

COMUNE DI SAN VITO CHIETINO

(Chieti)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

**Testo del Regolamento approvato con Delibera di
Consiglio Comunale n. 17 del 30.04.2013.**

**Il Tecnico :
(Ing. Corrado Veri)**

Indice

TITOLO I	5
NORME DI CARATTERE GENERALE.....	5
CAPO I.....	5
Disposizioni Generali	5
Art.1 – Obbiettivi del Regolamento Edilizio.....	5
Art.2 - Campo di Applicazione	5
Art.3 – Rapporto R.E.C. – N.T.A. del PRG.	6
Art.4 - Adeguamento alla Legislazione.....	6
CAPO II.....	7
Definizioni.....	7
Art.5 Dimensionamento e Conformazione degli Edifici.....	7
Densità Edilizia. Parametri SF, Se, UF	7
Rilevamento ed Utilizzazione dei Volumi e delle Superfici Edificate per Interventi di Trasformazione	7
Volumi in Aggetto.....	7
Art.6 Definizioni e Interpretazione dei Parametri Edilizi	7
Alloggio.....	8
Altezza della Costruzione (H)	8
Altezza delle Fronti di un Edificio (Hf)	8
Centro Abitato	8
Centro Edificato	8
Centro Urbano	8
Distanza dai Fili Stradali (Ds)	9
Distanza tra le Pareti Esterne degli Edifici (Df).....	9
Indice di Edificabilità Territoriale (IT)	9
Indice di Edificabilità Fondiaria (IF).....	9
Indice di Piantumazione (Ip)	10
Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)	10
Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)	10
Lunghezza Massima delle Fronti (Lm)	10
Numero dei Piani (N)	10
Parcheggio Pubblico (Pp).....	10

Parcheggio Privato (P).....	11
Rapporto di copertura (RC).....	11
Spazi Interni agli Edifici (Si).....	11
Superficie Utile Abitabile (SA).....	11
Superficie Coperta di un Edificio (SC)	11
Superficie Edificabile (Se)	12
Superficie Fondiaria (SF)	12
Superficie Fondiaria Residua (SFR).....	12
Superficie Minima del Lotto (Sm)	12
Superficie Residua (SR)	12
Superficie Territoriale (ST)	12
Superficie destinata alle Opere di Urbanizzazione Primaria (Su1)	12
Superficie destinata ad Opere di Urbanizzazione Secondaria (Su2)	13
Superficie Utile (SU).....	13
Volume di un Edificio (V).....	13
Art.7 Classificazione dei Locali e degli Usi	14
Art.8 - Prescrizioni edilizie ed igienico sanitarie	14
TITOLO II.....	19
QUALITA' URBANISTICA E EDILIZIA DELLE OPERE.....	19
CAPO I.....	19
Inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano e ambientale.....	19
Art.9 - Aspetto e Manutenzione degli Edifici	19
Art.10 - Facciate e Coperture	20
Art.11 - Recinzioni	20
Art.12 - Aggetti e Sporgenze.....	21
Art.13 - Elementi di Arredo Urbano	22
Art.14 Toponomastica e segnaletica	24
Art.15 Numeri civici.....	25
Art.16 Installazione di antenne paraboliche, condizionatori o apparecchiature tecnologiche	25
Art.17 - Marciapiedi e Porticati.....	25
Art.18 - Aree Pertinenziali degli edifici, Giardini, Zone Verdi e Parchi	25
Art.19 - Depositi di materiali	26

CAPO II.....	28
Livelli prestazionali delle opere edilizie e norme particolari di igiene edilizia ...	28
Art.20 - Isolamento Termico e Risparmio Energetico	28
Art.21 -Isolamento Acustico	29
Art.22 - Isolamento dall'umidità.....	30
Art.23 - Salubrità del Suolo.....	30
Art.24 - Costruzioni Rurali.....	31
CAPO III	33
Igiene e tutela ambientale.....	33
Art.25 Spazi interni agli edifici	33
Art.26 - Scarichi e Classificazione delle Acque.....	33
CAPO IV	36
Esercizio dell'attività estrattiva.....	36
Art.27 - Autorizzazione all'Esercizio di Attività Estrattive in Cave e Torbiera	36
Art.28 – Installazione di impianti per la telefonia mobile.....	36
CAPO V	37
Norme di sicurezza	37
Art.29 - Prescrizioni Antincendio	37
CAPO VI.....	39
Superamento delle barriere architettoniche	39
Art.30 - Barriere Architettoniche	39
CAPO VII.....	40
Disciplina degli interventi edilizi	40
Art.31 - Interventi subordinati al Permesso di Costruire.....	40
Art.32 - Attività edilizia libera	40
Art.33 - Interventi subordinati a D.I.A e/o S.C.I.A.....	40
Art.34 - Opere pubbliche.....	40
Art.35 - Lavori eseguibili d’urgenza	41
Art.36 - Sportello Unico per le Attività Produttive.....	41
Art.37 – Sportello Unico per l’Edilizia	41
Art.38 - Caratteristiche del permesso di costruire.....	42
Art.39 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	42

Art.40 - Documenti ed Elaborati Tecnici a corredo della Domanda.....	43
Art.41 - Prescrizioni Particolari.....	44
Art.42 - Disciplina della denuncia di inizio attività	45
Art.43 - Oneri Concessori	45
Art.44 - Rilascio del Permesso di Costruire	45
Art.45 - Pubblicità del Permesso di costruire.....	45
Art.46 - Efficacia temporale e decadenza.	46
Art.47 - Diritti di Terzi	46
Art.48 - Misure di salvaguardia.....	46
Art.49 - Varianti al Progetto approvato e in corso d'opera	47
Art.50 - Inizio ed Ultimazione dei Lavori.....	47
CAPO IX	48
Attuazione degli Interventi, termini e modalità degli adempimenti.....	48
Art.51 - Inizio dei Lavori	48
Art.52 - Ordine di Cantiere.....	48
Art.53 - Occupazione temporanea e manomissione di Suolo Pubblico	49
Art.54 - Visite di Controllo, Termini e Modalità	49
Art.55 - Norme Particolari per i Cantieri Edilizi.....	49
CAPO X	51
Vigilanza sulle costruzioni	51
Art.56 - Competenze ed Attribuzioni	51
CAPO XI.....	52
Agibilità delle costruzioni	52
Art.57 - Procedura e documentazione	52
Art.58 - Inabitabilità ed Inagibilità.....	53
CAPO XII.....	54
Deroghe per edifici e opere pubbliche.....	54
Art.59 -Permesso di costruire in Deroga	54
Art.60 - Disposizioni speciali	54
Art.61 – Costruzioni Cimiteriali.....	54
Art.62 - Disposizioni transitorie.....	55

TITOLO I
NORME DI CARATTERE GENERALE

CAPO I
Disposizioni Generali

Art.1 – Obbiettivi del Regolamento Edilizio

il regolamento edilizio ha per obbiettivi l'indirizzo e il controllo della qualità edilizia attraverso la definizione dei livelli minimi di prestazione delle opere edilizie nonché delle modalità di verifica degli stessi in sede di progetto, in corso di esecuzione e ad opera finita.

Art.2 - Campo di Applicazione

Il Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia e urbanistica nel territorio Comunale, ai sensi dell'Art.2 comma 4 e dell'Art.4 del D.P.R. 6/06/2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni .

La disciplina edilizia si applica:

- a) alla realizzazione di nuove costruzioni;
- b) agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- c) all'attuazione diretta delle previsioni urbanistiche;
- d) alla esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- e) agli interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale

Per quanto non specificato nella disciplina edilizia e nelle disposizioni comunali si applicano le leggi statali e regionali e in particolare:

- D.P.R. 6/06/2001 n.380 e succ. mod. e integrazioni. (T.U.)**
- Il Codice Civile**
- L.17/8/42 n°1150 e successive modifiche e integrazioni;**
- L.28/1/77 n° 10 e successive modificazioni;**
- L. 5/8/78 n° 457;**
- LR 12/4/83 n°18 e successive modificazioni;**
- LR 52/89**
- L 662/96**

- la legislazione regionale in materia di territorio, ambiente, edilizia residenziale;
- la legislazione antisismica;
- la legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
- la legislazione sanitaria, sull'igiene ed ambientale;
- la legislazione sulla sicurezza e fruibilità degli edifici.
- la legislazione regionale sull'elettrosmog

Sono esclusi dal presente Regolamento edilizio:

- gli interventi di ordinaria manutenzione in immobili non sottoposti a vincoli artistico- storico-ambientale-archeologico ai sensi del T.U. in materia di beni culturali e ambientali approvato con Dlgs 22.01.2004 n.42;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi igienico-sanitari, impianti idraulici e relative tubazioni, caminetti interni, reti fognanti ed idriche, citofoni e videocitofoni;
- opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle esigenze di servizio e alle norme di sicurezza e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno;
- le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni strettamente connesse;
- manutenzione del verde privato, compresa la potatura e/o il taglio di essenze arboree non protette e in zone non sottoposte a vincolo idrogeologico o ambientale.
-

Art.3 – Rapporto R.E.C. – N.T.A. del PRG.

Il presente testo fornisce la disciplina cui deve conformarsi l'attività edilizia; essa, per quanto attiene agli argomenti trattati, revoca e sostituisce ogni eventuale regolamentazione edilizia preesistente ma **non assume** carattere di prevalenza rispetto alle disposizioni delle Norme Tecniche di attuazione dello Strumento Urbanistico Vigente in materia di parametri urbanistici.

Art.4 - Adeguamento alla Legislazione

Il testo del presente regolamento edilizio si intende automaticamente adeguato alle disposizioni di nuove leggi nazionali o regionali che abbiano rilevanza sulle materie in esso trattate.

CAPO II

Definizioni

Art.5 Dimensionamento e Conformazione degli Edifici

Densità Edilizia. Parametri SF, Se, UF

Per determinare la densità edilizia fondiaria si calcolano le dimensioni delle edificazioni, assumendo come indicatore prioritario la superficie edificabile di tutti i piani dell'edificio calcolata al lordo delle murature esterne (Se), in relazione all'area del lotto di pertinenza (SF=Superficie Fondiaria) che dà luogo all'indice di utilizzazione fondiaria (UF) quindi:

$$UF \text{ (indice di utilizzazione fondiaria)} = \frac{Se \text{ (mq. di superficie edificabile)}}{SF \text{ (mq. di superficie del lotto)}}$$

Rilevamento ed Utilizzazione dei Volumi e delle Superfici Edificate per Interventi di Trasformazione

Nel caso di trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde esistenti il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al rilievo e alla determinazione della consistenza edilizia (volumi e superfici) per ogni piano dell'edificio, sulla base della rappresentazione grafica, quotata, dello stato di fatto, di accertamenti catastali e di documentazione fotografica.

Il tecnico progettista è tenuto a verificare, prima dell'inizio dei lavori e di eventuali demolizioni, lo stato di fatto e ad attestare la conformità della documentazione presentata.

E' consentito il mantenimento dei locali accessori conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'atto della richiesta di trasformazione.

Volumi in Aggetto

Agli effetti della determinazione della superficie edificabile (Se) e del volume, i bow-windows e gli altri corpi aggettanti ausiliari devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico e devono rispettare tutti i limiti di distanza, con esclusione delle fattispecie previste dal successivo art. 17.

