edificazione. Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minor importanza, tranne che la particolare conformazione del terreno, o particolari condizioni del contesto circostante, rendano possibile il solo accesso dalla via più importante. Può essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna, con particolare riferimento ai complessi edilizi ed agli insediamenti residenziali.

Il passo carrabile non può creare comunque limitazioni alla funzionalità dell'uso del marciapiede da parte di pedoni con limitata capacità motoria o di portatori di handicap in carrozzella.

art. 28 - Alloggi per studenti e/o anziani

Chiunque intenda destinare un'unità immobiliare residenziale ad alloggio per studenti e/o per anziani deve farne richiesta al Comune che la autorizza specificando nell'atto autorizzativo il numero massimo di studenti e/o anziani che vi possono essere alloggiati, stante le norme sui requisiti minimi degli alloggi e, collegate ad esse, quelle che fissano il numero massimo degli abitanti per il quale l'alloggio ha l'Autorizzazione all'agibilità.

Il Comune provvede a compilare apposito elenco delle richieste pervenute e delle autorizzazioni rilasciate.

Nella domanda il richiedente deve indicare le proprie generalità, indicare l'esatta ubicazione dell'alloggio ed allegare alla descrizione dell'alloggio certificato catastale dello stesso e planimetria in scala 1:100, regolarmente quotata e riportando la destinazione di ciascun vano.

Agli attuali locatori di alloggi a studenti e/o anziani è fatto obbligo di regolarizzare la loro posizione entro e non oltre un anno dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, inoltrando richiesta di autorizzazione al Comune.

I. VI - GESTIONE LAVORI, VIGILANZA, AUTORIZZAZIONE ALL'AGIBILITÀ

art. 29 - Richiesta e consegna dei punti fissi

Prima di iniziare i lavori di costruzione il titolare del Permesso di costruire, deve richiedere all'Amministrazione Comunale l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici cui l'opera dovrà esattamente attenersi presentando specifica proposta.

L'interessato deve apporre appositi picchetti a delimitazione dell'area e del perimetro del fabbricato da costruire.

Entro quindici giorni dalla data di ricevimento della richiesta di assegnazione dei punti fissi devono essere forniti al tecnico Comunale incaricato gli operai e la strumentazione necessaria per la determinazione e la fissazione sul terreno dei picchetti, degli allineamenti e delle quote di livello. Delle risultanze dell'operazione viene redatto apposito verbale, in duplice copia e controfirmato dalle parti. Una copia del verbale deve essere conservata in cantiere ed essere esibita ad ogni eventuale controllo.

Dal verbale di allineamento deve risultare anche la quota della fognatura pubblica nel punto di allacciamento relativo.

La mancata effettuazione della visita, entro il termine di due settimane dalla data della richiesta, da parte dei tecnici comunali, non esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera se non eseguita in conformità del progetto approvato.

All'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere il titolare del Permesso di costruire deve chiedere agli uffici di competenza i punti d'immissione degli scarichi nella fognatura Comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistano tali infrastrutture.

art. 30 - Inizio dei lavori

L'inizio dei lavori deve essere comunicato dal titolare del Permesso di Costruire all'Amministrazione Comunale, per i controlli del caso, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano all'Archivio Generale dell'Ente.

L'inizio dei lavori idoneo a impedire la decadenza del Permesso di Costruire (dopo un anno) sussiste quando le opere intraprese siano tali da manifestare una effettiva e non fittizia volontà da parte del concessionario di realizzare l'opera assentita, e siano tali da comportare una modificazione del preesistente assetto edilizio-urbanistico secondo il progetto approvato e la loro esecuzione sia comunque soggetta a Permesso di Costruire.

L'esecuzione dello scavo di sbancamento delle fondazioni costituisce inizio dei lavori allorché lo stesso ha raggiunto il piano di fondazione.

La sola comunicazione di inizio lavori non costituisce valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.

art. 31 - prescrizioni per i cantieri

art. 31.1 - Prescrizioni Generali

E' cantiere ogni luogo nel quale vengono eseguite opere edilizie, sia di carattere privato che pubblico.

Nei cantieri dove si eseguano lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie devono essere rispettate le norme di legge in materia di sicurezza sul lavoro e prevenzione infortuni, le norme di prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge di denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela varia atta ed evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private. Tali norme devono essere osservate da tutti coloro che esercitino le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e competa i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori.

Nei cantieri, siano essi relativi ad opere pubbliche o private, deve essere affissa in vista del pubblico una tabella decorosa e chiaramente leggibile, di superficie non inferiore a mq. 1, nella quale dovranno essere indicati:

1. il nominativo del titolare del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo;
2. il nominativo e il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
3. il nominativo del calcolatore, delle opere in cemento armato, del geologo e del collaudatore in corso d'opera;
4. il nominativo dell'assuntore dei lavori e/o la denominazione e/o ragione sociale dell'impresa esecutrice (ove presenti, le varie ditte che intervengono nel processo edilizio) e dell'assistente del cantiere;
5. la data e il numero del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo ricevuto dall'Amministrazione;
6. il tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione, la destinazione d'uso dell'immobile;
7. la data entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori.
8. il nominativo del responsabile dei lavori;
9. il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera;
10. il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la realizzazione dell'opera;

Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle Pubbliche Affissioni.

Nei cantieri dovranno essere tenuti a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:

1. Permesso di Costruire vistato dall'Amministrazione Comunale e relativi elaborati di progetto;
2. documenti di cui all'art. 5 della Legge n.1086/71 (copia del progetto e della relazione vistati dal Genio Civile) per le opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato;
3. ovvero dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzate opere in cemento armato;
4. giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
5. progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico in ottemperanza alle leggi vigenti;
6. progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente;
7. ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità di progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

Per la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato ed organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento per polveri, cattivo odori, liquami, etc.

Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Queste segnalazioni devono essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

art. 31.2 - Prescrizioni in materia di Rumore

E' fatto obbligo di rispettare le norme vigenti in materia di inquinamento acustico sia di carattere generale che particolare (in conformità della zonizzazione acustica adottata dal Comune), nonché le prescrizioni nazionali, regionali e locali, più restrittive, emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

art. 31.3 - Prescrizioni su opere di sabbiatura

L'operazione di sabbiatura dà luogo in genere ad emissioni sonore oltre i limiti massimi consentiti per le zone residenziali ai sensi dell'art. 2 del D.P.C.M. 1/03/1991.

L'art. 1, quarto comma, del citato D.P.C.M. prescrive che qualora le emissioni sonore provenienti da attività temporanee superino i limiti di cui sopra, inclusa quindi anche la sabbiatura a domicilio, devono essere autorizzate dal Sindaco, anche in deroga ai limiti massimi fissati dallo stesso D.P.C.M.

In ogni modo l'attività in oggetto dovrà svolgersi nelle seguenti fasce orarie:

- a) **periodo invernale**: dal 1 ottobre al 31 marzo: dalle ore 8.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00;
- b) **periodo estivo**: dal 1 aprile al 30 settembre: dalle ore 8.30 alle ore 12.30 e dalle ore 16.00 alle ore 18.00.

Al fine di ridurre i disagi causati dalle emissioni dovranno essere inoltre adottate le seguenti cautele:

1. adozione di aspiratori localizzati;
2. limitazione della fuoriuscita di polveri dal locale ove si sta operando;
3. sistemi per la captazione delle polveri durante la pulizia delle facciate;
4. insonorizzazione della apparecchiature per la sabbiatura, in particolare del compressore.

Il Sindaco potrà richiedere in qualsiasi momento ai competenti servizi della A.S.L. di effettuare verifiche sulle emissioni di polveri e rumore provenienti dalla lavorazione, anche a seguito di esposto presentato dal singolo cittadino che si senta minacciato dall'attività oggetto del presente regolamento. In particolare per quelle strutture operanti per più giorni potranno essere verificati gli eventuali disagi causati agli abitanti limitrofi. Anche se la ditta che effettua i lavori di sabbiatura ha adottato tutti gli accorgimenti necessari e prescritti nel presente regolamento, ma per particolari condizioni locali della popolazione venisse riscontrato che l'attività reca comunque grave disagio e possibili danni per la salute pubblica, il Sindaco, su proposta della A.S.L. n. 2, può procedere alla sospensione cautelativa della lavorazione, in attesa di ulteriori verifiche da parte della A.S.L.

Non sono consentiti interventi di sabbiatura su superfici in laterizio pieno.

art. 31.4 - Prescrizioni per le recinzioni di cantiere

La recinzione di cantiere deve essere stabile e decorosa e impedire la vista dell'interno.

Nell'ambito del centro storico e delle zone di recupero deve essere realizzata esclusivamente con una delle seguenti tipologie, con altezza minima di ml 2,00:

1. tavolato in legno verniciato in colore uniforme chiaro e neutro. Sul lato di lunghezza maggiore ed al centro deve essere dipinto lo stemma del Comune di San Marcellino nei colori originari e di altezza minima 50 cm;
2. pannelli in compensato multistrato con dipinti i motivi di facciata.

Solo per gli interventi di maggiore dimensione la recinzione di cantiere può essere realizzata con pannelli in metallo verniciato in colore uniforme e neutro. Sul lato di lunghezza maggiore ed al

centro, deve essere dipinto lo Stemma del Comune di San Marcellino, nei colori originari e di altezza minima 50 cm.

Nel centro storico non sono ammesse recinzioni di cantiere in rete metallica o plastica, ne in pannelli di lamiera ondulata, ne in altro materiale diverso da quelli indicati.

Per cantieri allestiti in zone di particolare pregio può essere prescritto nel Permesso di Costruire che i pannelli siano verniciati e dipinti anche con motivi di facciata o “trompe l’oeil” di illusione ottica. Solo in questo caso possono essere previsti materiali diversi da quelli indicati al punto precedente, in relazione all’estensione della recinzione ed alle possibilità esecutive.

Eventuali coperture di aree di cantiere possono essere realizzate con lamiera ondulata a condizione che la stessa sia posta a quota più bassa di almeno 30 cm rispetto alla sommità della recinzione e non visibili dal piano marciapiede.

Al di fuori del centro storico le aree di cantiere afferenti interventi su edifici esistenti devono essere realizzate in conformità a quanto previsto per il centro storico; sono invece consentite soluzioni diverse per i cantieri relativi alla costruzione di nuovi edifici, purché la soluzione adottata sia uniforme, ordinata e non realizzata con materiali eterogenei o di recupero o in cattivo stato di conservazione.

Solo nel caso di recinzioni di cantiere dipinte con motivi di facciata può essere inserita l’indicazione del committente, dell’impresa esecutrice dei lavori, della ditta esecutrice della recinzione e dell’eventuale sponsor, mediante apposite inserzioni dipinte sullo stesso supporto e che complessivamente non eccedano un decimo della superficie dell’intera recinzione.

L’inosservanza delle norme sopra citate costituisce motivo per l’applicazione delle sanzioni pecuniarie e per la sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione.

In ogni caso è posto il divieto di affissione su tutte le recinzioni di cui al presente articolo.

art. 31.5 - Prescrizioni in materia di rifiuti

I rifiuti classificati inerti ai sensi del D. lgs n. 22/1997 (materiali litoidi, calcinacci, vetri, mattoni, terra, sabbia e macerie) devono essere smaltiti presso impianti di riciclaggio pubblici o privati.

Eventuali rifiuti speciali pericolosi (in particolare contenitori di solventi o altre sostanze tossiche impiegate nelle lavorazioni, identificati con le apposite dizioni in etichetta) devono essere conferiti a smaltitori autorizzati.

I rifiuti metallici ferrosi devono essere avviati al riciclo presso impianti autorizzati a tale attività.

Nel caso che i lavori abbiano interessato strutture realizzate con cemento-amianto si deve procedere alla caratterizzazione del materiale ed al suo smaltimento, sotto il controllo della Commissione Amianto e/o altro ente preposto, presso impianti autorizzati per rifiuti tossici ove sia accertata la tossicità del materiale rinvenuto.

art. 32 - Cautele Varie

Nell’esecuzione di opere edilizie, l’esecutore deve adottare, sotto la propria piena ed esclusiva responsabilità, tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone ed a cose e attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall’esecuzione dei lavori, nonché eseguire le opere stesse con l’osservanza delle prescrizioni tecniche di buona costruzione, in conformità delle norme di legge e regolamenti vigenti, anche in materia di inquinamento atmosferico ed acustico.

Quando per l’esecuzione di opere occorra manomettere il suolo o il sottosuolo pubblico o costruire recinzioni o ponteggi che insistano sul suolo stesso, il costruttore deve chiederne l’autorizzazione all’Amministrazione Comunale.

E' vietato il deposito di materiali sciolti direttamente sul suolo pubblico; essi devono essere temporaneamente depositati, in attesa della loro utilizzazione, su piattaforme idonee, munite di sponde che ne impediscano la dispersione anche in caso di pioggia, e tali da garantire il sottostante scorrimento delle acque meteoriche.