Art.6 Definizioni e Interpretazione dei Parametri Edilizi

Le seguenti definizioni sono espresse per facilitare l'interpretazione degli stessi ai fini del rilascio del Certificato di agibilità del costruito, oltre che per dettare norme di salvaguardia dei valori esistenti.

Alloggio

Si intende per alloggio (o appartamento) l'unità minima residenziale, luogo di dimora abituale o momentanea, composta dall'insieme di vani utili e accessori compresi in un fabbricato (o in una sua parte) e funzionalmente connessi, destinata all'abitazione di una sola famiglia.

Altezza della Costruzione (H)

L'altezza del fabbricato è la media delle altezze delle varie fronti. Non concorre alla determinazione dell'altezza un solo fronte del fabbricato che rimane scoperto in base alla sistemazione esterna per consentire l'accesso al piano interrato e/o seminterrato.

Altezza delle Fronti di un Edificio (Hf)

L'altezza di ciascun fronte dell'edificio è data dalla differenza fra la quota media del piano d'utilizzo antistante il fronte e:

il bordo inferiore della linea di gronda per edifici con copertura fino al 35% di pendenza;

punto medio della struttura di copertura d'edifici con il tetto di pendenza superiore al 35%;

piano di calpestio dell'ultimo piano degli edifici con copertura a terrazzo;

l'altezza dei fronti si misura dal piano di utilizzo o di sistemazione esterna e non dal piano originario di campagna

il piano di utilizzo o di sistemazione esterna non può andare oltre più o meno 2.00 metri dal piano originario di campagna.

Centro Abitato

Ai fini dell'attuazione della disciplina della circolazione stradale, si intende per Centro Abitato, l'insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada (vedi Nuovo Codice della Strada)

Centro Edificato

Ai fini di quanto previsto negli art. 16 e seguenti della legge 22.10.1971 n.865, il centro edificato è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

Centro Urbano

Si intende per Centro Urbano:

- il territorio corrispondente alle zone classificate come A, B, D ed F (D.M. LL.PP. 02.04.68) del Piano Regolatore vigente e comunque il territorio integralmente o parzialmente edificato e provvisto delle opere di urbanizzazione primaria.**

- **Il territorio ricompreso all'interno dei Piani Attuativi adottati e/o approvati.**
- **Distanza dai Confini (Dc)**
- **La distanza tra il fabbricato e i confini di proprietà è la minima distanza orizzontale tra il confine di proprietà e la parete del fabbricato compreso i balconi chiusi (bow-window), scale a giorno con attacco a terra. La distanza (Dc) non può essere inferiore a ml. 5.00.**
- **Sono ammesse costruzioni a confine esclusivamente nelle zone di completamento, con pareti non finestrate sui confini prospicienti altre proprietà, o in base a progetti unitari.**

Nelle zone di completamento le sopraelevazioni verranno eseguite in linea con i fabbricati esistenti anche se sono a distanza inferiore a metri 5.00 dal confine di proprietà e a metri 10.00 dai fabbricati e comunque nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Distanza dai Fili Stradali (Ds)

La distanza dalle strade è la minima distanza orizzontale tra la parete dell'edificio e il ciglio stradale ad esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici.

La distanza (Ds) non può essere inferiore a ml. 5.00, tale distanza deve essere rispettata anche nel caso di sopraelevazioni. In tutto il territorio comunale ricadente fuori dalla perimetrazione urbana così come individuata da apposita deliberazione di Giunta Comunale le distanze dalle strade devono osservare le norme di cui al D. Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Distanza tra le Pareti Esterne degli Edifici (Df)

La distanza tra le pareti di edifici antistanti (finestate e non) è la minima distanza orizzontale fra le pareti, compresi i balconi chiusi (bow-window) e solo scale a giorno con attacco a terra.

La distanza (Df) in tutte le zonizzazioni non può essere inferiore a ml. 10.00, fatta eccezione per le zone di completamento dove è consentito la possibilità d'edificazione a confine e/o in adiacenza a fabbricati esistenti con pareti non finestrate. Le distanze tra fabbricati si misurano in senso ortogonale tra le pareti che si fronteggiano e non in senso radiale.

Indice di Edificabilità Territoriale (IT)

E' il rapporto mc/mq. tra il volume realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Si applica sulla superficie territoriale (ST) per ottenere il volume edificabile (V) nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico esecutivo o la redazione di progetto edilizio unitario esteso ad un comparto di P.R.G.

Indice di Edificabilità Fondiaria (IF)

Esprime il volume massimo lordo di costruzione (V, espresso in mc.) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf). Per determinare la densità edilizia fondiaria si calcolano le dimensioni delle edificazioni sulla base degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, assumendo come indicatore prioritario la superficie edificabile lorda di tutti i piani dell'edificio (Se), in relazione all'area del lotto di pertinenza (Sf) ha luogo all'indice d'Utilizzazione Fondiario (Uf), quindi:

$Uf \leq Se/Sf$, dove:

Uf è l'indice d'Utilizzazione fondiario;

Se (mq) è la Superficie edificabile;

Sf (mq) è la superficie fondiaria del lotto di supporto, o, in ogni modo impegnata a fini piano - volumetrici.

Nel caso in cui il piano urbanistico determini soltanto il volume massimo edificabile (V.p.p.) può ricavarsi la Superficie edificabile, (Se) applicando la formula seguente:

$$Se = V \text{ max}/3.20$$

Agli effetti della determinazione della superficie edificabile (Se) e del volume (V), i corpi aggettanti chiusi, devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico, e devono rispettare i limiti di distanza e/o di distacco stabiliti, salvo casi di specifiche indicazioni contenute in vigenti previsioni piano - volumetriche di dettaglio degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Indice di Piantumazione (Ip)

Per **Ip** si intende il numero minimo di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone con la eventuale specificazione delle essenze la cui piantumazione è di responsabilità e a carico del soggetto titolare degli interventi previsti nel piano e costituisce condizione necessaria per il rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità degli edifici.

Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)

Esprime la massima superficie edificabile dell'edificio (Se, espressa in mq.) per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf).

$$Uf = mc/mq$$

Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie lorda dei fabbricati (Se) e la superficie territoriale (ST). E' espresso in mq/mq o mq/ha.

Si applica sulla superficie territoriale (ST) per ottenere la superficie edificabile (Se) nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico esecutivo o la redazione di progetto edilizio unitario esteso ad un comparto di PRG (PEU).

Lunghezza Massima delle Fronti (Lm)

Per Lm si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Numero dei Piani (N)

Per N si intende il numero dei piani abitabili o agibili, compreso l'eventuale piano di ritiro, e il seminterrato se abitabile.

Parcheggio Pubblico (Pp)

Si intende per parcheggio pubblico (Pp) lo spazio per la sosta di auto di cui al DM 2/04/68 n° 1444 effettivamente utilizzabile da tutti i cittadini, immediatamente collegato agli altri spazi pubblici veicolari, individuato anche lungo le strade quando esse abbiano una larghezza (escluso il marciapiede) di almeno ml. 5,00.

Parcheggio Privato (P)

Si intende per parcheggio privato (P) lo spazio per la sosta di auto minimo di cui alla L 122/89, effettivamente destinato alla sosta dei veicoli su area all'aperto o in garage realizzati entro la SF con destinazione trascritta. Detti spazi si intendono obbligatori per i minimi di legge e secondo il disposto di zona. Sono esclusi dal computo del **V** e della **Se** i parcheggi interrati.

Rapporto di copertura (RC)

Per RC si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurata considerando per superficie quella di cui al parametro SF e per la superficie coperta quella di seguito definita (SC).

Spazi Interni agli Edifici (Si)

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

In particolare:

- a) **Ampio Cortile**: si intende per "ampio cortile" uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di ml. 25,00.
- b) **Cortile**: Si intende per "cortile" uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a ml. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- c) **Patio**: si intende "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 6,00, a pareti circostanti di altezza non superiore a mt.4,00;
- d) **Chiostrina**: si intende "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 15 e con normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3,00;
- e) **Cavedio**: si intende "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e di passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a 1 mq, sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, attrezzato con una scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

Superficie Utile Abitabile (SA)

E' la superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nell'entità del 60%, tutte misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

Superficie Coperta di un Edificio (SC)

Per SC si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori ed entro terra che concorrano alla determinazione del volume (V).

Superficie Edificabile (Se)

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale dei muri, vani ascensori e vani montacarichi. Rimangono, tuttavia, esclusi dal computo della superficie edificabile:

gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 20% dell'Area occupata dall'edificio (Ao);

la Superficie edificabile (Se), calcolata per i corrispondenti tipi d'edilizia e divisa per la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice d'utilizzazione fondiaria:

$$Se/Sf \leq Uf$$

Superficie Fondiaria (SF)

E' la superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione, che non può essere inferiore al minimo stabilito nel piano urbanistico.

Superficie Fondiaria Residua (SFR)

Per SFR si intende quella risultante sottraendo alla SF di singoli lotti la cui utilizzazione edificatoria è subordinata a convenzionamento le superfici destinate ai servizi pubblici comprese negli stessi lotti.

Superficie Minima del Lotto (Sm)

S'intende l'area minima necessaria per un intervento edilizio diretto oppure, nel caso d'intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la SF. Nelle zone di completamento, tale parametro non si applica nel caso di lotti residui la cui edificazione, prevista dalla tavole di piano, è opportuna per il completamento delle cortine edilizie.

Superficie Residua (SR)

Per SR si intende la superficie che rimane sottraendo alla SF la SC.

Superficie Territoriale (ST)

La superficie territoriale comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e la superficie fondiaria, comprese nei comparti edificabili. La superficie territoriale va misurata al lordo delle zone destinate alla viabilità dei comparti edificabili, e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area.

Superficie destinata alle Opere di Urbanizzazione Primaria (Su1)

La S1 comprende le aree destinate a: strade (classificate D ed E dall'art. 11 delle presenti norme); spazi di sosta e di distribuzione ed altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area.

Superficie destinata ad Opere di Urbanizzazione Secondaria (Su2)

La S2 comprende le aree destinate a: servizi scolastici, servizi per attrezzature sociali d'interesse comune, spazi pubblici destinati a parco, per il gioco e per lo sport, aree per parcheggi, come da art. 3 del D.M. 02.04.1968.

Superficie Utile (SU)

Per SU si intende la somma delle superfici nette di tutti i piani, delimitata dal perimetro interno delle murature esterne, escludendo le cantine, i depositi e le autorimesse, se completamente interrato, i porticati a piano terra le verande e le altane, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati, e i servizi tecnici.

Volume di un Edificio (V)

Il volume totale di un edificio computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione degli extra spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti, superiori a cm.30 e fino ad un massimo di ulteriori cm.30, nonché dei tamponamenti orizzontali e dei solai, superiori a cm. 10, fino ad un massimo di ulteriori cm. 15 nella parte non strutturale, qualora il maggior spessore contribuisce in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica ed al contenimento dei consumi energetici. La parte strutturale verrà considerata fino ad un massimo di cm 30 di spessore anche per spessori maggiori.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume:

- il volume entro terra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista salvo che lo stesso sia destinato a residenza.
- i sottotetti di edifici residenziali non praticabili e quelli non abitabili aventi un'altezza media interna fino a mt. 2,40;
- i porticati, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, limitatamente alla parte emergente dalla linea di gronda, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.
- le scale di sicurezza definite come strutture di collegamento verticale, interne o esterne al fabbricato, necessarie ed obbligatorie 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 tagliafuoco.
- gli ascensori ed in genere le opere volte al superamento delle barriere architettoniche.
- i volumi seminterrati aventi un'altezza media dei fronti fuori terra minore di mt. 2,00. salvo che lo stesso sia destinato a residenza.

I volumi degli elementi quali scale, ascensori, androni e locali tecnici, sono computati al 50% del volume reale e per il calcolo della volumetria si dovrà considerare la superficie netta degli stessi..

La costruzione su aree in pendio non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sulla stessa area se pianeggiante.

Art.7 Classificazione dei Locali e degli Usi

Gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti, sono da considerare:

- a) locali abitabili (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
- b) vani accessori interni agli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, disimpegno, ambienti di servizio in genere);
- c) vani accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, altri locali a stretto servizio tecnico delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala);
- d) locali a destinazione terziaria inerenti ad attività turistiche, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone (negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigianali ed officine, magazzini, depositi ed archivi, uffici, laboratori scientifici e tecnici, locali accessori).

Gli studi professionali si intendono assimilati alle abitazioni, anche per quanto riguarda la disciplina delle singole zone di piano.

I locali di abitazione, che consentono la permanenza di persone o lo svolgimento duraturo di attività sono, di norma:

- soggiorni, cucine, camere da pranzo, camere da letto, uffici, studi professionali, laboratori artigianali, nella conformazione tipologica degli alloggi;
- sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifici e tecnici, cinema, teatri, auditorium, discoteche, clubs, alberghi, pensioni, residences, case albergo, ristoranti e simili, caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o dalla forte affluenza di pubblico;
- officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimesse con officina, lavaggio o sala esposizione commerciale, magazzini e depositi e locali a varia destinazione, caratterizzati dalla presenza delle persone;
- aule ed ambienti scolastici, palestre, case di cura, edifici d'interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.

Art.8 - Prescrizioni edilizie ed igienico sanitarie

Classificazioni dei locali.

Sono locali d'abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

A.1	Soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto in edifici d'abitazione individuali e collettivi.
-----	--

	Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici. Camere di alberghi e pensioni.
A.2	Negozi per la vendita al dettaglio, sale d'esposizione nell'ambito dell'abitato, sale di riunione, sale da gioco, palestre, bar, ristoranti, locali mensa e esercizi di cura per la persona. Laboratori scientifici e tecnici, servizi igienici negli edifici di cura ed ospedalieri e nei complessi scolastici e di lavoro. Officine meccaniche, laboratori industriali ed artigianali, cucine collettive, spogliatoi personale. Parti di garage non destinati al solo posteggio di autovetture, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite. Magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di scarico e carico e pulizia. Allevamenti di animali.

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

S.1	Servizi igienici e bagni negli edifici d'abitazione individuale o collettiva, negli alberghi, nelle pensioni, negli stabilimenti balneari.
S.2	Scale che collegano più di due piani. Corridoi e disimpegni comunicanti, nel caso in cui superino i 12 mq. di superficie od 8.00 ml. di lunghezza. Magazzini e depositi in genere. Garage di solo posteggio. Salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza. Lavanderie, stenditoi e legnaie.
S.3	Disimpegni inferiori a mq. 10 e corridoi esclusi nella S.2. Ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.. Vani scale colleganti solo di due piani. Salette macchina con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza d'impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati sono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere del responsabile dell'UTC.

Dimensioni dei locali

Il volume interno, la superficie netta e una dimensione planimetrica dei locali non possono essere inferiori ai minimi sottoelencati:

classi	Superficie Mq.	Volume Mc.	Minima dimensione in pianta Ml.
A.1 a)	9,00	24,30	2,00

Classi	Superficie per camera da due letti Mq.	Superficie per camera ad un letto Mq.	Volume per camera a due letti Mc.	Volume per camera ad un letto Mc.	Minima dimensione in pianta Ml.
A.1 c)	14,00	9,00	38,70	24,30	2,00

classi	Superficie mq.	Volume mc.
A.2 a)	20,00	70,00

L'altezza minima dei locali di categoria A.1 e A.2 non potrà essere inferiore a mt. 2.70.
L'altezza minima dei locali di categoria S.1, S.2. ed S.3 non potrà essere inferiore a mt. 2.40.

Illuminazione e ventilazione dei locali.

Le aperture per l'illuminazione e la ventilazione degli ambienti devono avere dimensioni proporzionali alla superficie degli ambienti, e non inferiori ai rapporti sottoelencati.

Al fine del dimensionamento delle aperture, si dovrà tenere conto della superficie illuminante (Si), pari all'area netta delle parti vetrate, e della superficie ventilante (Sv), pari all'area netta delle superfici apribili.

I locali di categoria A. devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni, cioè con tassativa esclusione di affacci su chiostrì e cortili interni.

Le superfici illuminanti e ventilanti minime in rapporto alla superficie in pianta del locale, sono:

categoria	Superfici illuminanti Si.	Superfici ventilanti Sv.
A.1 a)	1/8	1/10
A.1 b)	1/5	1/10
A.1 c)	1/8	1/10
A.2 a)	1/8	1/10
A.2 b)	1/8	1/10
A.2 c)	1/8	1/10
A.2 d)	1/8	1/10
A.2 e)	1/8	1/10

La distribuzione della luce nell'ambiente deve essere regolare ed uniforme, in relazione alle funzioni che in esso si svolgono.

Il rapporto tra la superficie illuminante e ventilante in relazione alla superficie in pianta dei locali di cat. S. non deve essere inferiore ad 1/12, con un minimo di mq. 0.40. Qualora la finestra sia priva del dispositivo di chiusura, essa potrà avere in ogni caso la dimensione minima.

Le scale che collegano più di due piani, qualora non siano aerate ed illuminate direttamente a ciascun piano, devono essere munite di lucernario con apertura di ventilazione la cui superficie sia pari a mq. 0.40 per ogni piano servito, compreso il piano terreno.

I locali di categoria S.1, S.2 e S.3 potranno essere illuminati artificialmente nei seguenti casi:

- a) Servizi individuali annessi ad uffici, studi, ambulatori, pubblici servizi,
- b) Servizi individuali annessi a camere d'albergo,
- c) Servizi igienici annessi ai locali facenti parte di case-albergo, costituiti da un solo locale di soggiorno-letto,
- d) Servizi negli alloggi aventi già almeno un locale della medesima categoria con illuminazione ed aerazione diretta dall'esterno.
- e) corridoi e disimpegni.
- f) magazzini e depositi (qualora non entrino in conflitto con legislazione specifica)

L'impianto di ventilazione artificiale deve assicurare almeno 5 ricambi/ora.

I locali di categoria A.2 potranno essere illuminati artificialmente nei seguenti casi:

Sale riunione.

Laboratori

Magazzini depositi o archivi spogliatoi

E comunque non in conflitto con legislazione specifica. L'impianto di ventilazione artificiale deve assicurare ricambi/ora necessari e richiesti dalla normativa vigente.

Cucinotti e cucine in nicchia.

In alloggi di superficie netta inferiore a 100 mq., sono consentite cucine di categoria S.1, di dimensioni inferiori a quelle di cui al precedente paragrafo, purché esse abbiano accesso diretto da locali di soggiorno di almeno mc. 36 tali cucine devono avere superficie non inferiore a mq. 4, finestratura non inferiore a mq. 1, bocchetta per ventilazione esterna regolabile, indipendente dalla finestra.

Nei predetti alloggi sono consentite, inoltre, cucine in nicchia prive di finestre, di superficie non superiore a mq. 5, se aperte su altro locale regolarmente del volume di almeno mc. 36, purché la nicchia sia dotata, oltre che di canna fumaria, di canna d'aspirazione indipendente di almeno 20 cmq. di sezione libera.

Nel caso di cucine a nicchia, l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma delle superfici del locale abitabile e della cucina in nicchia.

Piani seminterrati.

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della quota media del terreno circostante l'edificio, possono essere utilizzati anche per destinazioni di cat. A1 e A2 purché: la quota del soffitto sia in media di ml. 1.50 più alta della quota del marciapiede o della media del terreno circostante;

esiste un'intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza;

il pavimento posi su vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico sia al di sotto del piano di posa del vespaio.

Si adottino soluzioni igienico-sanitarie adatte a garanzia della salubrità dell'ambiente.

Sottotetti.

I vani sotto le falde del tetto, escluse le intercapedini d'isolamento delle coperture, non devono avere altezze medie eccedenti i mt. 2.40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

Sono ammessi sottotetti abitabili (computati nella volumetria), a condizione che l'altezza interna media non sia inferiore ai mt. 2.70, che le eventuali intercapedini d'isolamento siano inaccessibili, e con uno spessore non superiore a mt. 0.50,. Sono ammessi in corrispondenza della copertura, volumi tecnici solo per vani comandi ascensori, lavanderie, stenditoi. La coesistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti.

Le altezze interne del sottotetto, in caso di copertura in legno e/o di coperture metalliche, vengono misurate all'intradosso delle travi della struttura secondaria, travi che non possono avere un passo superiore a mt. 2.00;

Portici.

Sono considerati portici tutti quei volumi posti ai piani seminterrati, terra e oltre che non risultano chiusi da murature o da qualsiasi altro materiale per tamponatura (vetro-cemento, finestratura a nastro ecc.), creando, dunque, un volume esterno all'abitazione definito da pilastri o murature portanti.

TITOLO II

QUALITA' URBANISTICA E EDILIZIA DELLE OPERE

CAPO I

Inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano e ambientale

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

Art.9 - Aspetto e Manutenzione degli Edifici

Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente e comunque secondo i caratteri del progetto originale, comprese le finiture, i rivestimenti esterni e le colorazioni.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, affaccianti su spazi ed aree di pubblico transito, è vietato sistemare a vista tubi di scarico, canne di ventilazione, canalizzazione in genere, condizionatori d'aria e relative apparecchiature, e simili, a meno che il progetto non preveda una sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle stesse pareti con preciso carattere architettonico.

Le linee telefoniche ed elettriche devono correre all'interno di apposite sedi poste al di sotto del livello del suolo e comunque devono essere sistemate in modo da non costituire elementi di disturbo delle visuali e delle linee architettoniche dell'ambiente urbano; quelle del gas, ove indispensabile, devono essere poste sulle pareti esterne secondo una soluzione architettonica tendente ad armonizzarne il rapporto con le parti degli edifici.

Nelle aree private di pertinenza degli edifici fronteggianti gli spazi pubblici devono essere previsti appositi alloggiamenti per i cassonetti dei rifiuti solidi urbani, facilmente accessibili agli operatori ecologici.

Ogni proprietario ha l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli edifici e di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ritinteggiatura delle facciate e delle recinzioni in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità, di sicurezza e di decoro richiesti dalle norme vigenti.

Quando le facciate di un fabbricato sono indecorose o comunque non corrispondenti alle condizioni sopra definite, il Sindaco ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti di ufficio a carico dell'inadempiente.