Nel caso di cantieri che contengano, al loro interno o nelle immediate adiacenze, caditoie, bocche di lupo ed ogni altro elemento pertinente la pubblica fognatura, è fatto obbligo di adottare tutte le cautele atte a proteggere la fognatura stessa ed i relativi accessori dall'accidentale recepimento di materiali derivanti dall'attività di cantiere.

Al termine dei lavori deve essere verificata l'inesistenza di materiali di deposito all'interno dei pozzetti; la loro eventuale presenza deve essere eliminata a cura e spese dell'esecutore dei lavori prima della restituzione del deposito cauzionale.

A tale scopo l'autorizzazione per l'occupazione del suolo è subordinata al versamento di un deposito cauzionale infruttifero, numerario, calcolato in base alla superficie ed alle caratteristiche del suolo occupato, a garanzia dell'osservanza di tutte le condizioni previste nell'atto autorizzativo.

Lo stato dell'area di cantiere, prima dell'installazione del cantiere stesso, deve essere documentata fotograficamente, a cura e spese del concessionario. Il nullaosta per l'occupazione del suolo pubblico può essere rilasciato solo previo versamento del deposito cauzionale e deposito della documentazione fotografica.

Tale deposito viene utilizzato, in tutto o in parte, dall'Amministrazione Comunale per le spese di ripristino dell'area concessa.

Tale deposito viene quantificato secondo le tariffe adottate dall'Ufficio Tributi.

Gli edifici non devono invadere, neppure con le fondazioni, il suolo pubblico; essi inoltre devono essere progettati e costruiti in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico stesso.

L'inosservanza delle norme sopra citate costituisce motivo per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie e per la sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione.

art. 33 - Tutela dei Reperti Storici ed Artistici

Il titolare del Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico od archeologico, deve darne immediato avviso all'Amministrazione Comunale che chiederà l'intervento degli Enti competenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali in materia.

I lavori devono essere sospesi per la parte interessata dai ritrovamenti.

Prima dell'inizio dei lavori riguardanti interventi che vanno ad interessare il sottosuolo nelle aree dichiarate di interesse archeologico e comunque in tutte quelle assoggettate al vincolo di cui alla ex Legge n. 1089/1939 – ora del D.L.vo n. 42/2004 - deve essere preventivamente informata la Soprintendenza Archeologica ed i lavori dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni da essa indicate.

In tali zone possono essere effettuati sopralluoghi da parte dell'Amministrazione Comunale e/o dalle autorità competenti senza preavviso, così come esplicitato dal successivo **art. 36** del presente Regolamento.

art. 34 - Strutture Provvisionali

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione atti a garantire l'incolumità delle persone

e l'integrità delle cose e conformarsi con le disposizioni di legge vigenti in materia di Prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Non è ammessa l'installazione di scale aeree, ponti mobili e apparecchi di sollevamento se non muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dalla autorità competenti ed ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili dovrà rispondere alle norme di legge vigenti in materia.

E' ammessa l'installazione provvisoria sopra le strutture provvisoriale relative ad interventi su edifici esistenti, di richiami relativi alla attività comprese nell'edificio che a causa dei lavori risultano totalmente o difficilmente individuabili dal pubblico. Tali richiami possono essere solo non luminosi e dipinti su supporti rigidi delle dimensioni massime di mq 3 e posti ad altezza non inferiore a ml 2 e non superiore a ml 5. Nel caso che detti richiami siano più di uno la loro posizione deve essere coordinata per livello di posizionamento e tipologia.

art. 35 - Scavi e Demolizioni

Negli interventi di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, oltre a quanto precedentemente disposto a tutela della sicurezza, è altresì vietato tenere accumulati, in qualsiasi luogo, materiali provenienti dagli stessi, quando da ciò possa derivare pericolo di incendio, accumulare materiali pesanti nei piani portanti dell'edificio, determinare scotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini o molestia alle persone.

E' vietato l'accumulo su pendio di materiali provenienti da scavi e demolizioni.

E' vietato, altresì, calare materiali di demolizione verso la pubblica via. Quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi dovranno venire calati entro recipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza.

Deve in ogni caso essere evitato il polverio mediante opportuna irrorazione dei materiali, od altri mezzi idonei, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra.

Gli scavi devono essere fatti in modo da impedire rovine e franamenti e le pareti di essi dovranno essere sufficientemente puntellate, salvo che non presentino adeguata scarpa; quelli interessanti suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposita recinzione e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne.

La stabilità dello scavo deve inoltre essere assicurata in modo da:

- a) resistere alla spinta del terreno circostante;
- b) non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti preesistenti;
- c) consentire la continuità di qualsiasi traffico negli spazi stradali adiacenti.

art. 36 - Divieto di ingombro di Spazi Pubblici

E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti la costruzione.

Solo nel caso di assoluta necessità l'Amministrazione Comunale, a richiesta, può concedere il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, nonché del Regolamento per l'Occupazione degli Spazi ed Aree Pubbliche.

I responsabili dei cantieri devono assicurare la costante pulizia del suolo pubblico comunque interessato dai lavori.

art. 37 - Interruzione dei Lavori

Nel caso in cui venga interrotta l'esecuzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie nell'interesse del decoro e dell'igiene, quelle dirette a garantire la solidità delle parti costruite nonché la pubblica incolumità.

art. 38 - Obbligo di ripristino

Ultimati i lavori, il proprietario dell'edificio o la ditta esecutrice dei lavori devono riconsegnare all'Amministrazione l'area pubblica provvisoriamente occupata per la costruzione completamente libera a loro cura e spese e nello stato in cui è stata loro assegnata.

Qualora l'interessato non provveda ad eseguire, entro il termine massimo di giorni 15 dalla ultimazione dei lavori, le opere di ripristino del suolo pubblico, gli stessi sono eseguiti a cura dell'Amministrazione Comunale, a spese dell'interessato medesimo, anche avvalendosi del deposito cauzionale all'uopo previsto dall'**art. 32** del presente Regolamento.

art. 39 - Vigilanza sulla condotta dei Lavori

L'esecuzione dei lavori è soggetta a controlli di vigilanza da parte dei funzionari ed agenti di qualunque autorità preposta al controllo sanitario, antinfortunistico, edilizio o ambientale.

A tale proposito l'Amministrazione Comunale può costituire un organo di sorveglianza sulle opere edilizie, per il rispetto del presente Regolamento e per la rispondenza al Permesso di Costruire rilasciato.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori, prima del rilascio del Permesso di Costruire, sottoscrivono formale impegno a consentire l'ispezione del cantiere da parte del funzionario Comunale e degli agenti di ogni autorità preposta. Il personale preposto a tale controllo è autorizzato ad entrare nel cantiere in qualsiasi momento.

Ferme restando le norme di cui all'**art. 29** del presente Regolamento circa la determinazione, da parte dell'Ufficio Comunale, dei capisaldi planimetrici ed altimetrici cui devono attenersi le nuove costruzioni, gli interessati devono comunicare per iscritto, al predetto Ufficio, entro quindici giorni dalla avvenuta realizzazione:

1. lo stacco delle strutture in elevato, per la verifica delle distanze e dei distacchi;
2. la realizzazione del solaio di copertura; per la verifica delle linee e quote e delle strutture;
3. l'inizio opere di finiture, per l'esame delle campionature e definizione dei particolari;
4. l'ultimazione dell'opera; per la verifica delle opere di completamento e finitura, anche in relazione al raccordo agli spazi pubblici contigui; delle risultanze di tali operazioni verranno redatti appositi verbali, in duplice copia controfirmati dalle parti.

Qualora sia contestata la mancata rispondenza delle opere realizzate alle norme di legge, a regolamenti, a prescrizioni del PUC ed alle modalità esecutive dell'atto autorizzativo o della Denuncia di Inizio Attività presentata, l'Amministrazione ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni e per la rimessa in pristino.

Quando un ordine per la demolizione d'ufficio di un'opera non si estende all'intero edificio, ma soltanto a una parte di esso può essere necessario che, sia per la corretta esecuzione dell'ordinanza dell'abbattimento sia per motivi di sicurezza e stabilità della restante parte dell'edificio, l'abbattimento debba comprendere anche parti non abusive, senza che sia dovuta indennità alcuna da parte dell'Amministrazione.

art. 40 - Ultimazione dei Lavori

L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo e comunicata all'Amministrazione Comunale entro 30 (trenta) giorni, inviando apposito modello predisposto dal Comune, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano presso l'Archivio Generale, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori e controfirmato dal Responsabile del Procedimento dell'Amministrazione Comunale.

Contestualmente verrà consegnata una planimetria in scala 1:2000, ovvero 1:1000 per interventi di modeste dimensioni, che rappresenti l'ultima stesura autorizzata del progetto stesso, comprensiva quindi di eventuale variante finale di assestamento; l'avvenuta consegna sarà attestata nel già citato "apposito modello predisposto dal Comune".

art. 41 - Autorizzazione all'agibilità ed utilizzazione degli edifici

Non potrà essere avviato il procedimento di rilascio dell'autorizzazione all'agibilità ed utilizzazione degli edifici se l'Amministrazione Comunale non risulta in possesso della copia digitale del progetto, così come previsto nel precedente **art. 40**.

Nessun edificio, a qualunque uso destinato, sia di nuova costruzione che esistente, può essere integralmente o parzialmente utilizzato prima che il Dirigente del Servizio competente alla firma dei Permessi di Costruire rilasci l'Autorizzazione all'agibilità, di cui alle vigenti normative nonché al presente Regolamento.

L'Autorizzazione all'agibilità viene rilasciata secondo le procedure di legge ed in base alla documentazione di cui al comma successivo, previa dichiarazione del Direttore dei lavori ai sensi dell'art. 25/comma 1/lettera b del D.P.R. 380/2001.

Ai fini del rilascio dell'Autorizzazione all'Agibilità il titolare del Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività deve presentare all'Amministrazione Comunale, entro quindici giorni dalla comunicazione di fine lavori, i seguenti documenti:

1. **certificato di collaudo delle opere** in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica in conformità all'art. 8 della Legge n.1086/1971, oppure dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non sono state realizzate opere in cemento armato;
2. **certificato di prevenzione incendi** ai sensi della Legge n. 818/1984, oppure dichiarazione del direttore dei lavori che attesta l'esenzione dall'obbligo di presentazione del certificato stesso;
3. dichiarazione del direttore dei lavori in cui certifi, sotto la propria responsabilità, la **conformità delle opere eseguite**, comprensive anche delle sistemazioni esterne se oggetto di intervento, al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, dichiarazione da sottoscrivere su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale;
4. **documentazione fotografica** di tutti i prospetti e delle sistemazioni esterne riprese da ogni prospetto;
5. **copia dichiarazione per l'iscrizione al catasto** dell'immobile, con l'attestazione della avvenuta presentazione;
6. dichiarazione del direttore dei lavori in cui certifi sotto la propria responsabilità che l'impianto termico dell'edificio è stato eseguito in **conformità della Legge 10/1991** e successive modificazioni
7. **integrazioni del progetto depositato, ove occorrenti;**

8. dichiarazione da sottoscrivere da parte del direttore dei lavori su apposito modello predisposto dall'Amministrazione Comunale in cui attesti sotto la propria responsabilità che l'intervento rispetta le norme sull'**abbattimento delle barriere architettoniche** previste dal presente Regolamento (**artt. 20 e 26**) e quelle di cui alla Legge 13/1989 e del Regolamento di attuazione nonché quanto previsto dall'art. 22 della Legge n. 104/1992 nei casi richiesti;
9. estremi dell'**autorizzazione per l'allacciamento degli scarichi** provenienti dal fabbricato alla fognatura Comunale e dichiarazione del direttore dei lavori di conformità degli impianti di scarico al regolamento Comunale che disciplina la materia 11. dichiarazione di **conformità degli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas** allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
10. dichiarazione di **conformità degli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica** all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
11. dichiarazione di **conformità impianti radiotelevisivi ed elettronici** in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
12. documentazione attestante il **tipo di rifiuti prodotti nel corso dei lavori ed il loro smaltimento** presso impianti autorizzati con relativa documentazione rilasciata da dette ditte autorizzate allo smaltimento, secondo le prescrizioni di legge e del presente Regolamento secondo quanto prescritto dall'**art. 31.5**;
13. Certificazione del Costruttore e del Direttore dei Lavori relativa al **rispetto dei requisiti minimi di isolamento acustico** di cui all'**art. 21.5.3**.
14. **I verbali dei sopralluoghi di vigilanza sulla condotta dei lavori (art. 39).**

L'Autorizzazione all'agibilità di edifici o locali di civile abitazione viene concessa anche in pendenza del rilascio del certificato di collaudo dei Vigili del Fuoco a condizione che dall'Autorizzazione all'agibilità stessa vengano esclusi l'uso degli impianti e l'utilizzazione dei locali soggetti al rilascio del certificato di cui sopra.

L'Autorizzazione all'agibilità può essere relativa anche solo a parti di edifici, purché le stesse siano dotate di totale autonomia funzionale sia per quanto riguarda l'aspetto edilizio sia per la presenza di standard edilizi e/o urbanistici commisurata alla parte di cui si chiede l'agibilità, sia per l'ultimazione delle parti esterne di pertinenza.

Del soddisfacimento di tali condizioni deve essere data espressa attestazione da parte del tecnico istruttore Responsabile del Procedimento nel verbale di sopralluogo ed essere riportato nel corpo dell'Autorizzazione all'agibilità parziale.

Sulla base degli accertamenti e delle risultanze connessi all'istruttoria di agibilità e alla relativa certificazione, l'Ufficio Comunale provvede all'eventuale aggiornamento delle trasformazioni urbanistiche.

PARTE II

II. I - ESTETICA EDILIZIA

art. 42 - Rispetto delle esigenze di estetica edilizia

I fronti e tutte le parti degli edifici e costruzioni in genere, ivi comprese le recinzioni devono:

1. rispondere alle esigenze del decoro edilizio, nel rispetto dell'ambiente urbano con particolare riferimento all'edilizia storica o storicizzata;
2. essere regolarmente intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle che non richiedono l'intonaco per le loro caratteristiche tipologiche;
3. curate nella corretta armonia delle linee architettoniche ed ornamentali e nella scelta dei materiali e delle tinte da impiegare nelle opere di finitura e decorazione.

I rivestimenti esterni ed ogni altro elemento decorativo o funzionale di facciata devono essere adeguatamente assicurati con idoneo ancoraggio.

Sui fronti principali degli edifici non deve essere applicata la cartellonistica stradale, salvo dimostrata necessità. Per quella pubblicitaria si rinvia alla specifica disciplina.

I prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti intonacate, destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.

Nel caso di parziali modifiche alla facciata di un edificio si deve, per quanto riguarda la ripresa dell'intonaco e della tinteggiatura, armonizzare la parte nuova con la vecchia.

Sulle facciate principali e non, con la sola esclusione per i discendenti pluviali, non sono ammessi tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio e l'intervento sia autorizzato dal condominio.

Per facciata si intende la parete dell'edificio comprensivo delle parti piene e vuote.

Le tubazioni del gas, le canalizzazioni telefoniche, elettriche e TV, possono essere collocate sulle facciate fronteggianti spazi pubblici solo dopo aver verificato l'impossibilità di altri passaggi alternativi ed in ogni caso il loro passaggio sul prospetto principale deve osservare particolari soluzioni architettoniche, che ne attenuino l'impatto visivo, quali incassi od altro.

Le canalizzazioni delle varie reti devono essere concentrate e posizionate in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità in modo da ridurre al minimo l'impatto sulla facciata.

Le varie canalizzazioni devono essere tinteggiate del colore della facciata, o comunque armonizzarsi con essa.

I vincoli sopra espressi, come precisati e puntualizzati, nei successivi **artt. 43**, relativamente ai diversi tipi di impianti, sono il presupposto per l'esecuzione delle opere di rifacimento totale o parziale della facciata.

Al momento del rifacimento totale o parziale della facciata deve essere presentato, a cura del tecnico incaricato, a corredo della domanda tutta la documentazione prescritta riportata nell'**art. 16.6**.

art. 43 - Impianti Tecnologici

art. 43.1 - Impianti Tecnologici Pubblici

Per impianti tecnologici pubblici si intendono:

1. i cavi della rete elettrica e telefonica;
2. le tubazioni della rete del gas, dell'acqua e del teleriscaldamento;
3. eventuali altri tipi di canalizzazioni che dovessero rendersi necessari in seguito a sopraggiunte nuove esigenze tecnologiche.

L'amministrazione Comunale si riserva il diritto di elaborare un piano che disciplini il sistema dei sottoservizi di rete urbani.

art. 43.1.1 - Cavi della rete elettrica e telefonica

Per gli edifici esistenti, nel caso di restauro di facciate, si devono riordinare in modo organico i cavi di rete elettrica e telefonica esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare alla vista la presenza dei cavi.

Pertanto i criteri guida dovranno essere:

- a) calate verticali poste in corrispondenza dei confini di unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà. Per quanto possibile le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
- b) percorsi orizzontali posti, di norma, sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda. Nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, i cavi possono correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia, o armonizzarsi con essa;
- c) rispetto assoluto delle presenze di pittura murale, di decorazioni plastiche e di elementi architettonici;
- d) realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

art. 43.1.2 - Tubazioni di Reti

Nel caso di installazione di nuovo impianto o di modifica di quello esistente, e comunque sempre nel caso di costruzione di nuovi edifici o di ristrutturazioni o restauri di edifici esistenti, le tubazioni del gas non possono essere installate a vista sulle facciate principali ma devono trovare alloggiamento sottotraccia o, ove ciò non sia possibile in relazione alle esigenze di conservazione delle strutture murarie antiche, sulle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via. Solo in casi eccezionali, previa specifica Autorizzazione, possono trovare alloggiamento sulla facciata principale; in questo caso, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa, o armonizzarsi con essa. Sulla facciata prospiciente la via pubblica è tollerata solo la tubazione principale che non può superare l'altezza di cm 50 dalla quota del piano stradale e deve, se possibile, essere installata in una apposita scanalatura.

Il contatore del gas deve trovare alloggiamento in un apposito luogo interno all'edificio o prospiciente cortili interni. Se, per prescrizioni di legge o regolamento, ciò non fosse possibile è ammessa l'installazione in una apposita nicchia, opportunamente occultata da una chiusura, secondo le prescrizioni seguenti:

1. gli sportelli devono essere in ghisa colore naturale o del colore della facciata, o in altro materiale e colore che si armonizzi con essa;
2. su facciate intonacate si ammettono sportelli a filo, opportunamente trattati per accogliere un intonachino identico a quello di facciata;

3. su facciate a mattoni a faccia vista o in pietra sono consentiti sportelli con telai in ferro e cornici a scomparsa e rivestimento con gli stessi materiali della facciata, o in altri materiali che si armonizzino con essa.

Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate in facciata. Il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio o sulla recinzione. Se ciò non fosse tecnicamente possibile, è ammessa l'installazione in facciata in un apposita nicchia opportunamente occultata, secondo le prescrizioni già fornite per i contatori del gas.

art. 43.2 - Impianti Tecnologici Privati

Per impianti tecnologici privati si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, la buca delle lettere e le cassette postali, gli impianti di condizionamento o refrigerazione, e quant'altro di utilità privata, comprese le antenne ed i cavi televisivi, i pannelli solari e le pompe di calore ed ogni altro tipo di impianto che dovesse rendersi necessario in seguito a sopraggiunte nuove esigenze tecnologiche.

Per gli edifici esistenti tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

E' ammessa la installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia sugli sguinci, sul portone o sulla facciata.

art. 43.2.1 - Impianti di condizionamento ed altri impianti

E' vietata l'installazione di impianti di condizionamento o gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata o comunque visibili dallo spazio esterno, secondo le indicazioni di cui all'**art. 6.2 dell'Allegato B** del presente Regolamento, salvo che essi siano mimetizzati nell'immagine dell'edificio in opportune nicchie e/o cassonetti realizzate con materiali che si armonizzino con la facciata, ovvero all'interno dei portoni, delle finestre, dei balconi o delle vetrine.

Nel Centro Storico (Ambito urbano A) non è consentita in facciata neanche l'installazione dei terminali esterni di impianti di condizionamento d'aria, di refrigeramento e di qualunque altro impianto tecnologico.

Sulla facciata principale sono vietate prese d'aria per i camini o caldaie, nonché impianti per l'esalazione dei fumi e dei vapori.

art. 43.2.2 - Antenne e cavi televisivi

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria, di edifici con più unità immobiliari o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi, con necessità di antenna, è obbligatoria l'installazione di una unica antenna centralizzata, secondo le indicazioni di cui all'**art. 6.2 dell'Allegato B** del presente Regolamento. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi esterni ; tali cavi devono essere disposti all'interno dell'edificio e, ove non sia possibile, con le modalità già individuate per i cavi elettrici e telefonici. Le antenne paraboliche, fermo restando i suddetti obblighi, devono essere collocate in modo che il "cono di ricezione" sia completamente libero e non vi rientrino edifici, strade o altri manufatti.

Tali impianti dovranno essere posizionati in copertura nell'ambito di spazi ad essi appositamente destinati.

art. 44 - Campionature

La coloritura delle facciate, dei nuovi edifici e di quelli esistenti, deve essere eseguita secondo le indicazioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base di campionature di colore, minimo tre campioni per ogni colore da impiegare. Per i materiali da impiegare si rimanda a prescrizioni specifiche contenute nel presente Regolamento e/o nel Piano di Colore se redatto.

art. 45 - Obblighi di manutenzione

Ogni edificio deve essere mantenuto in tutte le sue parti in conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura e spese della proprietà.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di ordinare il restauro degli edifici, o parti di questi, ogni qualvolta le loro condizioni siano tali da menomare l'estetica, la sicurezza o da costituire fonte di pericolo per la pubblica incolumità.

Può inoltre ordinare il restauro e la ricoloritura delle facciate danneggiate per vetustà, per cattiva costruzione e per mancanza di manutenzione, e per quelle manomesse per riparazioni, per inserimento di nuovi impianti, per collocamento o sostituzione degli infissi, di supporti, per l'applicazione di insegne e simili. In caso di inerzia della proprietà, scaduti i termini assegnati nell'ordinanza di restauro o riparazione, l'Amministrazione Comunale esegue d'ufficio i lavori a spese della proprietà, fatte salve le sanzioni amministrative accessorie.

Nel rifacimento delle facciate non devono essere eliminate modanature, decori, cornici, balze ed altro e le parti danneggiate devono essere restaurate.

art. 46 - Numero civico dei fabbricati

L'Amministrazione Comunale assegna ad ogni fabbricato il relativo numero civico e gli eventuali subalterni da apporsi a spese del proprietario. In mancanza degli indicatori forniti dal comune e/o di specifiche indicazioni, il proprietario dovrà installare indicatori di dimensione 15 per 15 cm.

Eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

Il numero civico deve essere collocato di fianco alla porta d'ingresso dell'edificio e di ogni altra apertura indipendente, a destra di chi la guarda, ad un'altezza variabile da ml 2,00 a ml 3,00, a seconda delle caratteristiche architettoniche delle aperture stesse.

Il proprietario dell'immobile è tenuto a conservare e mantenere l'indicatore sempre nel posto ove è stato collocato, in modo facilmente visibile.

In caso di demolizione di fabbricati, di cui non viene prevista la ricostruzione, o in caso di eliminazione di porte di accesso dall'esterno, il proprietario deve darne comunicazione all'Amministrazione Comunale, nel termine di quindici giorni, e restituire i corrispondenti indicatori che verranno così soppressi.

E' fatto obbligo al proprietario di richiedere il numero civico nel caso di modifiche al fabbricato che comportino la realizzazione di nuove aperture.

L'attribuzione di toponomastica stradale e di numero civico ai fabbricati non costituisce dimostrazione della natura pubblica della strada, né della legittimità del fabbricato.

art. 47 - Apposizione di indicatori di pubblico interesse

E' riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, sulle facciate degli edifici e delle costruzioni in

genere, prospettanti sugli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e precisamente:

1. targhe contenenti le indicazioni toponomastiche (nomi delle strade, piazze, corsi, vicoli ed altri spazi simili);
2. piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti e di idranti;
3. mensole, ganci, condutture e/o canalizzazioni per l'illuminazione pubblica;
4. cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso.

Gli indicatori e gli altri apparecchi o impianti di cui sopra non devono in alcun modo essere sottratti alla visibilità pubblica, e saranno applicati nei luoghi stabiliti a cura e spese degli Enti od Amministrazioni interessati ed eventualmente disciplinati tramite apposito Piano redatto dall'Amministrazione Comunale.

art. 48 - Apposizione e conservazione di lapidi commemorative, stemmi ed altro

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale porre lapidi o targhe commemorative sui prospetti degli edifici fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, fatto salvo il parere favorevole della proprietà dell'edificio.

Qualora, venga demolito un immobile, sul quale erano affisse lapidi commemorative, stemmi di interesse pubblico, il proprietario deve riconsegnarli all'Amministrazione Comunale, salvo il caso che sia prevista la loro ricollocazione sul fabbricato ricostruito in sito e fatti salvi eventuali diritti di proprietà.

art. 49 - Qualificazione del Paesaggio Urbano

Le seguenti norme si riferiscono a tutto l'edificato esistente ricadente negli ambiti urbani "A1- A2- A3-B1-B2", salvo diversa esplicitazione per quanto attiene alle caratteristiche edilizie e tecniche costruttive di cui all'**Allegato 2 del PUC**.

art. 49.1 - Manutenzione ordinaria e straordinaria su edificato esistente

Qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria deve essere volto alla conservazione delle caratteristiche originarie dell'organismo edilizio, o al loro ripristino qualora interventi successivi abbiano introdotto elementi incongrui sotto il profilo tipologico, strutturale o architettonico.

In tutti i casi ove ciò sia possibile, l'intervento di manutenzione straordinaria deve prevedere l'eliminazione di aggiunte o modificazioni contrastanti con le caratteristiche originarie o storicamente prevalenti, salvo il caso che le trasformazioni subite siano irreversibili o stratificate storicamente.