Per il recupero delle spese relative, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art.10 - Facciate e Coperture

In tutto il territorio comunale, fatte salve le disposizioni di dettaglio date per le singole zone dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG o da altro strumento specifico (Piano del Colore, Piano dei Servizi e delle Aree Pubbliche, ecc.), la realizzazione dei nuovi edifici, salvo il mantenimento di parti strutturali, facciate o finiture, realizzati prima del 1950, dovrà essere fatta nel rispetto delle seguenti modalità costruttive:

- Coperture: nel caso di coperture con tetto a falde, è ammessa la pendenza massima del 35% con manto finale in cippi di laterizio e similari;**
- Gronde e pluviali, scossaline, converse in rame e/o lamiera, o altro materiale esteticamente valido.**
- Infissi esterni: finestre, porte e vetrine in legno o in metallo verniciato ; sono da considerarsi preferibili i colori grigio, beige, verde scuro, testa di moro, canna di fucile (per gli infissi metallici); persiane in legno o in metallo verniciato.**
- Facciate esterne: la finitura sarà realizzata con muratura di mattoni pieni faccia a vista o con intonaci in malta bastarda colorati in pasta o tinteggiati con pitture a base di silicati in accordo con la costituzione di una coerenza cromatica delle cortine; sono preferibili i colori bianco, beige, terra chiara; non sono consentiti rivestimenti in materiali sintetici quali rullati, graffiati in quarzo plastico, ecc.**

Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

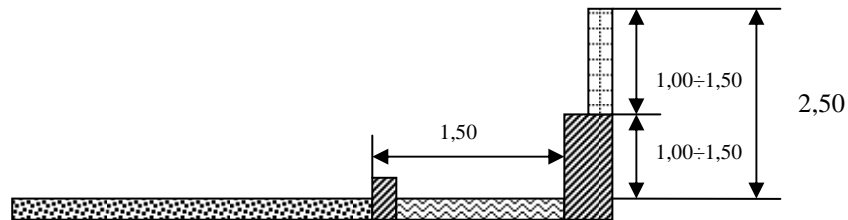
Art.11 - Recinzioni

In tutto il territorio comunale, fatte salve le disposizioni di dettaglio date per le singole zone dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG o da altro strumento specifico (Piano Particolareggiato, Piano del Colore, Piano dei Servizi e delle Aree Pubbliche, ecc.), la realizzazione di recinzioni sarà fatta nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e non devono impedire o limitare la visibilità per la circolazione.**

- possono avere un'altezza max. complessiva non superiore a mt.2,50 su un muro pieno di altezza media di mt.1,50 , nel lato verso strade pubbliche devono essere di tipo aperto di altezza max. complessiva non superiore a mt.2,50 su muro pieno di altezza media di mt.1,00 e parte superiore in grigliatura in laterizio e/o rete metallica e/o ferro zincati e/o verniciati in accordo con le colorazioni degli edifici circostanti
- eventuali tettoie in corrispondenza degli accessi non debbono sporgere dal filo esterno della recinzione.
- alloggiamento per i contatori di erogazione di servizi a rete dovrà essere ricavato all'interno della recinzione e non dovrà in alcun modo sporgere dal suo filo esterno.
- gli eventuali accessi carrabili devono essere arretrati di almeno una profondità di ml. 4,50 dal filo stradale (ml.3,00 per le strade comunali).
- allineamento secondo le prescrizioni del vigente regolamento ovvero secondo le recinzioni già esistenti con riferimento a quelle poste a distanza maggiore dalla strada.

Fatte salve altre specifiche norme, le recinzioni all'interno del centro abitato in zone prive di marciapiedi, dovranno rispettare una distanza minima di ml. 1,50 dal ciglio bitumato e dal limite della sede stradale indicato nelle tavole di piano; esse potranno essere poste sul confine di proprietà e sui limiti di zona nelle parti non prospicienti le strade.



Nelle zone ove esistono i marciapiedi, le recinzioni potranno essere poste a ridosso di questi, laddove essi abbiano larghezza di almeno ml.1,50. In caso di larghezze inferiori, dovrà essere comunque rispettata la distanza minima di mt.1,50 dal ciglio bitumato;

Nelle zone agricole, esterne ai centri abitati, le recinzioni debbono essere arretrate dal ciglio stradale così come prescritto dal nuovo codice della strada.

Art.12 - Aggetti e Sporgenze

Fatte salve tutte le altre disposizioni contenute nel presente testo, sugli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- e) aggetti e sporgenze superiori a cm.5 fino all'altezza di ml. 2,20 dal piano del marciapiede ovvero strada nel caso in cui non sia previsto o esistente, e aggetti superiori a cm.20 al di sopra di detta quota e fino a quella degli eventuali balconi ;

f) porte e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a ml. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a ml. 2,50 se la strada ne è priva.

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

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche non possono avere una sporgenza dal filo del fabbricato superiore ad un dodicesimo della larghezza della strada e essere posti ad altezza non inferiore di ml. 2,70 dal piano del marciapiede o a ml. 4,50 dal punto più alto della carreggiata prospiciente.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto sui balconi arretrati dal filo stradale e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi, l'aggetto dei porticati, le terrazze, le pensiline, le scale esterne, ecc. aperti non potranno comunque avere distanza dai confini di proprietà o di zona inferiore ai ml. 2,50; le eventuali strutture verticali di sostegno dovranno rispettare le distanze minime previste dalle norme del P.R.G.

Art.13 - Elementi di Arredo Urbano

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che sia di nocimento al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici e/o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'esposizione temporanea al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio al rilascio di apposita autorizzazione.

I chioschi, le pensiline, le tettoie, i box e i manufatti prefabbricati in genere non possono essere realizzati con materiali di tipo precario quali lamiera, plastica, tela ecc.

Essi devono corrispondere ad esigenze di decoro e di armonizzazione con l'ambiente circostante. L'Ufficio Tecnico prescriverà caso per caso l'uso di materiali appropriati.

L'esposizione permanente di insegne, cartelli pubblicitari, ecc., intesi alla segnalazione o alla pubblicizzazione di attività ed esercizi pubblici, è soggetta alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

Essi devono essere realizzati, nelle loro parti strutturali, con materiali non deperibili e resistenti agli agenti atmosferici. Le strutture di sostegno dovranno essere calcolate per resistere alla spinta del vento, saldamente realizzate ed ancorate, sia globalmente che nei singoli elementi. Qualora essi costituiscano manufatto, la cui realizzazione e posa in opera è regolamentata da specifiche norme, l'osservanza delle stesse e l'adempimento degli obblighi da queste previsti devono essere documentati.

In ogni caso gli interessati dovranno presentare un progetto, a firma di un tecnico abilitato, da cui risultino le caratteristiche dell'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

Dovrà, inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e/o paesistico. Le caratteristiche devono essere studiate in funzione dell'insieme del prospetto dell'edificio ed essere tali da non alterare gli elementi architettonici e decorativi esistenti.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

Sono vietate le insegne che producono fastidio alla vista dei passanti, pedoni o automobilisti; sono da considerarsi preferibili le insegne non luminose, cioè non contenenti al proprio interno fonti luminose ma illuminate da faretti o consimili posti in modo adeguato e comunque contenute nei limiti del varco esistente.

Le insegne a parete dovranno essere di dimensioni contenute ed in armonia con il disegno architettonico dell'edificio, e comunque rispondenti alle precedenti disposizioni. Sono ammissibili insegne complanari alla facciata dell'edificio inserite nei vani vetrina; piccole insegne a bandiera, in metallo o in legno verniciati, in materiali plastici opachi, collocate al di sopra o nei pressi dell'ingresso principale dell'esercizio pubblico interessato.

Nel caso di insegne con struttura autonoma, esse dovranno rispettare le distanze previste per le recinzioni (vedi art.11).

Quando vi siano più attività da segnalare in uno stesso edificio o complesso di edifici, le insegne dovranno avere uniformità grafica ed estetica risultanti da un apposito studio unitario.

Il Comune ha facoltà di applicare sugli edifici cartelli, segnaletica e/o apparecchi che siano di pubblico interesse dandone preventiva comunicazione ai proprietari ed aventi diritto .

Sono vietate insegne su immobili di interesse storico, artistico, archeologico, storico e ambientale salve le determinazioni delle competenti Soprintendenze ai sensi del D.Lgs 490/99. L'applicazione di insegne e/o cartelli e simili sugli edifici ricadenti nella zona del centro storico è disciplinata dalle norme contenute nel P.R.C.S.

Le antenne di ricezione radio-televisive devono essere collocate sulla copertura degli edifici e, in caso di realizzazione di fabbricati condominiali, debbono essere unificate in unico impianto centralizzato.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino sarà ordinata la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici o targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Dirigente può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico; l'autorizzazione ha durata annuale ed è rinnovabile; in mancanza del rinnovo le suddette tende saranno rimosse, con ripristino dello stato originale dei luoghi, a spese del proprietario entro quindici giorni dalla scadenza della autorizzazione; trascorso inutilmente tale termine lo sgombero avverrà a cura del Comune con addebito delle spese al proprietario, a norma di legge.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt. 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali, anche in tela o in frangia, che scendano al di sotto di mt. 2,20 dal piano sottostante.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico, non potrà essere asportato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Sovrintendenza ai Monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile dell'Ufficio Competente potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

I proprietari degli immobili di nuova costruzione oppure soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia, sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese la sistemazione con la relativa pavimentazione dei marciapiedi esistenti o previsti dallo strumento urbanistico fronteggianti le rispettive proprietà e *dovranno essere utilizzati i medesimi materiali dei marciapiedi esistenti ed in caso di assenza secondo le disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.*

E' fatto obbligo altresì di installare cassette postali private con la feritoia di impostazione rivolta verso il suolo pubblico. In presenza di recinzione le cassette devono essere posizionate nelle immediate vicinanze dell'accesso pedonale, verso il suolo pubblico, così come gli alloggiamenti dei contatori di acqua, gas, energia elettrica, ecc..

Sono preferibili le cassette non sporgenti, integrate nei pannelli di campanello o citofono, in ottone o ferro battuto di colore brunito. Tali tipologie sono obbligatorie nel centro storico.

Art.14 Toponomastica e segnaletica

Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché non abbiano contenuto pubblicitario e/o commerciale ovvero il manufatto non sia tutelato dal D.Lgs. 29/10/ 99 n.490 e succ. mod. .

E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

Art.15 Numeri civici

I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a carico del comune, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

Art.16 Installazione di antenne paraboliche, condizionatori o apparecchiature tecnologiche

L'installazione di antenne paraboliche e/o di apparati di ricezione singoli o collettivi deve essere conforme alle prescrizioni contenute dall'art. 3, comma 13, della Legge 249 del 31/07/97.

Art.17 - Marciapiedi e Porticati

I marciapiedi, gli spazi per il passaggio pubblico, i porticati e tutte le loro parti accessorie, devono essere lastricati, rivestiti, realizzati con materiali e tecniche pertinenti con la forma e l'immagine storiche dello spazio pubblico e comunque previa approvazione di circostanziato progetto specifico.

La larghezza minima dei marciapiedi nelle zone di nuova urbanizzazione è fissata in ml.1,50.

E' prescritta la realizzazione di parapetti in tutti i casi in cui i dislivelli presentino pericolo nell'uso; gli stessi non potranno in alcun caso essere di altezza inferiore ai 110 cm.