Sono fatti salvi tutti i casi nei quali è obbligatorio il parere della Commissione Edilizia Integrata ai fini del rilascio dell'autorizzazione prevista dall'art. 151 del D.L.vo n. 490 del 28/10/1999 e successive modifiche ed integrazioni.

art. 49.2 - Coperture

Le coperture, i loro aggetti ed i volumi sporgenti da esse, sono elemento architettonico di conclusione dell'edificio e pertanto di valore estetico, paesaggistico ed ambientale.

Sono ammessi abbaini di qualsivoglia dimensione o forma purché gli stessi siano completamente inseriti nella falda del tetto. ***La fascia di contorno dell'abbaino deve avere larghezza minima di almeno 1,00 ml.. (Articolo emendato in sede di approvazione con Delibera del Consiglio Comunale n.8 del 25/06/2008)***

art. 49.2.1 - Interventi di manutenzione straordinaria delle coperture

Negli “interventi di manutenzione straordinaria”:

1. sono consentite nuove aperture a tetto o l'ampliamento di quelle esistenti;
2. è consentita la trasformazione di coperture piane in coperture a tetto, a capanna o a padiglione, di pendenza non superiore al 35 %, senza rialzare la quota di gronda. Previsioni progettuali diverse eccedono la manutenzione straordinaria e sono realizzabili solo con il rilascio di Permesso di Costruire;
3. è consentito l'adeguamento della pendenza della copertura inclinata solo se giustificata dall'esigenza di inserire un nuovo manto di copertura in coppi ed embrici o marsigliesi, ovvero impianti solari termici, se le caratteristiche del fabbricato e di quelli circostanti lo consentono, purché non si vengano a creare ambienti corrispondenti a quelli descritti al capoverso precedente. In caso contrario l'intervento non si configura più come manutenzione straordinaria.

Negli ambiti urbani A e B e nelle zone agricole negli interventi di manutenzione straordinaria (fatti salvi gli interventi di riqualificazione urbana):

1. non è consentita la variazione delle caratteristiche strutturali ed architettoniche delle gronde, ivi compresi eventuali cornicioni sottogronda, e l'ampiezza dell'aggetto frontale e laterale, né del tipo del materiale di copertura, quando questi siano di tipo tradizionale o comunque corrispondenti alle caratteristiche originali o storicizzate dell'edificio;
2. sono consentiti solo interventi che non apportino variazioni all'altezza in gronda né all'altezza del colmo dei fabbricati, lasciando inalterata la pendenza e comunque tutte le quote di intradosso della copertura, quale che sia la destinazione dei vani sottostanti. E' ammesso un incremento delle quote di estradosso solo per motivi derivanti dalla sostituzione della struttura portante e/o dall'inserimento di massetti, guaine impermeabili, materiali termoisolanti. Possono essere ammesse soluzioni diverse solo previo rilascio del Permesso di costruire previo parere della competente Commissione Edilizia (se istituita).

art. 49.3 - Facciate

Negli ambiti urbani A, B e nelle zone agricole ed anche nel caso di gruppi di edifici aventi caratteristiche di omogeneità tipologica ed architettonica storicizzata, ancorché soggetti nel recente passato ad interventi di ristrutturazione che ne abbiano alterato le caratteristiche, in tutte le altre zone, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria delle facciate che non alterino le proporzioni tradizionali delle aperture in rapporto alla facciata stessa, né i materiali ed il disegno di eventuali cornici, davanzali, marcapiano quando questi appartengano alla originale o storicizzata definizione del prospetto.

E' consentita la regolarizzazione degli allineamenti quanto questi siano stati alterati provocando disarmonia dei prospetti.

Non è consentita l'esecuzione di rivestimenti delle facciate con materiali estranei alla tradizione locale, salvo nel caso gli stessi siano preesistenti e connaturati alla tipologia dell'edificio. Nel caso di intervento a seguito di Denuncia di Inizio Attività ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, le coloriture dovranno essere preventivamente concordate con gli uffici comunali sulla base di idonee campionature come indicate dall'**art. 44** del presente Regolamento.

Gli interventi di manutenzione straordinaria delle facciate devono essere eseguiti in conformità a quanto previsto agli **artt. 43** per quanto attiene agli Impianti tecnologici.

Non sono ammesse tettoie aggiuntive, poste a copertura di insegne o dell'attacco delle tende di esercizi commerciali o comunque di aperture della facciata, negli edifici posti all'interno dell'ambito urbano A e sui fronti principali degli edifici compresi nelle altre zone. Possono, nei casi sopra indicati, essere realizzate solo se inserite in un progetto unitario di sistemazione delle facciate e comunque fino ad un aggetto massimo di ml 0,50.

art. 49.4 -Interventi obbligatori per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili

Su tutto il territorio Comunale è fatto obbligo, sia nella realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, che in quelli di restauro o ristrutturazione, come anche nella realizzazione di nuovi edifici, prevedere la chiusura di tutte le aperture nella muratura, specie dei sottotetti, che possano consentire il riparo e la nidificazione di piccioni. Nel caso le aperture siano necessarie per l'areazione di vani altrimenti chiusi, è fatto obbligo di munirle di idonee grate o retini che diano garanzia di durabilità nel tempo e che siano inseriti armonicamente nel contesto architettonico del prospetto.

E' fatto altresì obbligo, in tutti i casi sopra detti, di installazione di dispositivi meccanici (graticci chiodati etc.) su tutti gli elementi che possano fungere da posatoi (cornicioni, mensole, aggetti di gronda, etc.).

L'Amministrazione Comunale potrà prevedere, con separato atto e secondo le disponibilità di bilancio, forme di contributo o agevolazione rapportate all'importo della tassa di occupazione del suolo pubblico dovuta per l'esecuzione degli interventi di cui al presente articolo.

art. 49.5 - Infissi

Negli interventi di manutenzione straordinaria è consentito il recupero o il ripristino o il rifacimento degli infissi esterni esistenti, utilizzando materiali congruenti con le caratteristiche dell'edificio e colorazione idonea non contrastante con la tipologia delle aperture e con la connotazione storica dell'immobile.

Sono ammessi i seguenti interventi:

1. l'installazione di controfinestre o zanzariere anche con struttura metallica, a condizione che siano realizzate con profili sottili, verniciati a corpo o con elettrocoloritura con colori tradizionali e comunque uguali a quelli dell'infisso principale purché non ci sia riduzione apprezzabile della superficie apribile;
2. l'installazione di persiane o avvolgibili, a seconda dei casi, quando l'intervento riguardi un intero edificio o comunque le parti prospicienti spazi pubblici, e la tipologia prescelta non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche e compositive della facciata;
3. la sostituzione di avvolgibili con persiane quando l'intervento, esteso all'intero edificio o comunque alle parti visibili da spazi pubblici costituisca un adeguamento alle caratteristiche architettoniche della facciata oltre che a quelle degli edifici limitrofi e circostanti, oppure per migliorare la tenuta degli infissi dall'acqua e dal vento.

art. 49.6 - Balconi, balconi chiusi

Su tutto il territorio Comunale, nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti sono ammessi i balconi in aggetto sulle strade pubbliche o private soltanto quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a ml 7,50.

L'aggetto dei balconi non può essere ad un'altezza inferiore a:

1. ml 3,00 dal piano del marciapiede;

2. ml 4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede o se lo stesso ha una larghezza inferiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di ml 0,90 ed essere non attraversabile da una sfera di diametro di cm 10.

Lo sporto dei balconi non avrà alcuna limitazione se non quella derivante dal Codice Civile.

Su tutto il territorio Comunale negli edifici a proprietà esclusiva o condominiali può essere concessa la chiusura di balconi o logge solo nel caso che essi facciano parte di un progetto unitario che interessi almeno tutta la facciata proposto dal proprietario esclusivo o dal condominio (e non dai singoli condomini) come variante del prospetto esistente con i seguenti limiti:

1. la facciata interessata non deve essere prospiciente a strade o piazze pubbliche;
2. chiusura di balconi o logge sulla stessa verticale ed in numero di una per ogni unità immobiliare.

Un numero superiore potrà essere assentito solo nell'ambito della **SLP** massima consentita dagli indici di zona e nei limiti di superficie coperta e di distanza dai confini e dai fabbricati consentiti dalle norme di **PUC**.

Eventuali interventi in facciata sono possibili solo in caso di accertata compromissione della stessa avvenuta con interventi simili condonati o autorizzati.

Nel caso che il balcone o la loggia siano pertinenza di un vano abitabile che non disponga di altra autonoma apertura in grado di soddisfare i minimi prescritti di superficie finestrata apribile, la chiusura dello stesso è consentita solo quando tra questo ed il vano retrostante esista o venga prevista un'apertura di superficie non inferiore a 4,00 mq. priva di infisso e purché sia prevista una superficie finestrata apribile non inferiore ad un ottavo della superficie del balcone chiuso e del vano retrostante.

E' consentita la realizzazione di balconi aperti solo se inquadrati in un progetto unitario di tutto l'edificio e nel rispetto di tutte le norme vigenti.

(Articolo emendato in sede di approvazione con Delibera del Consiglio Comunale n.8 del 25/06/2008)

art. 49.7 - Abbaini e Lucernari

Su tutto il territorio sono ammessi abbaini in luogo dei lucernari, solo previo rilascio di Permesso di Costruire.

art. 49.8 - Cavedi e Chiostrine

Negli edifici esistenti possono essere realizzati **Cavedi** e **Chiostrine**, ai soli fini del miglioramento igienico dei fabbricati, solo a servizio delle scale o di vani accessori e "cucinini" o "angoli cottura". Sono da ritenersi idonei per il soddisfacimento dell'aerazione trasversale solo nel caso che non sia possibile intervenire altrimenti.

Su tutto il territorio Comunale le chiostrine devono avere una superficie minima in pianta di mq 10,00 e i cavedi di mq 2,50.

Per i nuovi edifici da realizzarsi fuori dall'ambito urbano A possono essere previste chiostrine a partire dal piano terra, aventi superficie in pianta pari almeno ad un ventesimo della superficie delle pareti che la delimitano e non possono essere considerate ai fini del soddisfacimento dei requisiti di aerazione trasversale degli alloggi.

In tutti i casi le pareti prospettanti le chiostrine dovranno avere le stesse finiture di tutto l'edificio ed essere tenute in ordine; in questi spazi sono vietati oggetti di qualsiasi genere.

Non è ammessa la chiusura di cavedi e chiostrine, nuovi od esistenti, con lucernari, anche se staccati dalla copertura, se non nei casi di effettiva e motivata necessità.

Solo nei nuovi edifici è consentito che i locali di abitazione si affaccino su cortili interni se la superficie del cortile non è inferiore ad un quinto della superficie delle pareti che lo delimitano ed il lato minore è almeno due terzi del lato maggiore. Anche nei cortili sono vietati oggetti di qualsiasi natura.

art. 50 - Chiusura di aree edificabili e non

Le aree libere da costruzioni di proprietà privata, edificabili e non, poste in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico, possono essere opportunamente chiuse.

Le chiusure devono:

1. avere carattere permanente e aspetto decoroso;
2. essere di altezza non inferiore a ml 2,00 e non superiore a ml 3,00.

Le chiusure devono essere costituite da:

1. recinzioni con rete a maglia sciolta, sostenute da paletti di ferro, opportunamente schermate con siepi;
2. muri di cinta con paramento esterno a faccia vista.

Nel caso di aree edificabili di cui sia stato richiesto Permesso di costruire o sia stata presentata Denuncia di inizio attività, la chiusura può essere realizzata tramite assiti tinteggiati nel rispetto della normativa vigente nel campo della sicurezza e della viabilità.

art. 51 - Sistemazione delle superfici esterne - indice di piantumazione

L'area di pertinenza delle costruzioni deve essere oggetto di complessive sistemazioni nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli.

La superficie permeabile come definita all'**art. 2.25** deve essere opportunamente piantumata con specie di alto fusto con indice di piantumazione minima pari ad un albero ogni 60 mq.

L'Autorizzazione all'agibilità degli edifici è subordinata alla verifica dell'avvenuta piantumazione degli alberi.

Aree per il gioco bambini sono obbligatorie nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi che contengono più di 10 (dieci) appartamenti, per una superficie minima di 10 mq ogni 400 mc di volume edificato. Esse debbono essere sistemate e mantenute a verde con le opportune attrezzature per il gioco.

Per quanto riguarda l'ambito urbano A le pavimentazioni esterne consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto o altro materiale che si inserisca nel contesto storico e culturale dei luoghi.

art. 52 - Protezione del patrimonio arboreo e norme per gli interventi sulle alberature private

Le piante di alto fusto sono protette su tutto il territorio Comunale.

Per piante di alto fusto si intendono alberi con una circonferenza del tronco di almeno 100 cm misurata a 100 cm dal suolo. Se l'attaccatura della chioma è inferiore a tale altezza, la misura viene effettuata immediatamente sotto la attaccatura della chioma. Nel caso di alberi con più tronchi, si misura la somma delle circonferenze dei singoli tronchi.