E' consentito ai privati, previa autorizzazione del responsabile del servizio, installare fioriere sul suolo pubblico, aderenti agli edifici, sempreché esse siano in armonia con le caratteristiche ambientali e non costituiscano ostacolo alla viabilità sia stradale che pedonale.

Art.18 - Aree Pertinenziali degli edifici, Giardini, Zone Verdi e Parchi

Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

Le aree pertinenziali degli edifici dovranno essere sistemate in modo da garantire comunque la permeabilità dei suoli. Le pavimentazioni impermeabili vanno di norma escluse e comunque non potranno superare il 30% della superficie residua del lotto edificabile nel caso di edifici per la residenza.

Nel caso di complessi produttivi le aree pertinenziali e di servizio con pavimentazione non permeabile, ove superassero i limiti di cui al comma precedente, non potranno prevedere il convogliamento delle acque in pubblica fognatura. In tal caso le acque meteoriche dovranno essere convogliate in corsi d'acqua superficiali tramite opportune opere di canalizzazione e/o intubamento il cui progetto esecutivo dovrà essere presentato insieme alla richiesta di permesso di costruire .

I giardini, le zone verdi, i parchi ed i complessi alberati, sia pubblici che privati, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, della potatura delle piante, della sostituzione delle medesime in caso di deperimento.

Le pavimentazioni, all'interno degli stessi, saranno realizzate con tecniche che non richiedano sottofondazioni cementizie e privilegino la permeabilità idrica; sono escluse pertanto le pavimentazioni in asfalto o in cemento a getto continuo.

Art.19 - Depositi di materiali

Sono vietati i depositi esterni non autorizzati di materiali, compresi materie prime o residui di lavorazione, veicoli non regolarmente immatricolati, attrezzi agricoli, elettrodomestici ed altri oggetti in disuso, anche se non direttamente visibili dalle strade o spazi pubblici.

Sono ammessi depositi stagionali di legna per uso domestico solo se opportunamente accatastata ed in quantità limitate, per uso privato.

Nei casi di accertata necessità ed urgenza il Sindaco può concedere autorizzazione in deroga alle suddette disposizioni, sempre che non ricorrano condizioni di danno alla pubblica igiene ed al decoro ambientale, per una durata massima di mesi due, rinnovabile una sola volta nel corso dell'anno solare.

Nelle fasce di rispetto stradale sono vietati i depositi che possono costituire pregiudizio per la sicurezza pubblica e la circolazione pedonale e veicolare.

E' fatto obbligo ai frontisti di provvedere alla sistemazione a verde e/o a parcheggio nonché alla pulizia e alla manutenzione delle aree private fiancheggianti le strade pubbliche.

Accertata la eventuale infrazione e comunicata all'interessato, salvi gli altri provvedimenti del caso, lo sgombero dovrà avvenire entro quindici giorni dalla comunicazione; trascorso inutilmente tale termine il Comune provvederà con i propri mezzi ed a spese del contravventore.

I depositi di materiali non rientranti nei casi sopraindicati possono essere eseguiti soltanto previa autorizzazione del Dirigente. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

I materiali provenienti da demolizioni, scavi ecc. devono essere conferiti nelle apposite discariche autorizzate dalla Regione ai sensi del D.P.R. 10/9/82 n.915 e successive modifiche ed integrazioni .

CAPO II

Livelli prestazionali delle opere edilizie e norme particolari di igiene edilizia

Art.20 - Isolamento Termico e Risparmio Energetico

Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di permesso di costruire.

Per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso vale il comma 1 del presente articolo.

La presente norma è valida:

- a) per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento.
- b) per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale.
- c) per gli interventi di ristrutturazione edilizia 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.

Gli edifici di cui all'art. 3 del D.P.R. 1052/77, nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per il riscaldamento sono soggetti alle norme sull'isolamento termico ai fini del risparmio energetico.

Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.

Vanno rispettati tutti i seguenti parametri:

- a) per gli edifici di nuova costruzione e per quelli ristrutturati, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91, le strutture di tamponamento dovranno avere i valori massimi di trasmittanza termica U come prescritte dalla norma vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Prima dell'inizio dei lavori, il titolare del permesso a costruire e l'impresa devono provvedere alla presentazione al Comune del progetto esecutivo dell'isolamento delle strutture e del relativo impianto termico a firma del tecnico abilitato iscritto al relativo Albo Professionale.

In particolare i progetti dovranno contenere i seguenti elaborati:

- a) Progetto dell'isolamento termico con relazione tecnica conforme alla L 10/91;
- b) Progetto dell'impianto termico, ai sensi della vigente legge.
- c) Quest'ultimo dovrà anche contenere:

- d) -schema planimetrico generale con l'indicazione della distribuzione delle tubazioni (e relativi diametri) e dei corpi scaldanti;
- e) -schema di funzionamento della "Centrale Termica" dettagliato in tutti i particolari esecutivi;
- f) dimensioni della canna fumaria e relativi particolari costruttivi;
- g) -tabella con calcoli dettagliati giustificativi delle calorie computate a norma UNI-CTI-7357-74;
- h) indicazione della composizione e caratteristiche di ogni corpo scaldante;
- i) pianta a sezioni della centrale da presentare ai VVFF.

Art.21 -Isolamento Acustico

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi su quelli esistenti, devono essere predisposti sistemi di isolamento acustico, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti.

La protezione acustica deve essere assicurata dai:

- rumori di calpestio, di traffico, di funzionamento di impianti e di apparecchi installati nel fabbricato;**
- rumori o suoni provenienti da abitazioni o ambienti contigui, da locali o spazi destinati a servizi comuni;**
- rumori provenienti da laboratori artigianali o industriali.**

I metodi di misura ed i criteri di valutazione ai fini dell'isolamento acustico sono indicati nelle norme vigenti.

Per l'attenuazione dei rumori dall'esterno, occorre garantire che le porte, le finestre, i serramenti e le cassette degli avvolgibili siano in perfetta tenuta e che i vetri abbiano uno spessore adeguato.

Gli impianti tecnici rumorosi, quali ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico, debbono essere opportunamente isolati e protetti in modo da impedire la propagazione dei suoni.

In particolare, anche ai sensi della L.447/95 e fino all'emanazione di specifiche disposizioni da parte dello Stato o della Regione, nel caso di locali pubblici (quali ristoranti, negozi, uffici, ecc.), destinati alla permanenza contemporanea di più di 10 persone, nonché di alberghi, pensioni, ecc., dovrà essere assicurato un adeguato livello di comfort acustico mediante il sostanziale abbattimento dei livelli massimi di rumorosità interna raggiungibili nel momento della massima frequentazione ammissibile. Detto obiettivo sarà conseguito mediante l'adozione di tecniche e materiali idonei per il fonoassorbimento in modo da contenere detta rumorosità di ambiente entro i 48 decibel (dB. A).

La chiara illustrazione delle caratteristiche tecniche dovrà essere contenuta negli elaborati di progetto a corredo delle domande di concessione, di autorizzazione edilizia o nelle semplici comunicazioni di modifica interna per rinnovo dei locali interessati.

Il rispetto delle suddette disposizioni sarà altresì condizione necessaria per il rilascio di certificazione di abitabilità o agibilità.

Entro il termine di cinque anni dalla definitiva approvazione del presente RE è comunque prescritto per tutti i locali pubblici o di uso pubblico l'adeguamento alle disposizioni suddette; il mancato rispetto delle stesse determinerà la revoca del certificato di agibilità.

Art.22 - Isolamento dall'umidità

Gli edifici devono essere opportunamente isolati dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili a piano terra, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio, mediante intercapedine aerata o vespaio di pignatte a secco.

Se i locali abitabili sono posti, anche parzialmente, a quota inferiore rispetto al terreno circostante, deve essere realizzata una intercapedine aerata lungo tutto il perimetro che circonda la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del calpestio dei locali abitabili a larghezza pari ad 1/3 della sua altezza.

Per i locali non abitabili, allo stesso livello del terreno o seminterrati, è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.

Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed a quello di massima piena delle fognature di scarico.

Tutte le murature devono essere isolate, mediante stratificazioni impermeabili continue, poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane, saranno impermeabilizzati con materiali in strati continui e realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Nel caso di risanamento e di ristrutturazioni di costruzioni esistenti, la protezione contro l'umidità ascendente può realizzarsi con intercapedini verticali esterne, sbarramenti in spessore di muro, contromuro interni, iniezioni a base di resine siliciche, deumidificazioni elettrosmotiche, intonaci osmotici.

Art.23 - Salubrità del Suolo

Se il terreno destinato alla costruzione è umido o soggetto all'invasione di acque, superficiali o sotterranee, occorre effettuare preventivamente adeguati drenaggi superficiali e/o profondi, fino alla completa bonifica del suolo e del sottosuolo.

In caso di realizzazione di rilevati e/o colmate, è vietato l'uso di terra inquinata o di materiale inquinante.

Per tutte le costruzioni è obbligatorio adottare sistemi di impermeabilizzazione idonei ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

E' possibile costruire su terreni utilizzati come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, solo dopo il completo ed integrale risanamento del suolo stesso.

Le aree cimiteriali dismesse per le quali sia stata deliberata la soppressione, non possono avere altre destinazioni se non dopo 15 anni dall'ultima inumazione.

Prima di essere utilizzato altrimenti, il terreno del cimitero soppresso, deve essere dissodato per la profondità di almeno mt. 2,00 ; ed i resti umani eventualmente rinvenuti devono essere disposti in altro cimitero.

Art.24 - Costruzioni Rurali

Le costruzioni rurali, abitazioni e spazi tecnici con altra destinazione, sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato all'esterno della perimetrazione urbana, e sono soggette a prescrizioni particolari rispetto alle norme relative agli altri fabbricati.

Gli edifici rurali devono essere coerenti, per uso di materiali e caratteri tipologici, con la tradizione dell'architettura agricola della zona ed essere situati su terreni asciutti, che abbiano le falde acquifere assai profonde.

Ove ciò non sia possibile, gli interrati ed i piani a livello di campagna devono essere protetti dall'umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni.

In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati alti non meno di 70 cm.

I muri delle costruzioni non possono essere direttamente addossati a pareti di terra e debbono distare da queste non meno di mt. 2,00 ; in tale spazio saranno realizzati opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione; è ammessa una distanza minore, ma non inferiore ai ml. 0,80 quando il muro sia opportunamente isolato dalla parete di terra anche con un vespaio di drenaggio avente la stessa larghezza di ml. 0,80, altezza non inferiore ai ml. 1,20 -misurata da un livello inferiore a quello del più basso piano calpestabile - e lunghezza almeno pari a quella del muro dell'edificio.

Ove non sia possibile l'allaccio alle reti principali, le acque di scarico devono essere convogliate e smaltite in condotti fognanti, disposti ad idonea distanza dalle costruzioni, realizzati in modo da impedire la dispersione del liquame, secondo la normativa vigente.

I cortili, le aie, gli orti e gli altri spazi accessori devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno delle acque meteoriche.