Non sono soggetti alle presenti norme gli alberi da frutto, ad eccezione di olivi, noci e castagni o ogni altra specie ritenuta da salvaguardare.

E' fatto obbligo di conservare le piantumazioni esistenti nelle aree urbane e di provvedere alla loro sostituzione, nei casi in cui fosse necessario, con analoghe specie. Ogni abbattimento di piante che non sia compreso in un ciclo di avvicendamento culturale deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

Su tutto il territorio Comunale, anche quello non sottoposto a particolari vincoli di tutela ambientale e/o monumentale da specifiche leggi, l'abbattimento delle piante di alto fusto sono subordinati a specifico nullaosta da parte della Amministrazione Comunale, sentiti gli Uffici competenti.

Gli alberi di alto fusto come sopra definiti sono protetti e su di essi è vietato effettuare interventi di rimozione, di danneggiamento, di modifica strutturale, di disturbo alle radici con pavimentazioni impermeabili, con scavi o ammassi di materiali, con deposito o sversamento di sali, oli, acidi o basi, con posa di condutture ed eventuale fuoriuscita dalle stesse di liquidi, gas o altre sostanze.

Tra gli elaborati richiesti da allegare alle domande di Permesso di Costruire e alle Denunce di Inizio Attività deve essere presentata dal richiedente una planimetria che riporti eventuali alberi, la loro specie e le loro dimensioni (altezza, circonferenza del tronco e della chioma). L'eventuale autorizzazione di abbattimento verrà inserita nell'atto autorizzativo.

L'abbattimento per ragioni di pubblica o privata incolumità è consentito sulla base di specifica richiesta e attestazione rilasciata da un tecnico abilitato della effettiva pericolosità dell'albero; l'Amministrazione si riserva di far svolgere anche successivamente tutti gli accertamenti del caso e di adottare sanzioni in caso di abuso.

I nuovi impianti nell'ambito delle concessioni edilizie sono regolati dall'art. 892 e seguenti del Codice Civile per quanto riguarda le distanze dai confini.

art. 53 – Recinzioni

La recinzione deve essere realizzata nel rispetto delle norme relative alla distanza dal ciglio stradale, alla sicurezza del traffico e della visibilità richiesta dall'Ente proprietario della strada o dall'autorità preposta alla sicurezza del traffico e comunque del Codice della Strada.

art. 53.1 - Tipologie Ammissibili

L'altezza massima delle recinzioni in relazione alle tipologie ammesse, è così definita:

1. recinzioni opache in muratura piena a faccia vista o intonacata, anche se parzialmente forate da aperture: (ammesse solo al di fuori del centro urbano) che non possono comunque superare ml 2,00 (Nei casi in cui sia necessaria una maggiore altezza, essi devono essere spezzati in gradoni di lunghezza non inferiore a ml 2,00 opportunamente mascherati da arbusti e alberature o rivestiti con pietre e mattoni vecchi o tinteggiati di colori tipici dei luoghi);
2. recinzioni costituite da base in muratura e cancellata in ferro, eventualmente intercalata da pilastri in muratura: fino a ml 0,80 per la base in muratura e ml 2,50 per il complesso della recinzione (negli ambiti collinari l'altezza massima non potrà superare ml 1,50);
3. recinzioni in rete a maglia sciolta, con eventuale cordolo di base di altezza non superiore a cm 50 e altezza totale ml 2,50;

4. recinzioni in legno, costituite da pali infissi nel terreno, senza nessun tipo di fissaggio con malta, corrente orizzontale ed eventuali traversi inclinati o a croce all'interno delle specchiature tra i montanti: H max = ml 2,50 ;

5. recinzioni in siepi vegetali con rete metallica: H max = ml 2,50.

Non sono consentite nel centro urbano e nelle zone di espansione recinzioni costituite da:

1. elementi prefabbricati pieni;
2. elementi prefabbricati forati, se non nel caso di restauro di recinzioni tradizionali già costituite da tali elementi o per adeguamento della nuova recinzione a recinzioni anteguerra, nel qual caso gli elementi prefabbricati dovranno avere la stessa tipologia figurativa esistente.

Nei progetti di nuovi edifici dotati di recinzioni deve essere obbligatoriamente previsto il disegno delle recinzioni stesse contestualmente al progetto dell'intero edificio; tale disegno deve essere relazionato per caratteristiche tipologiche e costruttive con il nuovo fabbricato e con le recinzioni eventualmente esistenti nella zona immediatamente circostante. Non è ammesso procedere, successivamente al rilascio della concessione che non la prevedesse, se non come variante essenziale alla stessa, alla realizzazione di nuova recinzione.

Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati da recinzioni omogenee (stessa tipologia, stessi riferimenti dimensionali, stessi materiali e colori).

Nel caso di interventi edilizi plurimi coordinati (edificato a schiera, bifamiliare o quadrifamiliare, etc.) le recinzioni interne (tra i singoli Lotti) possono essere realizzate solo con siepi vegetali e rete metallica.

Sempre nel caso di recinzioni relative ad interventi plurimi coordinati deve essere concordata, prima della realizzazione della recinzione, con l'azienda competente per la raccolta dei rifiuti solidi urbani l'eventuale realizzazione di appositi spazi, accessibili dalla via pubblica, opportunamente pavimentati ed adeguatamente schermati con siepi, da destinare all'alloggiamento dei cassonetti. Le tipologie costruttive di tali spazi sono indicate all'**art. 53** del presente Regolamento.

Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto della tipologia delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via; in secondo luogo la recinzione dovrà relazionarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare:

- a) il ripristino di recinzioni deteriorate, attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento della tipologia.
- b) il ricorso a nuova tipologia prescritta, nel caso di rifacimento di recinzioni deteriorate ed in contrasto con eventuali prescrizioni regolamentari di zona.

In presenza di recinzioni realizzate anteguerra o anche successivamente, ma ritenute ugualmente di valore ambientale, per il corretto uso dei materiali, delle forme e delle dimensioni e che determinino una caratterizzazione ed un miglioramento dell'immagine architettonica e paesaggistica dell'ambito in cui sono collocate, è fatto obbligo di intervenire con la sola manutenzione straordinaria e con il divieto di qualsiasi tipo di sostituzione.

La realizzazione di recinzioni con sola siepe vegetale è sempre consentita previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.

Le recinzioni costituite da paletti di ferro o cemento e rete a maglia sciolta sono consentite solo negli orti urbani o nei resede individuali, e solo se schermate da siepi vegetali almeno di pari altezza.

Previsioni progettuali diverse da tutte quelle sopra indicate, se adeguatamente motivate, potranno essere oggetto di valutazione ed eventualmente autorizzate mediante rilascio di Permesso di Costruire.

art. 54 - Spazi per raccoglitori di RSU e per raccolta differenziata

Nelle soluzioni per l'alloggiamento dei cassonetti dei RSU o per la raccolta differenziata, devono essere previste pavimentazioni impermeabili, con pendenza adeguata per evitare scorrimento dell'acqua dalla sede verso il marciapiede. In prossimità della sede dei cassonetti, e ove presenti, delle isole ecologiche, deve essere prevista una caditoia per la raccolta dell'acqua piovana e dell'acqua di lavaggio periodico della sede, collegata alla fognatura pubblica.

Le sedi destinate ai raccoglitori, nel caso di nuova realizzazione in incasso nelle recinzioni, devono essere schermati almeno sul fondo e lateralmente dalla recinzione stessa, se in muratura e di altezza adeguata ; negli altri casi la recinzione deva essere integrata con siepi.

Ove le dimensioni dell'area recintata e la distanza dal fabbricato più vicino lo consentano, devono essere ricercate soluzioni che prevedano una apposita piazzola che consenta di riparare anche dal lato strada la vista del cassonetto; in tal caso il locale ricavato, per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, è considerato volume tecnico e non è computato ai fini del Volume.

Nei casi in cui tra la recinzione e la sede stradale è previsto il marciapiede, lo stesso deve essere provvisto di abbassamento a livello del piano viabile, mantenendo la distinzione data dai materiali con cui è realizzato.

L'Amministrazione Comunale si riserva di redigere un apposito piano che disciplini l'uso di questi spazi, anche in relazione al Piano Generale del Traffico Urbano e del Piano Parcheggio, o di ogni altro Piano di Settore per quanto attinente.

II. II - ARREDO E ATTREZZATURA DELL'AMBIENTE URBANO

art. 55 - Definizioni

Questa parte regolamenta l'installazione o l'esposizione nell'ambiente urbano, di manufatti ed oggetti di qualsiasi natura aventi le funzioni di:

1. segnalare ai cittadini lo svolgimento di attività commerciali o produttive di beni e/o servizi;
2. arredare l'eventuale spazio urbano collegato a dette attività;
3. trasmettere messaggi pubblicitari attraverso strutture fisse;
4. costituire spazi di somministrazione legati ad attività di pubblico esercizio;
5. fornire pubblici servizi ai cittadini.

Tutti questi elementi costituiscono elemento fondamentale per la qualità dell'immagine e della fruizione degli spazi urbani e la loro installazione o esposizione deve essere preventivamente autorizzata dal Dirigente del Servizio competente alla firma dei Permessi di Costruire nei modi indicati al successivo **art. 61**.

art. 55.1 - Indicatori di Attività Private

Si intendono tutti gli oggetti e manufatti, realizzati con materiali di qualsiasi natura, diretti a segnalare un'attività economica privata in un ambiente urbano (sia che siano installati od esposti presso la sede dell'attività cui si riferiscono, sia che indichino il percorso per il suo raggiungimento).

Sono compresi nella definizione:

1. le insegne ed i marchi;
2. le targhe;
3. le tende aggettanti;
4. le bacheche;
5. gli indicatori direzionali (freccette);
6. le sorgenti luminose specificamente finalizzate alla evidenziazione della sede di un'attività.

art. 55.2 - Indicatori di Attività di Pubblico Interesse

Si intendono tutti i manufatti a carattere permanente che segnalano servizi pubblici o di pubblica utilità quali:

1. ospedali, case di cura, poliambulatori pubblici e privati;
2. farmacie ed esercizi commerciali autorizzati alla vendita al pubblico di farmaci da banco o di automedicazione;
3. tabaccai e rivendite di valori bollati;
4. sedi delle forze dell'ordine (Polizia di Stato, Carabinieri, Guardia di Finanza, Vigili del Fuoco, Vigili Urbani, etc.);
5. edifici pubblici (sedi istituzionali, teatri, cinema, etc.);
6. edifici di interesse pubblico (Poste e Telecomunicazioni, Enel, Alberghi, etc.).

art. 55.3 - Attrezzature Pubbliche

Sono i manufatti installati nello spazio pubblico dagli enti preposti alla erogazione di pubblici servizi quali:

1. cabine telefoniche;
2. cassette postali;
3. cassonetti per la raccolta dei rifiuti;
4. cestini fissi;
5. impianti di pubblica affissione;
6. elementi della pubblica illuminazione;
7. rastrelliere porta-bici;
8. manufatti di dissuasione della sosta;
9. paline e pensiline di attesa del trasporto pubblico;
10. manufatti destinati a servizi igienici.

Sono altresì compresi apparecchi privati di distribuzione automatica di beni di pubblica utilità (biglietti di viaggio, etc.,) nonché gli apparecchi bancomat, cash/dispenser ed altri elementi che si renderanno necessari per sopraggiunte nuove necessità sociali ed esigenze tecnologiche.

Sono inoltre considerati elementi di attrezzatura pubblica gli accessori alle reti impiantistiche, quali: gli armadietti telefonici o elettrici, nonché ogni altro elemento tridimensionale necessario per il controllo o l'erogazione di servizi di rete.

art. 55.4 - Arredi Privati

Sono tutti gli oggetti e manufatti, realizzati con materiali di qualsiasi natura, installati od esposti nelle pertinenze accessorie di attività private, su suolo pubblico o privato che hanno la funzione di arredare l'ambiente urbano collegato a dette attività o funzionali allo stesso esercizio dell'attività, quali:

1. vetrine;
2. chioschi ed edicole;
3. coperture di spazi collegati a pubblici esercizi su suolo pubblico o privato;
4. pedane;
5. fioriere;
6. ombrelloni, tavolini, sedie, panchine;
7. cestini portarifiuti;
8. distributori automatici di merci varie;
9. impianti e messaggi pubblicitari (striscioni, stendardi, etc.).

art. 55.5 - Caratteristiche Tecniche delle Insegne, dei Marchi e delle Targhe

Le insegne si distinguono quanto a:

1) disposizione rispetto al piano della facciata:

- a) parallela, a lettura frontale
- b) ortogonale (a bandiera) a lettura laterale

2) forma:

- a) rettangolare con asse principale verticale
- b) rettangolare con asse principale orizzontale
- c) curvilinea con corda verticale
- d) curvilinea con corda orizzontale
- e) mistilinea con asse principale verticale
- f) mistilinea con asse principale orizzontale
- g) quadra

h) circolare

3) posizione rispetto all'apertura del fondo:

- a) interna
- b) superiore
- c) laterale

4) luminosità:

- a) con sorgente luminosa interna
- b) retroilluminata
- c) non luminosa
- d) illuminata da sorgente luminosa esterna

5) tipo costruttivo:

- a) a cassonetto
- b) a lettere tridimensionali staccate
- c) a filo di neon
- d) a pannello
- e) in vernice
- f) in vetrofanie
- g) marchio
- h) targhe

Sono da considerare marchi le insegne di modesta dimensione ed impatto, rispondenti alle seguenti caratteristiche: pannelli di spessore max di cm 5 con superficie inferiore a 0,50 mq, realizzati in ferro, rame, bronzo, legno verniciato e non, pietra, plexiglas trasparente ed altro con lettere e simboli riportate o dipinte.

art. 55.6 - Ambiti Urbani

Si distinguono, all'interno del centro abitato i seguenti ambiti di applicazione delle norme di cui alla presente parte del Regolamento Urbanistico Edilizio:

1) – Zona Storica, (come individuata dal P.U.C.), all'interno della quale si distinguono le seguenti Situazioni Spaziali:

- a) A1- Residenziale a tutela – Restauro e risanamento conservativa;
- b) A2- Residenziale a tutela – Ristrutturazione edilizia;

2) – Zone Residenziale, all'interno della quale si distinguono le seguenti Situazioni Spaziali:

- a) B1 – Residenziale attuale;
- b) B2 – Residenziale attuale saturata;
- c) C1 – Residenziale di Progetto.

3) - Ambiti Periferici

4) - Restanti parti del territorio.

art. 56 - Progetti Unitari

Per ambiti urbani unitari (vie o porzioni significative di vie, piazze, slarghi, etc.) o comunque per parti urbane morfologicamente omogenee, allo scopo di coordinare l'inserimento delle varie attrezzature dell'ambiente urbano, come definite ai precedenti articoli **art. 55**, l'Amministrazione Comunale può elaborare un progetto di sistemazione integrata e prescrivere, tramite ordinanza sindacale, gli interventi di competenza dei vari soggetti pubblici e privati titolari delle attrezzature stesse.

Tali progetti riguarderanno, di norma, anche il riassetto delle pavimentazioni stradali ed il restauro delle facciate.

Progetti unitari per ambiti omogenei (intere piazze o vie o vicoli) possono essere promossi anche da associazioni di categoria o associazioni temporanee di privati, anche in parziale deroga alle prescrizioni relative alle tipologie ed ai materiali, purché il progetto consenta un incremento apprezzabile della qualità ambientale rispetto a quello che può essere determinato da interventi singoli.

Gli interventi previsti dai progetti unitari debbono essere eseguiti contestualmente da tutti i proponenti associati.

La completa realizzazione del progetto unitario approvato deve essere garantita da polizza fideiussoria di importo pari al complesso degli interventi (o da deposito cauzionale di pari importo), che verrà svincolata (restituito) alla completa realizzazione degli interventi previsti dal progetto unitario.

art. 57 - Indicatori di attività private

art. 57.1 - Prescrizioni generali valide su tutto il territorio Comunale

Su tutto il territorio Comunale, e fatte salve le prescrizioni più restrittive riferite ad ambiti soggetti a particolare tutela, valgono le norme e le prescrizioni di seguito riportate.

Nel caso che l'intervento contempli l'installazione anche di uno solo degli elementi definiti all'**art. 55.1** esso deve:

1. assumere come quadro di riferimento progettuale l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche estetiche, architettoniche e decorative dell'edificio, di cui deve garantire la lettura;
2. non determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare, nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada (e conseguente Regolamento di attuazione) e del Regolamento di Polizia Urbana.

Gli indicatori in questione devono essere installati in prossimità dell'ingresso al piano terra dei locali alle cui attività si riferiscono, con la sola eccezione degli indicatori direzionali e degli indicatori pubblicizzanti insediamenti commerciali, industriali, etc. costituiti da manufatti edilizi complessi. Se le attività sono ubicate ai piani superiori le suddette forme pubblicitarie devono essere collocate accanto al portone sotto forma di targa non luminosa.

In presenza di più attività da segnalare ai piani superiori, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita ed omogenea struttura informativa.

Non è ammesso alcun indicatore d'attività ai piani superiori al piano terra, salvo che sotto forma di vetrofanie.

Nessuna indicatore di attività o forma pubblicitaria è consentita su:

- 1) coperture degli edifici (eccetto insediamenti commerciali, industriali, etc. costituiti da manufatti edilizi complessi);
- 2) pilastri (o colonne) ed arcate (o architravi) di portici;
- 3) strutture aggettanti quali: balconi, pensiline, tettoie;
- 4) murature in pietra viva;
- 5) elementi di facciata aventi funzione decorativa.

Non sono altresì consentite forme di pubblicità dipinta o incollata sulla sede stradale o sul marciapiede.

E' obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori in questione non più utilizzati o riferiti a cessate attività, salvo il caso di insegne dipinte aventi carattere storico, delle quali è obbligatoria la

conservazione. La rimozione degli indicatori di attività private deve essere effettuata, a cura degli interessati, entro 30 giorni dalla data di cessazione dell'attività stessa, trascorso il quale termine l'Amministrazione Comunale ordina la rimozione, assegnando i termini. In caso di ulteriore inerzia l'Amministrazione Comunale provvede d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività cessata, fatte salve le sanzioni amministrative previste.

Sopra gli indicatori di attività private, ad esclusione dei soli marchi e delle targhe, è obbligatorio riportare numero e data del Permesso di costruire e/o DIA che autorizza l'installazione della stessa, in posizione visibile e con caratteri di altezza compresa tra 3 e 5 cm.

In caso di esposizione non autorizzata di indicatori di attività, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le altre sanzioni di tipo amministrativo ed eventualmente penali, provvede ad ordinarne la rimozione assegnando il termine ed occulta fino al momento della rimozione stessa alla vista l'indicatore in questione con l'apposizione di materiale opaco.

In caso di non ottemperanza all'ordinanza di rimozione l'Amministrazione provvede d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività.

art. 57.1.1 - Insegne, Marchi, Targhe

Le insegne, le targhe, i marchi e ogni altro elemento pubblicitario consentito devono essere apposte in corrispondenza dell'apertura dei locali cui fanno riferimento (eccetto insediamenti commerciali, industriali, etc. costituiti da manufatti edilizi complessi).

Nel caso di aperture di notevole altezza (superiori a ml 3,00) non è consentito l'apposizione dell'insegna in posizione superiore all'apertura.

E' vietata l'apposizione di più di un'insegna per ciascuna apertura.

Ove sulla stessa facciata siano già presenti insegne di diverse caratteristiche tecniche, come definite all'**art. 54.5**, è facoltà dell'Amministrazione prescrivere l'adeguamento della nuova insegna a quelle in essere ed anche prescrivere l'adeguamento di tutte ad un unico modello.

In presenza di riquadratura (spazio predisposto nella facciata per alloggiare l'insegna) l'insegna dovrà essere ivi posizionata.

Le insegne non dovranno occultare mostre poste al di sopra dell'apertura.

Le insegne poste al di sopra dell'apertura devono avere una dimensione di base non superiore alla larghezza dell'apertura stessa, né possono comprendere più aperture.

Non è consentita l'apposizione di insegne soprastanti tende.

Non sono ammesse insegne ortogonali (a bandiera) a lettura laterale.

Non sono consentite insegne con sorgente luminosa interna di qualsiasi tipologia costruttiva (a cassonetto, a filo di neon, a lettere staccate tridimensionali, etc.) o marchi luminosi negli edifici vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004.

I marchi, se riferiti ad uno stesso edificio devono uniformarsi tra loro per dimensioni, posizione e materiali.

I marchi dovranno essere posizionati ad una altezza minima da terra di ml 1,50 e ad una altezza max da terra di ml 2,50 riferita al bordo superiore.

I marchi in posizione laterale devono distare dalle eventuali cornici presenti o dalle aperture almeno 15 cm.

I marchi in posizione sovrastante l'apertura non devono coprire cornici e marcapiani.

Le opere di cui al presente articolo debbono riportare gli estremi del Permesso di Costruire e/o Dichiarazione di Inizia Attività.

art. 57.1.2 - Tende Aggettanti

L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione.

Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.

Negli spazi aperti alla circolazione veicolare le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede; il loro aggetto non deve essere superiore a 1,5 ml e deve essere arretrato almeno 50 cm dal bordo esterno del marciapiede.

Le tende devono lasciare libera un'altezza minima di 2,20 ml tra marciapiede e punto più basso delle stesse.

Le tende devono rispettare i seguenti vincoli:

1. essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo quindi tende fisse rigide o su struttura rigida;
2. rientrare nel riquadro dell'apertura cui si riferiscono, salvo che non ostino motivazioni di natura geometrico-dimensionale o conservativa;
3. in tal caso la sporgenza laterale massima della tenda rispetto all'apertura non dovrà superare i 15 cm;
4. in ogni caso non è ammessa l'installazione di tende che coprano più di un'apertura;
5. le tende aggettanti da uno stesso edificio devono presentare la stessa tipologia, essere costituite dal medesimo materiale e presentare colori tra loro armonizzati;
6. le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche;
7. sono ammesse scritte pubblicitarie solo se indicanti l'attività esercitata e/o il logo dell'azienda. In tal caso le scritte dovranno essere ospitate dal pendaglio verticale, dell'altezza massima di cm 35;
8. non è ammessa l'installazione di tende che coprano mostre od elementi decorativi di pregio dell'edificio.

L'Amministrazione Comunale si riserva di disporre, con ordinanza sindacale, l'uniformazione delle tende relative ad una intera via ad un modello unificato con colori rientranti in una gamma cromatica coordinata.

art. 57.1.3 - Bacheche

L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentita nei seguenti casi e limiti:

1. farmacie, in corrispondenza delle quali è consentita l'apposizione di bacheche esterne, delle dimensioni massime di cm 20x30, anche luminose, che segnalano i servizi di turno;
2. pubblici esercizi che, per l'esposizione del menù/listino prezzi, possono utilizzare bacheche delle dimensioni massime di cm 30x40, anche luminose;
3. organi della Pubblica Amministrazione, per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa ai compiti di istituto, in corrispondenza della sede o nei luoghi pubblici di maggiore frequentazione posti nell'ambito territoriale di competenza;
4. partiti politici in corrispondenza delle sedi;
5. associazioni di volontariato e culturali, in corrispondenza delle sedi;
6. altre associazioni in corrispondenza delle sedi e previa comunicazione all'Amministrazione Comunale;
7. cinema, teatri, in corrispondenza delle sale o, esclusivamente per l'esposizione di locandine, in gruppi di almeno tre in altre posizioni compatibili con le prescrizioni specifiche per ambiti.

Le bacheche affisse a parete esterna (prospettante su, o comunque visibile da spazio pubblico), fatte salve le prescrizioni specifiche, devono avere un ingombro massimo compreso nei limiti di:

ml 1,00 di altezza, ml 1,20 di base, ml 0,15 di spessore.

Esse debbono essere poste ad un'altezza minima da terra di ml 1,20.

Per tutte le altre attività la bacheca dovrà essere posizionata internamente all'apertura (ingresso, androne, vano negozio) di accesso all'attività. In presenza di androni o di vetrine con notevole arretramento, la bacheca deve essere applicata nello spessore della muratura o all'interno della vetrina.

Le bacheche devono essere realizzate in legno o metallo verniciato in armonia con i colori della facciata, con l'esclusione di qualsiasi forma di anodizzazione evitando di occultare elementi in pietra viva o di natura decorativa.

art. 57.2 - Ulteriori prescrizioni per ambiti storici e/o oggetto di vincolo paesaggistico

Particolari criteri di rispetto e adattamento estetico ai caratteri stilistici dell'edificio o dell'ambiente urbano devono essere osservati nell'inserimento di Indicatori di attività private su edifici vincolati ai sensi della Legge n. 1089/39, ovvero inclusi in ambiti di vincolo paesaggistico ex Legge n. 1497/1939 e 431/1985 – ora D.L.vo n. 42/2004 -, nonché nell'intera zona A1 e A2.

art. 57.2.1 - Insegne, Marchi, Targhe

Gli indicatori di attività privata da installare negli edifici vincolati devono essere apposti previo parere della Soprintendenza.

Negli edifici inseriti nella Zona A Storica:

1. non sono consentite insegne con sorgente luminosa interna di qualsiasi tipologia costruttiva (a cassonetto, a filo di neon, a lettere staccate tridimensionali, etc.);
2. insegne a lettere staccate tridimensionali retroilluminate sono consentite nei casi nei quali una sola attività sia prevalente nell'utilizzazione del fabbricato ed abbia rilevanza di interesse pubblico (uffici pubblici, sedi di banche, sedi di aziende erogatrici di pubblici servizi, sedi di assicurazioni, etc.);
3. non sono consentite luci mobili o intermittenti, né luci colorate;
4. non sono consentite insegne tridimensionali.

Specifiche interne all'ambito A si ammettono insegne:

- a) luminose, con luce fissa, limitatamente ai tipi: marchi
- b) non luminose, di tipo a pannello piano con eventuale sorgente luminosa esterna.

In Ambito B e C si ammettono, oltre alle insegne ammesse in A, anche insegne a lettere scatolari staccate metalliche retroilluminate.