Le stalle devono avere ventilazione ed illuminazione adeguata, un'altezza minima di mt. 3,00 da pavimento a soffitto; una superficie utile non inferiore a mq.10,00 per ogni capo grosso di bestiame e di mq. 5,00 per ogni capo minuto; il pavimento costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli, le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad una altezza minima di mt. 2,00 ; le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere giornalmente portati alle apposite concimaie.

I pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alla concimaia ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo onde evitare inquinamenti.

CAPO III

Igiene e tutela ambientale

Art.25 Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 6 come "Ampio Cortile", e "Patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione;

Negli spazi interni definiti dall'art. 6 come "Cortile" possono affacciare disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione e cura;

Negli spazi definiti come "Ampio Cortile", "Cortile" e "Patio" non sono consentite costruzioni parziali, ma solo la totale copertura, ove sia rispettato il limite di densità edilizia, e per l'altezza di un solo piano.

Negli spazi definiti come "Ampio Cortile", "Cortile" può essere consentito l'uso di parcheggio in conformità alla normativa vigente in materia e salve le competenze dell'autorità sanitaria e dei Vigili del Fuoco.

Negli spazi interni definiti dall'art. 6 come "Chiostrine" possono affacciare solo disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici; nelle "Chiostrine" non possono esserci né sporgenze né rientranze;

Salvo che nelle Chiostrine, sono ammesse sistemazioni a giardino.

Art.26 - Scarichi e Classificazione delle Acque

Sono fatte salve le disposizioni di apposito Regolamento di Gestione per gli Scarichi Fognanti eventualmente già approvato dal Comune alla data di adozione del presente RE; in mancanza dello stesso e per quanto ivi non specificato, vale quanto segue.

Le acque si intendono classificate in:

- bianche: piovane o derivanti dallo scioglimento della neve;

- Sono considerate acque di prima pioggia quelle corrispondenti per ogni evento meteorico ad una precipitazione di 5 mm uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio. Ai fini del calcolo delle portate, si stabilisce che tale valore si verifichi in quindici minuti; i coefficienti di afflusso alla rete si assumono pari ad 1 per le superfici coperte, lastricate od impermeabilizzate e a 0,3 per quelle permeabili di qualsiasi tipo, escludendo dal computo le superfici coltivate.**

- nere; derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;

- trattate: provenienti da lavorazioni industriali.

Gli scarichi di qualsiasi tipo, diretti e indiretti, di acque superficiali e sotterranee nelle fognature, nel suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dai D.Lgs 11.5.99 n. 152 e 258/2000

La misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori; pertanto tali luoghi sono da mantenersi sempre pienamente accessibili, a cura e spese di chi utilizza l'allaccio, per il prelievo dei campioni da parte dell'autorità competente .

In nessun caso potranno conseguirsi i limiti di accettabilità mediante diluizione degli scarichi con acque appositamente prelevate.

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati. L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti ai sensi del DL 11.5.99 n. 152; la richiesta deve essere corredata dal dettaglio grafico del sistema di smaltimento con l'esatta distanza dalle condotte di acqua potabile, dimensionamento dell'acqua utilizzata e scaricata, numero degli utenti serviti.

Per cambiamenti di destinazione, ampliamenti, ristrutturazioni, trasferimenti di impianti produttivi esistenti, deve essere richiesta alle autorità competenti nuova autorizzazione allo scarico.

Le autorità preposte sono tenute a certificare per il nuovo impianto produttivo in base alla documentazione presentata ed agli accertamenti effettuati, le caratteristiche qualitative e quantitative degli scarichi, ponendole a confronto con quelle dello scarico precedente.

Relativamente agli scarichi delle acque provenienti da insediamenti civili vanno distinti:

- a) lo smaltimento attraverso fognatura pubblica;
- b) lo smaltimento attraverso impianti, di parziale depurazione e di accumulo, privati.

Per quanto attiene agli scarichi di insediamenti civili nelle pubbliche fognature , essi sono sempre consentiti, nel rispetto dei regolamenti emanati dalla autorità locale.

Le acque meteoriche o provenienti dal drenaggio di interrati e seminterrati, devono essere raccolte entro il lotto di intervento con rete separata dalle acque nere e fatte confluire quando possibile in corsi idrici superficiali, oppure in pubblica fognatura evitandone il deflusso su strade e spazi pubblici.

Le acque di prima pioggia dovranno essere accumulate in vasche all'uopo destinate e dimensionate per un evento meteorico così come definito al secondo comma del presente articolo. Esse potranno essere utilizzate per l'innaffiamento.

A tal scopo tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde e/o a cortile superiore a 30 mq., devono dotarsi di una vasca per la raccolta della acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 m³ per ogni 40 m² di superficie impermeabile lorda complessiva oltre ad 1 m³ per ogni 120 m² di superficie permeabile lorda complessiva. La vasca sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

Le acque nere devono essere convogliate, a cura ed a spese dell'interessato, all'innesto della fognatura ad esse riservate.

Le condotte e le opere d'arte delle fognature devono essere:

- a) impermeabili alle penetrazioni di acqua dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami;**

- **b) realizzate in materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico provocate dalle acque convogliate.**
- **Non sono ammissibili sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco**

Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato di depurazione, il Comune può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto.

L'allacciamento deve essere autorizzato dal Dirigente una volta assicurato lo smaltimento attraverso particolari ed idonei sistemi di raccolta e dispersione.

Nelle località in cui risulti impossibile l'allaccio alla pubblica fognatura, lo smaltimento delle acque nere avverrà per mezzo di impianti privati dotati di fossa biologica, di dimensioni adeguate, e pozzo nero a tenuta delle pareti e del fondo per proteggere il terreno circostante da infiltrazioni; il pozzo sarà svuotato periodicamente a cura e spese del proprietario; il liquame accumulato dovrà essere conferito ad impianti di depurazione e conferito ad impianti di depurazione autorizzati al trattamento.

La documentazione attestante la periodicità del prelievo dei liquami, effettuata da ditte autorizzate, deve essere conservata per un periodo non inferiore a tre anni e resa disponibile su richiesta della autorità competenti.

E' comunque vietato ogni scarico di acque non depurate in corpo idrico superficiale (fosso o canale), nel suolo o nel sottosuolo.

Lo smaltimento delle acque residue dalle lavorazioni industriali e di insediamenti produttivi è sottoposto alle norme del D.Lgs 152/99 e D.Lgs 258/2000. Lo scarico nella fogna comunale potrà avvenire previa depurazione in apposito impianto, predisposto dalla ditta interessata e rispondente alle vigenti disposizioni di legge in materia. e fatte salve le ulteriori prescrizioni impartite dall'autorità sanitaria competente.

Ove non risulti possibile un'adeguata depurazione a causa della composizione di tali acque residue o sia impossibile l'allaccio alla rete fognante comunale, lo smaltimento avverrà con trasferimento di detti liquidi reflui in discariche adatte a tale smaltimento, a norma della legge, previa raccolta degli stessi in apposite vasche impermeabili.

E' vietato, senza apposita autorizzazione del Comune, servirsi dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO IV

Esercizio dell'attività estrattiva

Art.27 - Autorizzazione all'Esercizio di Attività Estrattive in Cave e Torbiere

Ai sensi della LR 23/10/1987 n.67, chiunque intenda esercitare attività estrattive in cave e torbiere deve inoltrare apposita domanda in carta legale in duplice copia alla Giunta Regionale Abruzzo –Unità Operativa per le Attività estrattive, e al Comune.

Il provvedimento di autorizzazione è rilasciato dalla Regione se la cava è situata in più Comuni contermini e quando il materiale viene utilizzato in altro comune, ovvero dal Comune per tutte le cave private presenti sul territorio comunale, sulla base del parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico Regionale, quando il materiale viene utilizzato nello stesso Comune .

Le procedure sono definite dagli artt.5,6,7 e seguenti della Legge Regionale 23/10/1987 n.67 con gli aggiornamenti di cui alla L.R. 15/2/1995 n.8.

Art.28 – Installazione di impianti per la telefonia mobile

Viene recepito come parte integrante del presente regolamento lo “SCHEMA DI REGOLAMENTO PER L’INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA TELEFONIA MOBILE” di cui all’all. A della Deliberazione della G.R.A. n.570 del 23.07.2003, pubblicata sul BURA n. 24 del 27.08.2003.

A tale regolamento si fa espresso riferimento per la localizzazione degli impianti (art.5), che dovrà essere prioritariamente individuata sui siti di proprietà comunale identificati come prescritto dall’art.6, nonché per le altre norme di riferimento e per le procedure autorizzative di cui all’art.7 e segg..

CAPO V

Norme di sicurezza

Art.29 - Prescrizioni Antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

- i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e in genere locali destinati ad abitazioni e ad uffici;**
- la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica.**
- La larghezza minima delle rampe ed i pianerottoli delle scale di servizio di edifici di più di due piani f.t. non può essere inferiore a mt.1,20, salve norme specifiche che richiedano maggiori dimensioni.**
- Tale larghezza, qualora l'edificio fosse privo di ascensore, deve essere aumentata di 10 cm ogni due piani serviti oltre i primi due;**
- le pareti dei vani scala e dei vani ascensori devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato;**
- scale e ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone coperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno, con apertura di superficie minima di mq.0,50, e provvisti di porta metallica;**
- ogni scala che serva edifici di altezza superiore a mt.17,00 deve essere dotato fino all'ultimo piano di aperture munite di infisso apribile. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a mt.10,00 ;**
- gli edifici di nuova costruzione di altezza superiore a mt.10,00 devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili; i solai e le coperture sopra le autorimesse, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm di spessore;**
- in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso**

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per il rilascio dell' agibilità di edifici contenenti impianti artigianali o industriali, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo , salvo che con funzionamento completamente elettrico, nonché per gli edifici residenziali previsti dalla norma.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, gli scaldabagni a gas, le stufe, le cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti o di tipo Schunt, prolungate per almeno un metro al di sopra della copertura; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di mt.10,00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne

fumarie non possono essere esterne alle pareti degli edifici se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica. I camini di impianti produttivi debbono essere muniti di apparecchiature fumivore riconosciute idonee da Sanitario della ASL ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

Per la costruzione di vasche antincendio deve essere acquisito il parere tecnico del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Copia del provvedimento di autorizzazione deve essere inviata alla Prefettura di Chieti.

I pozzi per approvvigionamento idrico devono essere muniti di solida copertura con chiusura a lucchetto ed essere pavimentati all'intorno con massetto impermeabile della larghezza non inferiore a mt.1,00 .

Sono fatte salve tutte le altre disposizioni in materia della vigente legislazione nazionale e regionale.

CAPO VI

Superamento delle barriere architettoniche

Art.30 - Barriere Architettoniche

Tutti gli edifici, nonché le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere i requisiti prescritti dalla L 13/89 , e succ. mod. ed integrazioni , in modo da evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli, indicati come "barriere architettoniche" e facilitare la vita di relazione delle persone con ridotte capacità motorie.

L'adeguamento degli edifici, dei percorsi interni ed agli accessi esterni agli stessi è obbligatorio per nuove costruzioni ed in caso di ristrutturazione dei fabbricati esistenti.

Negli altri casi d'intervento occorre apportare gli adeguamenti possibili.