Per il posizionamento ed indicazioni progettuali rispetto a particolari tipologie di aperture, l'Amministrazione Comunale potrà fornire indicazioni esemplificative.

art. 57.2.2 – Tende Aggettanti

Specifiche interne all'ambito A.

Nei vicoli per le specifiche caratteristiche spaziali (ridotta sezione trasversale) cui si associano generalmente caratteri di storicità, sono escluse tende di qualsiasi natura, salvo che in presenza di marciapiede e/o percorso pedonale riservato.

Le tende poste a chiusura di loggiati devono essere posizionate al filo interno della struttura architettonica ed, in presenza di arcate, interessare esclusivamente la parte superiore alla quota d'imposta dell'arco.

Per il posizionamento ed indicazioni progettuali rispetto a particolari tipologie di aperture, l'Amministrazione potrà fornire indicazioni esemplificative.

art. 57.3 - Edificato recente e nuovi edifici

L'installazione degli indicatori di attività private su edifici di costruzione recente deve seguire i criteri di rispetto ed adattamento estetico ai caratteri dell'edificio dettati dalla norma generale, in particolare utilizzando obbligatoriamente, ove presenti, gli spazi appositamente previsti per l'inserimento delle insegne.

I progetti per la costruzione di nuovi edifici che prevedano la realizzazione di attività non residenziali al piano terra dovranno indicare, nell'elaborato relativo ai particolari costruttivi, lo spazio dedicato ad accogliere gli indicatori di attività private, in armonia con le linee architettoniche della facciata interessata.

In difetto di tale previsione non potrà essere autorizzata l'apposizione degli indicatori di attività private al di fuori dello spazio-vetrina.

La presente norma vale anche nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia.

art. 57.4 - Norma Transitoria

E' fatto obbligo ai titolari delle attività di apporre, sugli indicatori di attività esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, entro tre mesi dall'entrata in vigore dello stesso, gli estremi del provvedimento autorizzativo edilizio Comunale in base al quale è stato installato l'indicatore stesso.

L'inosservanza, fatti salvi i provvedimenti per installazione non autorizzata, è soggetta a sanzione amministrativa.

Gli Indicatori di attività private esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento e regolarmente autorizzati debbono essere uniformati ai criteri ed alle prescrizioni dettati dal presente Regolamento entro 18 mesi dalla sua entrata in vigore. Per gli indicatori non rispondenti ai suddetti criteri e prescrizioni dovrà essere richiesto il Permesso di Costruire o Dichiarazione di Inizio Attività per la sostituzione, ferma restando la facoltà dei titolari di proporre interventi di adeguamento.

art. 58 - Indicatori di Attività di Pubblico Interesse

Per tali attività, in deroga alle prescrizioni generali, è consentito l'uso di indicatori luminosi "a bandiera", o posizionati in copertura, purché unificati per forma, dimensioni, colore e logo per ciascuna tipologia di attività.

Tali indicatori possono riportare anche il logo che esprime la categoria del servizio e non solo la denominazione per esteso dell'attività.

Per la loro installazione si deve comunque fare riferimento alle prescrizioni generali ed a quelle specifiche riferite agli ambiti urbani.

Per il posizionamento ed indicazioni progettuali rispetto a particolari tipologie di aperture, e/o diverse ubicazioni, l'Amministrazione potrà fornire indicazioni esemplificative.

art. 59 - Attrezzature Pubbliche

Gli enti erogatori di servizi di rete sottopongono all'Amministrazione Comunale, con cadenza di norma annuale, il programma degli interventi di sviluppo, adeguamento, trasformazione delle reti di propria competenza, esprimendo in termini progettuali adeguati le proprie esigenze di collocazione di attrezzature come individuate al precedente **art. 55.3**.

Le attrezzature non rivolte alla pubblica fruizione devono essere:

1. incassate nelle murature di recinzione o di facciata, purché l'inserimento sia compatibile con le norme di disciplina di intervento sull'edificio;
2. staccate dagli edifici, su autonomo supporto, negli altri casi.

Gli enti proprietari devono garantire la piena efficienza ed il decoro di tali strutture. In difetto è facoltà del Sindaco o Assessore delegato ordinarne la rimozione.

I cassonetti per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di edifici monumentali. Ove tecnicamente possibile, essi devono essere fatti oggetto di schermatura con siepi verdi.

art. 60 – Arredi Privati

art. 60.1 - Prescrizioni generali valide su tutto Il Territorio Comunale

Su tutto il territorio Comunale, e fatte salve le prescrizioni più restrittive riportate nel successivo art. 60.2 riferito ad ambiti soggetti a particolare tutela, valgono le norme e le prescrizioni di seguito riportate.

art. 60.1.1 – Infissi - Vettrine

Gli infissi non devono essere montati al filo esterno dello spessore delle murature.

I grafici allegati alle istanze di Permesso di Costruire e/o Dichiarazione di Inizio Attività devono comprendere l'indicazione del tipo di materiale, del suo trattamento e del colore.

Per la chiusura notturna di locali privi di serrande si può ricorrere a cancelletti in ferro.

Per quanto riguarda i materiali si rimanda a quanto prescritto all'**art. 49.5**.

art. 60.1.2 – Edicole - Chioschi

Per la vendita di giornali e riviste l'Amministrazione Comunale può concedere, nelle posizioni individuate nello specifico piano delle localizzazioni, l'installazione, su suolo pubblico o privato, di manufatti chiusi specifici denominati **Edicole**. Detti manufatti possono avere dimensione massima in pianta di 18,00 mq ed altezza massima esterna di ml 3,50.

Con lo stesso piano, o con atto distinto, l'Amministrazione Comunale approva la localizzazione, nelle zone prive di sufficienti dotazioni commerciali, anche di strutture denominate **Chioschi** e destinati alla vendita, oltre che di giornali e di riviste, anche di altre tabelle merceologiche. Tali manufatti possono avere superficie massima in pianta non superiore a 18 mq, altezza massima esterna di ml 3,50.

In luogo del piano sopra detto, ovvero per quanto in esso non disciplinato, può essere concessa la ristrutturazione o la sostituzione dei manufatti esistenti, regolarmente autorizzati ed in possesso di concessione permanente di suolo pubblico, purché essi siano ricondotti alle caratteristiche dimensionali e tipologiche prescritte dalle presenti norme.

In ogni caso:

1. non è consentita l'installazione di chioschi o edicole su sedime stradale e negli spazi di parcheggio pubblico esistenti in tutte le zone.

In ogni caso è prescritto il parere vincolante del Comando della Polizia Municipale di conformità alle Norme del Codice della Strada e dell'ente proprietario del sedime;

2. i chioschi e le edicole possono essere collocati su marciapiede esistente o appositamente creato solo nel caso che sia mantenuto uno spazio di marciapiede per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a ml 2,00 e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di soggetti portatori di handicap;

3. fuori del centro storico essi devono essere collocati a distanza non inferiore a ml 20 da incroci stradali;
4. gli espositori mobili aggiuntivi non possono ingombrare una superficie maggiore del 20 % della superficie coperta dell'edicola/chiosco;
5. le "civette" devono essere alloggiate in specifici spazi previsti nella struttura, evitando l'appoggio di espositori mobili agli edifici o manufatti circostanti e devono essere riservate alla pubblicizzazione dei giornali e delle riviste. Non possono essere appoggiate a muri o strutture in genere;
6. i chioschi e le edicole devono essere realizzati esclusivamente utilizzando come materiali: legno, ferro, ghisa, vetro. E' esclusa l'utilizzazione di alluminio anodizzato di qualsiasi colore;
7. non sono consentite forme pubblicitarie dei prodotti venduti, salvo le testate dei quotidiani che potranno essere esposti esclusivamente con pannelli non luminosi né a cassonetto e nei limiti dell'altezza massima del manufatto. Per i chioschi è consentita un'insegna, relativa al genere di attività e priva di indicazioni pubblicitarie, realizzata secondo le norme sulle insegne e posizionata in posizione frontale senza eccedere dall'altezza massima prevista per il manufatto.

art. 60.1.3 – Chioschi adibiti a Pubblico Esercizio

Ad esclusione delle zone A1 e A2 è consentita l'installazione di chioschi adibiti ad pubblico esercizio o comunque alla somministrazione di cibi e bevande purché su suolo pubblico, non sottratto alla circolazione, alla sosta o al verde pubblico o d'arredo, e purché conformi ai regolamenti igienico sanitari e non in contrasto con prescrizioni urbanistiche o con vincoli ambientali.

La superficie complessiva coperta non può essere superiore a mq 20. Se la somministrazione avviene all'interno il chiosco, le sue pertinenze accessibili al pubblico debbono osservare tutte le prescrizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche, ivi compresa la dotazione di servizi igienici fruibili da portatori di handicap in carrozzella.

Può essere richiesta, alle stesse condizioni e prescrizioni sopra riportate, la collocazione stagionale di chioschi per un periodo non eccedente mesi quattro per ciascun anno. La rimozione deve essere garantita da deposito cauzionale (fissato dall'Ufficio Tributi) da versarsi prima del rilascio del Permesso di costruire ed essere eseguita entro sette giorni dalla scadenza del medesimo. In caso di mancata rimozione entro il termine suddetto l'Amministrazione, ferme restando le sanzioni amministrative ed eventualmente penali, provvede alla rimozione a spese del titolare del Permesso trattenendo il deposito cauzionale anche nel caso esso fosse superiore alle spese sostenute per la rimozione.

In ogni caso il suolo pubblico, sia che si tratti di installazioni stagionali che permanenti, non può essere concesso prima dell'approvazione del progetto edilizio, mentre l'installazione del manufatto è subordinata all'avvenuta stipula del contratto ed al dimostrato versamento dell'eventuale deposito cauzionale.

Per quanto riguarda i materiali è in ogni caso esclusa l'utilizzazione di alluminio anodizzato di qualsiasi colore.

In ogni caso è prescritto il parere vincolante del Comando della Polizia Municipale di conformità alle Norme del Codice della Strada e dell'Ente proprietario del sedime.

art. 60.1.4 – Arredi esterni complementari a Pubblici Esercizi

Per l'installazione degli arredi in questione è necessario presentare un progetto organico e l'installazione stessa è soggetta a Permesso di Costruire rilasciato dal Dirigente del Servizio competente alla firma.

Gli elementi in questione possono essere collocati solo in spazi pedonali pavimentati protetti, senza comportare riduzione delle superfici a verde e senza recare intralcio o limitazione alcuna alla circolazione veicolare, pedonale o ciclabile e nel rispetto delle norme del Codice della Strada, in particolare il comma 3 dell'art. 20, che prescrive che l'occupazione dei marciapiedi può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza dei fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di ml 2, che dovrà essere attestato dal Servizio Circolazione e Traffico.

L'eventuale concessione del suolo pubblico, sia che si tratti di installazioni stagionali che permanenti, non può essere concesso prima dell'approvazione del progetto edilizio, mentre il rilascio dell'atto autorizzativo di tipo edilizio è subordinato all'avvenuta stipula del contratto ed al dimostrato versamento dell'eventuale deposito cauzionale o polizza fideiussoria.

art. 60.1.4.1 - Fioriere

La collocazione di fioriere è ammessa esclusivamente a delimitazione dello spazio pubblico o privato complementare ad un'attività di pubblico esercizio. E' ammessa solo a titolo temporaneo e comunque dietro sottoscrizione di un impegno, garantito da deposito cauzionale, a garanzia sia della loro continuativa manutenzione sia della loro rimozione al termine dell'intervallo temporale autorizzato.

Non sono ammessi contenitori in materiali plastici o cementizi.

art. 60.1.4.2 - Ombrelloni

Si ammettono solo con struttura in legno e copertura in tela grezza di unica tonalità di colore per ciascun esercizio, priva di qualsiasi scritta o marchio pubblicitario.

art. 60.1.4.3 – Tavolini, sedie, poltroncine, cestini portarifiuti

Si ammettono solo con struttura in ferro verniciato o in legno e piano-tavolo anche in marmo, con esclusione di materiali plastici.

art. 60.1.4.4 - Pedane

Le pedane devono essere realizzate in legno trattato, in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, da non ostacolare il normale deflusso delle acque piovane e da essere accessibili ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche. Ove le dimensioni lo consentano le pedane devono essere delimitate da fioriere.

art. 60.1.4.5 – Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi in ambito C

E' consentita, per la fruizione stagionale da parte dei clienti e con le limitazioni di seguito riportate, la copertura stagionale di spazi esterni su suolo pubblico o privato ed antistanti o adiacenti a pubblici esercizi quali bar, ristoranti, pizzerie. Non è invece consentita per attività commerciali non configurabili come pubblici esercizi.

Non possono essere autorizzate coperture stagionale di spazi collegati ad esercizi che non siano già accessibili e dotati di servizi igienici idonei anche all'uso da parte di portatori di handicap in carrozzella.

Tali coperture devono essere realizzate con elementi corrispondenti alla definizione data per i gazebo (vedi **art. 2.18.1**) ed hanno durata rigorosamente stagionale, secondo la definizione data all'**art. 2.31** e come regolamentati dal punto di vista delle procedure all'**art. 14**.

Tali coperture non sono in nessun caso ammesse nel centro storico, tranne in occasione di particolari manifestazioni, in questo caso è necessario il parere dell'Amministrazione Comunale.

Tali manufatti devono essere:

1. ad uso esclusivo del pubblico esercizio cui sono collegati;

2. collocati esclusivamente in zone libere dalla sosta o dal transito di auto e comunque nel rispetto delle norme del Codice della Strada;
3. sostenuti da profilati in legno o metallo verniciato, con esclusione dell'utilizzazione di alluminio anodizzato di qualunque colore;
4. coperti con copertura in tela di colore chiaro naturale e prive di scritte di qualunque natura;
5. privi di qualsiasi forma di chiusura verticale;
6. completamente smontabili;
7. appoggiati al suolo, se pubblico, senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione in modo da consentire la loro rimozione stagionale senza comportare interventi di ripristino del suolo.

Tali manufatti possono:

- a) essere accompagnati da fioriere, cestini, punti luce da indicare nel progetto sottoposto all'Amministrazione;
- b) avere un piano di appoggio e di calpestio autonomo rispetto al suolo solo nel caso che lo stesso sia già pavimentato e purché tale pedana sia realizzata in legno trattato, in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, da non ostacolare il normale deflusso delle acque piovane e da essere accessibile ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche. Tale pedana deve essere delimitata da fioriere. Se posti su suolo pubblico è obbligatorio che l'appoggio del manufatto avvenga su pedana come descritto al comma precedente. Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca del Permesso di costruire e dell'eventuale concessione di suolo pubblico. In presenza di una serie di esercizi commerciali allineati su uno stesso fronte prospettico è obbligatoria la presentazione di un progetto unitario per materiali, illuminazione, colori, altezze e forme.

L'eventuale concessione del suolo pubblico non può essere rilasciata prima dell'approvazione del progetto edilizio, mentre il rilascio dell'atto autorizzativo di tipo edilizio è subordinato all'avvenuta stipula del contratto ed alla dimostrazione dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale o stipula della polizza fideiussoria previsti dall'**art. 14**.

art. 60.1.4.6 – Copertura di spazi collegati a pubblici esercizi in ambito C

Per i soli pubblici esercizi (come individuati all'**art. 60.1.4.5**) ricadenti in Ambito C come definito all'**art. 55.6**, che abbiano una superficie di somministrazione non superiore a 100 mq è consentita, previo rilascio di Permesso di costruire, la permanenza continuata dei manufatti descritti all'**art. 60.1.4.5** con la possibilità di chiusura stagionale (massimo 6 mesi) degli stessi nei soli mesi invernali da indicare esplicitamente nella domanda e da riportare come prescrizione dell'atto di Permesso di costruire, con pannelli trasparenti facilmente rimovibili con struttura in legno o metallo verniciato ed esclusione di alluminio anodizzato di qualsiasi colore, e vetro di sicurezza.

Deve essere comunque garantita una superficie apribile non inferiore ad un ottavo della superficie complessiva dell'esercizio, cioè comprensiva degli spazi interni in muratura ed altezza minima di m. 2.70.

Per tali manufatti valgono le prescrizioni di cui all'**art. 60.1.4.5**.

La superficie coperta dell'installazione non può eccedere il 100 % di quella di somministrazione dell'esercizio, con un massimo di mq 100.

Il rilascio del Permesso di Costruire non dà in ogni caso diritto all'occupazione di superficie coperta e all'utilizzazione di volumetria.

Le caratteristiche del manufatto non potranno in nessun caso variare nel tempo rispetto al progetto approvato ed oggetto di Permesso di Costruire, né acquistare caratteristiche strutturali che ne configurino la permanenza a tempo indeterminato e/o la difficile rimozione.

Il rilascio del Permesso di costruire non costituisce perciò alcun titolo riguardo a diritti soggettivi estesi nel tempo; a tale scopo il concessionario deve produrre atto d'obbligo registrato e trascritto con il quale si impegna a rimuovere il manufatto a semplice richiesta dell'Amministrazione e a non renderlo oggetto di trasferimento della proprietà o delle autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività.

Il soggetto concessionario dell'installazione del manufatto con chiusura a carattere stagionale è tenuto a rimuovere la stessa entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di scadenza riportata nel Permesso di Costruire.

A garanzia della rimozione il richiedente prima del ritiro del Permesso di Costruire versa al Comune deposito cauzionale di valore doppio rispetto al valore di quanto installato a carattere stagionale e comunque non inferiore ad euro 2.500,00. In caso di mancata rimozione l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente alla rimozione in danno dell'inadempiente, rivalendosi sul citato deposito e revocando il Permesso di costruire che non potrà essere rilasciato almeno per i successivi tre anni.

art. 60.1.4.7 – Tende con appoggio a terra

Le tende montate su telai rigidi appoggiati a terra sono ammesse solamente per i pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie) là dove gli spazi esterni e le caratteristiche degli edifici lo consentano, salvaguardando le esigenze della circolazione veicolare, dei cicli e dei pedoni e nel rispetto delle Norme del Codice della Strada, in particolare il comma 3 dell'art. 20, che prescrive che l'occupazione dei marciapiedi può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza dei fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di ml 2.

Non è consentita l'associazione alle stesse di: tettoie, vetrate, pannellature e qualsiasi altra struttura rigida, anche se rimovibile, a protezione della tenda o del suo meccanismo.

Su tali elementi non sono consentite scritte pubblicitarie, al di fuori del nome o marchio dell'attività cui si riferiscono, su di un unico lato. E' vietato l'utilizzo per la struttura di alluminio anodizzato.

art. 60.1.5 – Impianti e messaggi pubblicitari

Si rimanda alle previsioni ed ai contenuti del Piano generale degli Impianti Pubblicitari ed Affissionistici vigente.

art. 60.1.5.1 – Impianti Pubblicitari

La disciplina di questa tipologia di attrezzatura (tabelloni, posters) a carattere sia permanente che temporaneo, è rinviata allo specifico Piano generale degli impianti pubblicitari ed Affissionistici che indica le tipologie, eventualmente distinte per ubicazione, le quantità, le localizzazioni ammesse, le dimensioni, nonché le procedure per la loro installazione.

art. 60.1.5.2 – Messaggi Pubblicitari

Rientrano in questa categoria gli elementi espositivi di messaggi pubblicitari temporanei (striscioni, stendardi o plance, totem.) a richiamo di manifestazioni varie (spettacoli, mostre, fiere, etc.) di natura sia pubblica che privata. Anche per tali forme pubblicitarie si rimanda allo specifico Piano generale degli Impianti Pubblicitari ed Affissionistici.

La loro installazione è subordinata ad un provvedimento autorizzativo del dirigente del servizio Comunale competente, che indica la ubicazione e assegna i termini entro i quali gli elementi debbono essere rimossi.

art. 60.2 - Ulteriori prescrizioni per ambiti storici e/o oggetto di vincolo paesaggistico

art. 60.2.1 – Infissi - Vetrine

In Ambito A non è consentita la realizzazione di vetrine arretrate dal filo interno della muratura.

art. 60.2.2 – Edicole - Chioschi

Nell'ambito urbano A limitatamente alle piazze è consentita l'installazione o la sostituzione di edicole o chioschi purché con caratteristiche formali (materiali, colori) riferiti all'ambiente circostante.

art. 60.2.3 – Arredi esterni complementari a pubblici esercizi

In tutto l'ambito urbano A non è consentita la copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi come normata all'**art. 60.1.4.5** né le tende con appoggio a terra come normate all'**art. 60.1.4.7**.

Nell'ambito urbano A, gli spazi in questione possono essere arredati solo collocando ombrelloni con struttura in legno e copertura in tela naturale o il cui colore sia simile.

art. 60.3 - Prescrizioni speciali per le vetrine storiche

L'Amministrazione Comunale procede alla individuazione delle vetrine cui riconoscere valore storico, attraverso la formazione di specifici elenchi tramite una deliberazione di Consiglio Comunale soggetta al solo controllo di legittimità. Tali vetrine ed annessi elementi di arredo devono essere fatti oggetto di soli interventi di manutenzione conservativa e non possono in ogni caso rimosse o manomesse.

art. 61 - Autorizzazioni per gli elementi di arredo urbano

L'installazione di elementi descritti e normati nel presente Regolamento è subordinata al rilascio di specifico Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività.

Per quanto riguarda le modalità di richiesta, la documentazione da presentare e gli elaborati grafici da allegare si rimanda agli specifici articoli relativi ai rispettivi atti autorizzativi.

I permessi di cui sopra possono essere revocate qualora gli interessati non mantengano gli impianti in stato di buona conservazione ed in ogni altro caso di pubblico interesse.

L'installazione di indicatori di attività private (insegne e marchi) a carattere provvisorio è consentita, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, per un periodo massimo di due mesi.

Tali impianti dovranno essere realizzati in tabelloni di legno o altro materiale verniciato, portare la dicitura "insegna provvisoria" e la data di esposizione. La loro installazione deve comunque rispettare i criteri riportati all'**art. 57.1**.

art. 62 - Sanzioni per esposizione abusiva di elementi di arredo privati

Ferme restando le procedure sanzionatorie già indicate negli articoli precedenti, nel caso che le installazioni non autorizzate siano poste su suolo pubblico, l'Amministrazione Comunale provvede

ad interdire fin dal momento dell'accertamento l'utilizzazione commerciale dello spazio pubblico fino alla rimozione del o dei manufatti abusivamente installati.

art. 63 - Mostre permanenti o provvisorie su aree libere

Le mostre, o esposizioni permanenti di merci sono soggette a Permesso di Costruire da parte dell'Amministrazione Comunale.

Esse sono consentite limitatamente a merci quali: autoveicoli, attrezzature per campeggio, piante e fiori, materiali edilizi, materiale ed attrezzi per l'agricoltura, alle seguenti condizioni:

1. nelle aree che non hanno destinazione urbanistica commerciale, non siano eseguite opere edilizie di sorta;
2. che l'area sia schermata da recinzione o siepe verde di altezza minima ml 2,00.

Le attività di cui al presente articolo non sono consentite nell'ambito urbano A, salvo che nelle zone a destinazione commerciale, tranne che per le attrezzature per campeggio, piante e fiori e materiali ed attrezzi per l'agricoltura.

Le mostre o esposizioni temporanee su suolo pubblico sono consentite per il periodo massimo di giorni 7 (sette). La concessione del suolo pubblico è subordinata al deposito di una cauzione a garanzia del ripristino dei luoghi a seguito di eventuali danneggiamenti.

art. 64 – Occupazione Suolo Pubblico

L'occupazione di suolo pubblico a carattere temporaneo o permanente è consentita mediante autorizzazione rilasciata dal Dirigente competente alla firma.

NORME FINALI

art. 65 – Esercizio del potere di deroga (Legge 765/67 art. 16 e Legge Regionale 14/82 art. 6)

I poteri di deroga alle norme e ai regolamenti stessi, possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e delle disposizioni del D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Il relativo provvedimento è rilasciato dal Dirigente competente alla firma previa deliberazione del Consiglio Comunale.

art. 66 – Sanzioni

La Giunta con proprio atto deliberativo determina l'ammontare delle sanzioni, ove già non previste nel testo del presente Regolamento, per le contravvenzioni alle norme, fatte salve quelle che non siano già esplicitamente previste da leggi Nazionali o Regionali in materia.

art. 67 - Norme Finali e Transitorie

Le Norme del presente RUEC (Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale) prevalgono su quelle precedentemente in vigore, a meno di quegli ambiti per i quali il PUC rimanda a piani urbanistici attuativi ancora vigenti, per i quali prevalgono le relative NTA e le definizioni ivi contenute. Le

norme del presente Regolamento possono non applicarsi ai progetti edilizi presentati, completi di tutta la documentazione prevista dal precedente Regolamento Edilizio e dalle altre norme vigenti, prima del trentesimo giorno successivo all'entrata in vigore del nuovo Regolamento. Dell'avvenuta adozione del presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale verrà data ampia diffusione.

art. 67.1 – Prevalenza Norme di Settore

Le normative inerenti i Piani di Settore prevalgono, qualora in contrasto, sulle presenti norme; i Piani di Settore sono da intendersi esclusivamente quelli redatti a corredo del PUC.

art. 67.2 - Aggiornamento del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Ogni qual volta l'entrata in vigore di nuove norme di carattere nazionale o regionale, l'approvazione di variazioni dello strumento urbanistico o l'approvazione di Piani di Settore ed altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, rendano superate o contrastanti articoli o parti del presente regolamento, sono automaticamente disapplicati gli articoli o le parti in questione.

Sia in questo caso sia nel caso emergano necessità di interpretazione di particolari punti delle presenti norme, viene predisposto, entro 60 giorni dall'entrata in vigore delle nuove norme di livello superiore o dall'evidenziarsi delle difficoltà interpretative, atto dirigenziale che in un caso evidenzia le norme non più in vigore in quanto sostituite da quelle di livello superiore e nell'altro fornisce interpretazione autentica.