Gli interventi sul manufatto edilizio sono relativi a:

- accessori (dimensioni, livelli, soglie, protezione degli agenti atmosferici, infissi);**
- piattaforme di distribuzione (dimensioni, accessi, infissi, segnalazioni);**
- scale (andamento, pendenza, caratteristica dei gradini, pavimentazione, parapetto, corrimano);**
- rampe (larghezza, pendenza, pavimentazione);**
- corridoi e passaggi (andamento, larghezza, dislivelli, pavimentazioni);**
- porte (manovrabilità, larghezza minima, materiali, tipo di apertura, maniglie);**
- pavimenti (caratteristiche di materiale e di colore, variazioni di livello);**
- locali igienici (dimensioni del locale, larghezza della porta, tipo e posizionamento degli apparecchi igienici);**
- ascensori (dimensioni minime della cabina e della porta, caratteristiche delle aperture, tempi di fermata ai piani); apparecchi elettrici di comando e di segnalazione (altezza del pavimento e visibilità).**

Gli interventi diretti alla eliminazione delle barriere architettoniche riguardano anche le strutture esterne connesse agli edifici quali: percorsi pedonali (larghezza minima, pendenza, raccordi, pavimentazione, cigli); parcheggi (localizzazione, pendenza, raccordi).

Nei locali destinati alle riunioni o ai pubblici spettacoli, almeno una parte della sala deve essere facilmente accessibile anche alle persone con ridotte o impedito capacità motorie; l'arredo deve essere studiato in modo da consentire la sosta di carrozzelle e da garantire una buona visibilità dello spettacolo dagli spazi di sosta.

I posti telefonici pubblici devono essere progettati ed arredati in modo da consentire anche alle persone con ridotte o impedito capacità motorie di fruire del servizio.

CAPO VII

Disciplina degli interventi edilizi

Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre chiedere il **Permesso di costruire** ovvero , per le opere ammesse ai sensi dell'Art.22 del T.U. delle disposizioni in materia edilizia approvato con D.P.R. 6/06/2001 n.380, e succ. mod. ed integrazioni presentare la **Denuncia D'Inizio Attività e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività** ottemperando al pagamento degli oneri, ai sensi della L10/77 e della legislazione Regionale in materia.

Art.31 - Interventi subordinati al Permesso di Costruire

Gli interventi sono quelli di cui all'Art.10 del Testo Unico dell'Edilizia approvato con D.P.R. 6/06/2001 n.380 e succ. mod. ed integrazioni;

Art.32 - Attività edilizia libera

Gli interventi sono quelli di cui all'Art.6 del Testo Unico dell'Edilizia approvato con D.P.R. 6/06/2001 n.380 e succ. mod. ed integrazioni;

Art.33 - Interventi subordinati a D.I.A e/o S.C.I.A.

Gli interventi sono quelli di cui all'Art.22 del Testo Unico dell'Edilizia approvato con D.P.R. 6/06/2001 n.380 e succ. mod. ed integrazioni;

Art.34 - Opere pubbliche

Non si applicano le norme del presente regolamento per l'esecuzione di:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, quarto comma, del decreto legislativo 18-8-2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18-4-1994, n. 383 , e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21-12-1999, n. 554 .

Art.35 - Lavori eseguibili d'urgenza

Possono essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Comune e di presentare sollecitamente la richiesta del permesso a costruire o la denuncia di inizio attività ai sensi degli Art.34 e 36 del presente Regolamento.

Art.36 - Sportello Unico per le Attività Produttive.

Il Comune aderisce all'Associazione dei Comuni per lo snellimento delle procedure del Patto Territoriale Sangro Aventino e pertanto usufruisce dello Sportello Unico per le Attività Produttive istituito presso la sede dell'Associazione.

Le richieste dei permessi a costruire e le denunce di inizio attività riguardanti impianti produttivi di beni e servizi, le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiera, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni, sono presentate da chi ne ha titolo allo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Le procedure sono disciplinate dal D.P.R. n.447/1998 e 440/2000 e successive modifiche e integrazioni e dal Regolamento dello Sportello Unico.

Art.37 – Sportello Unico per l'Edilizia

E' costituito l'ufficio "Sportello Unico per l'Edilizia" che provvede:

- a) alla ricezione delle domande per il rilascio di Permessi per costruire, delle Denunce di Inizio Attività e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di abitabilità, nonché dei progetti approvati dalle Soprintendenze ai sensi e per gli effetti degli articoli 36,38 e 46 del D.Lgs 29/10/1999 n.490.
- b) a fornire le informazioni sulle materie di cui al punto a) anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché tutte le possibili informazioni utili disponibili.
- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art.22 e seguenti della Legge 7(08/1990 n.241 nonché delle norme comunali di attuazione.
- d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, certificati di destinazione urbanistica nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio.

- e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del T.U.6/06/2001 n.380.
- f) ad acquisire direttamente, ove questi non siano già stati allegati dal richiedente, i pareri dell'Asl, dei Vigili del Fuoco, ove necessario, e di tutti gli altri pareri, atti di assenso comunque denominati, autorizzazioni, nulla osta necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14,14bis,14 ter, 14 quater della legge 7/08/1990 n. 241.

Art.38 - Caratteristiche del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente e non comporta limitazione dei diritti dei terzi. Esso è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. E' trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

Il permesso a costruire è irrevocabile , salvo le azioni di autotutela , e oneroso .

Nel caso di trasferimento per atto "*mortis causa*" è necessario richiedere la voltura che potrà essere concessa previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del permesso di costruire, deve ugualmente essere richiesta la voltura.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione, salvo la possibilità di richiedere proroghe.

Nei casi appositamente previsti dagli elaborati di Piano nelle zone di completamento e di nuova edificazione (così definite a norma del DM 1444/68) il permesso a costruire può avere carattere particolare ed essere subordinato alla stipula di convenzione, tra il Comune ed il soggetto interessato. La convenzione prevederà la cessione al Comune di superfici per la nuova realizzazione o il completamento di opere di urbanizzazione nonché, ove richiesta, la realizzazione a carico del soggetto interessato delle corrispondenti opere. La stipula di detta convenzione prevederà altresì lo scomputo di quota parte degli oneri di urbanizzazione previsti dalla L 10/77, dovuto per il rilascio del permesso di costruire. Per quanto non specificato, la convenzione di cui sopra sarà redatta a norma del disposto della LR 70/95, art. 23, 4° comma; la cessione delle aree e delle relative opere dovrà avvenire prima della domanda di abitabilità o di agibilità dell'immobile oggetto del permesso di costruire.

Art.39 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è indicato all'Art.20 del Testo Unico dell'Edilizia approvato con D.P.R. 6/06/2001 n.380 e succ. mod. ed integrazioni;

Art.40 - Documenti ed Elaborati Tecnici a corredo della Domanda

I documenti a corredo della domanda per il rilascio del permesso di costruire sono costituiti da:

- a) copia del titolo di proprietà ovvero attestazione concernente il titolo di legittimazione.
- b) copia del versamento dei diritti di segreteria
- c) elaborati grafici firmati da Tecnico abilitato all'esercizio della professione, nel formato UNI A4 in numero di almeno due copie, consistenti in:
 - d) stralcio del piano regolatore e, se esistente, del piano attuativo in scala almeno 1: 2000, con l'ubicazione dell'area oggetto di intervento e della conformazione planimetrica del progetto, con l'aggiornamento dello stato di fatto (opere di urbanizzazione ed edifici);
 - e) planimetria dell'estratto catastale, aggiornata, nel rapporto 1: 2.000 o 1: 1000 (o 1: 500 per le zone di C.S.), con l'esatta ubicazione dell'edificio con indicazione sia dai distacchi dai confini di proprietà, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitabile ed agibile l'edificio;
 - f) planimetrie quotate, in scala 1: 100, con le relative destinazioni d'uso, con l'indicazione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, con la pianta delle fondazioni e delle coperture; se l'edificio insiste su strade pubbliche o è situato all'interno del centro abitato, va esattamente indicato l'allineamento stradale insieme agli accessi, pedonali, carrabili ed alla sistemazione esterna del lotto, con le alberature esistenti da conservare e quelle di progetto, con l'indicazione delle principali quote altimetriche;
 - g) prospetti, in scala 1:100, di tutti i fronti eventualmente quotati, a seconda dei casi;
 - h) sezioni quotate significative, di cui almeno una in corrispondenza del vano scala, in scala 1: 100, con l'effettivo andamento del terreno naturale ed il profilo del terreno a sistemazione avvenuta;
 - i) planimetria, in scala 1: 200, delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, sistemazione a verde, piantumazione) con l'esatta indicazione delle essenze arboree esistenti e di progetto;
 - j) disegni rappresentativi delle opere di smaltimento delle acque bianche e nere, in conformità alle disposizioni legislative sulla tutela delle acque dall'inquinamento;
 - k) scheda sinottica illustrativa di:
 - l) prescrizioni, indici, parametri del piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;
 - m) confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
 - n) superficie effettiva del lotto, con relativi dati catastali;
 - o) tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili lorde per piano e nette in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, delle altezze dei vani, dei volumi lordi e netti, della entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, con la specificazione dei posti macchina;

- p) documentazione fotografica dell'area di insediamento e/o dell'immobile oggetto dell'intervento
- q) relazione tecnico-illustrativa del progetto recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'asseverazione di conformità in merito al rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie ed igieniche, di eventuali usi civici; l'impostazione architettonica, gli elementi strutturali delle opere di fondazione ed in elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento e di finiture esterne, gli impianti ed i servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico, gas ecc.);
- r) documentazione integrativa concernente pareri ed autorizzazioni, atti specifici in ordine alla proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile.
- s) In caso di discordanza tra i dati quotati e le dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente.
- t) Pareri, autorizzazioni, nulla-osta e attestati richiesti da norme in vigore al momento della richiesta, salvo integrazioni dovute al sopraggiungere di nuove disposizioni prima del rilascio del permesso.

Per ogni documento necessario che non è possibile acquisire d'ufficio, quando ammissibile, il richiedente può sottoscrivere un'apposita autocertificazione.

Nei casi previsti, alla domanda di costruzione sarà allegata la seguente documentazione integrativa:

- schema di convenzione in cui sarà specificato l'impegno del soggetto interessato agli adempimenti eventualmente previsti;**
- elaborati grafici in scala adeguata illustranti le aree oggetto di cessione al Comune e le opere da realizzarsi a carico del soggetto interessato.**

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, devono essere redatti in conformità alle prescrizioni tecniche contenute negli elaborati dello strumento urbanistico ed a quelle impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale all'atto del rilascio del Permesso di Costruire.

L'Ufficio Tecnico Comunale attende alla sorveglianza della esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo i tempi e le prescrizioni stabilite.

In base alla complessità del progetto ed alla situazione dei luoghi d'intervento, il responsabile del procedimento può richiedere anche solo parte degli elaborati sopraelencati ovvero ulteriore documentazione .

Art.41 - Prescrizioni Particolari

Il Permesso a costruire deve riportare gli estremi e le condizioni di approvazione del progetto, con l'obbligo eventuale di osservanza di particolari prescrizioni o modalità esecutive, anche a parziale modifica del progetto originale.

Copia del permesso e del progetto vistato dal Comune devono essere custoditi in cantiere ed esibiti all'atto di visite di controllo o di vigilanza.

Art.42 - Disciplina della denuncia di inizio attività

La disciplina della denuncia di inizio attività è indicata all'Art.23 del Testo Unico dell'Edilizia approvato con D.P.R. 6/06/2001 n.380 e succ. mod. ed integrazioni;

Art.43 - Oneri Concessori

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ai sensi dell'Art.16 D.lgs 6/06/2001 n.380 e della L.R. 23/09/1998 n.89.

Per quanto dovuto, gli oneri di urbanizzazione e di costruzione sono determinati dal Comune e notificati all'interessato sulla base di parametri prestabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale di recepimento delle disposizioni regionali in materia.

Il versamento degli oneri alla Tesoreria comunale è documentato mediante titolo di incasso rilasciato all'interessato.

La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio preposto al rilascio del permesso di costruire.

Art.44 - Rilascio del Permesso di Costruire

Per il rilascio del permesso di costruire l'interessato è tenuto a presentare allo Sportello Unico:

- documentazione relativa ad autorizzazioni, nulla osta, pareri preventivi di enti ed amministrazioni a cui il progetto e le relative opere fossero subordinate, ove non siano già stati prodotti o acquisiti d'ufficio;**
- documentazione attestante la proprietà o la disponibilità reale, a termini di legge, dell'area interessata;**
- attestazione, a firma del Dirigente, dell'avvenuta stipula della convenzione, eventualmente necessaria, nei modi previsti dai precedenti articoli;**
- ricevuta del versamento alla Tesoreria del Comune:**

u) degli oneri concessori, se dovuti, o della prima rata in caso di dilazione;

v) degli oneri, se dovuti, o della prima rata per lo smaltimento ed il trattamento dei rifiuti e per il ripristino dei luoghi alterati, in sostituzione del costo di costruzione.

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

Art.45 - Pubblicità del Permesso di costruire

L'avvenuto rilascio del permesso a costruire è reso noto al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo al rilascio .

L'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa.

Chiunque ne abbia dimostrato interesse, in ogni momento può prendere visione presso gli Uffici comunali del permesso di costruire e degli elaborati di progetto e richiederne copia nelle forme di legge.

Art.46 - Efficacia temporale e decadenza.

I lavori oggetto del permesso di costruire debbono essere iniziati entro un anno dal rilascio del titolo ed ultimati entro i successivi tre anni dall'inizio.

Entrambi i termini possono essere prorogati con provvedimento motivato del Dirigente o del Responsabile dell'Ufficio, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso.

Decorsi tali termini il permesso decade per la parte non eseguita e l'interessato è tenuto a chiedere nuovo permesso o a presentare denuncia di inizio di attività per le opere ancora da realizzare. Si procede altresì, qualora siano intervenute modificazioni o maggiorazioni della misura del contributo dovuto, al ricalcolo degli onori di urbanizzazione e costo di costruzione.

Prima della scadenza del termine di ultimazione l'interessato può chiedere una proroga che potrà essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano iniziati e vengano completati entro tre anni dall'entrata in vigore delle nuove norme.

Art.47 - Diritti di Terzi

Il Permesso di Costruire e la D.I.A. e/o S.C.I.A. costituiscono semplice presunzione di conformità delle opere autorizzate a leggi ed a regolamenti, alle effettive dimensioni e caratteristiche sia del terreno da utilizzare che degli edifici limitrofi.

Esse non esimono, pertanto, il concessionario dalla responsabilità e dall'obbligo di osservare le leggi e regolamenti in vigore.

Restano sempre salvi ed impregiudicabili i diritti di terzi.

Art.48 - Misure di salvaguardia

Qualora l'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire risulti in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico adottato, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda stessa. (vedi art.58 L.R. 18/83 e s.m.i.)

La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

Con provvedimento motivato del Presidente della Giunta Provinciale, per lo stesso periodo, può essere ordinata la sospensione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione dello strumento urbanistico.

Art.49 - Varianti al Progetto approvato e in corso d'opera

Le varianti al progetto approvato devono essere richieste prima della loro esecuzione entro il periodo di validità del permesso a costruire e seguono le analoghe procedure formative di cui agli articoli 40 e seguenti del presente Regolamento.

Per quanto riguarda gli oneri per il contributo di costruzione:

- nel caso in cui la variante comporti modifiche alla destinazione d'uso, il concessionario dovrà versare la differenza tra il contributo corrispondente alla destinazione d'uso originaria e quello relativo alla nuova destinazione, secondo le tabelle parametriche vigenti;**
- nel caso in cui la variante comporti una modifica quantitativa alla superficie utile, il titolare del permesso di costruire dovrà integrare il contributo inizialmente stabilito con la quota corrispondente alla superficie utile aumentata.**

Art.50 - Inizio ed Ultimazione dei Lavori

L'opera ultimata deve essere abitabile e agibile entro il termine stabilito nel permesso di costruire o di proroga dello stesso, secondo quanto disposto dall'art. 60 della L.R. n. 18/83 nel testo in vigore.

Se i lavori non sono ultimati entro il termine stabilito, il concessionario deve presentare nuova richiesta, relativamente alla parte non ancora realizzata.

CAPO IX

Attuazione degli Interventi, termini e modalità degli adempimenti

Art.51 - Inizio dei Lavori

Prima dell'inizio dei lavori, quando le opere insistano su un lotto confinante con spazi pubblici o a tale uso destinati, deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione e i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali e di presa dell'acquedotto, come da progetto approvato.

Entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti.

In difetto, l'interessato può iniziare i lavori stessi, previa comunicazione inviata al Comune a mezzo raccomandata, costituente inizio dei lavori.

Della determinazione dei punti di linea e di livello e di quelli di allaccio, si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dal titolare del permesso di costruire, dal Direttore dei Lavori e dal Costruttore.

Art.52 - Ordine di Cantiere

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge vigenti in ordine alla prevenzione degli infortuni, per garantire la incolumità pubblica e degli addetti ai lavori, nonché alle disposizioni di altre leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio, le incastellature debbono essere posti in opera a regola d'arte, ottemperando alle precauzioni volute dalla legge.

Gli attrezzi di sollevamento dei materiali devono essere muniti di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali o dei relativi contenitori.

Dai ponti di esercizio, dai tetti e dagli interni delle case è vietato gettare materiali di qualsiasi genere.

I materiali di rifiuto raccolti in contenitori o incassolati in condotti chiusi devono essere ammassati all'interno del cantiere per essere trasportati agli scarichi autorizzati.

Il responsabile del cantiere deve evitare il sollevamento di polvere, soprattutto nel caso delle demolizioni; deve assicurare la nettezza delle strade pubbliche e degli spazi aperti al pubblico lungo tutto lo sviluppo della costruzione e nelle immediate vicinanze; è tenuto alla rimozione di materiali depositati su strade e spazi pubblici, a meno di specifica autorizzazione del Dirigente per l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

Devono essere adottate tutte le misure cautelari per evitare incidenti e in particolare devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera, degli estremi della concessione o della autorizzazione e dei nomi e cognomi del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

Art.53 - Occupazione temporanea e manomissione di Suolo Pubblico

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico, deve essere fatta domanda, in competente bollo, fornendo la planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere.

L'autorizzazione è rinnovabile di tre mesi in tre mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa di ripristino, allo scadere della concessione.

Trascorsi 180 (centottanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art.54 - Visite di Controllo, Termini e Modalità

L'autorizzazione ed i disegni approvati devono essere tenuti in cantiere, fino al termine delle opere e devono essere mostrati ad ogni richiesta dei funzionari del comune, incaricati della vigilanza.

Il comune esercita il controllo sull'esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme di legge e le prescrizioni della concessione.

Art.55 - Norme Particolari per i Cantieri Edilizi

Sono richiamate espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;**
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;**
- l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro e anche di resti umani (ossa ecc.);**
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone o cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.**

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in ogni caso di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

CAPO X

Vigilanza sulle costruzioni

Art.56 - Competenze ed Attribuzioni

Ai sensi dell'art.27 del D.Lgs 6/06/2001 n.380 il Dirigente o il Responsabile del competente Ufficio esercita la vigilanza sull'esecuzione delle opere eseguite nel territorio comunale.

Per tale vigilanza può avvalersi dei funzionari e degli agenti comunali e di altre forme di controllo ritenute idonee.

La vigilanza viene effettuata per assicurare la rispondenza delle opere alle disposizioni di legge o di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive stabilite nel permesso di costruire e nell'eventuale convenzione.

Per le opere abusive si applicano le procedure prescritte dagli artt.28 e seguenti del D.Lgs.6/06/2001 n.380.

Nel riscontro delle dimensioni delle opere eseguite è ammessa una tolleranza massima del tre per cento delle misure, con arrotondamenti in eccesso a cm.5.

CAPO XI

Agibilità delle costruzioni

Art.57 - Procedura e documentazione

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi, gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni, non possono essere abitati o usati senza il preventivo rilascio del certificato di agibilità da parte del Dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale..

La domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata allo Sportello Unico entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, corredata dalla seguente documentazione:

- domanda con l'indicazione delle generalità complete del richiedente,;**
- estremi della concessione o autorizzazione o permesso di costruire;**
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'usabilità.**

Alla domanda vanno allegati:

- a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L.1086/1971, con l'attestazione da parte del Genio Civile competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli art. 7 e 8 della citata L.1086/1971;
- b) la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, ovvero richiesta di accatastamento dell'edificio sottoscritta dal richiedente che lo sportello unico provvederà a trasmettere al catasto;
- c) una dichiarazione sottoscritta dal richiedente e dal direttore dei lavori attestante, sotto la propria responsabilità, la conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
- d) Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso di civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché dell'art.1 della legge 9/01/1991 n.10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero certificazione di conformità degli impianti prevista dagli art.111 e 126 del D.Lgs.2/06/2001 n.380
- e) Autorizzazione allo scarico delle acque reflue.
- f) Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82 del D.Lgs 380/2001.
- g) Parere dei Vigili del Fuoco ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
- h) Certificato di conformità alle normative sismiche.

E' consentito il rilascio del certificato di agibilità anche limitatamente ad una sola parte dell'edificio, purché:

- a) le parti comuni (o di interesse generale) e la restante parte dell'edificio risultino regolarmente costruite;
- b) sia espressamente richiesta dall'interessato.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Dirigente o il responsabile dell'ufficio competente, effettua le verifiche della documentazione presentata, acquisisce il parere della Asl nel caso in cui non possa essere sostituito da un'autocertificazione del richiedente, e rilascia il certificato di agibilità. Entro lo stesso termine può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Trascorso il termine di trenta giorni l'agibilità si intende attestata sempreché sia stato rilasciato il parere favorevole della Asl. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

. Il termine di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Art.58 - Inabitabilità ed Inagibilità

In caso di riscontro di gravi carenze igieniche, ovvero ragioni di sicurezza o di pubblica incolumità il Sindaco può dichiarare l'inagibilità dell'edificio, in tutto o in parte, a norma dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27/7/34, n° 1265. In caso di tale dichiarazione i locali di detti fabbricati non possono essere usati nè dati in affitto.

CAPO XII

Deroghe per edifici e opere pubbliche

Art.59 -Permesso di costruire in Deroga

Le disposizioni delle presenti norme possono essere derogate solo nel caso di edifici, di opere o di impianti pubblici o di interesse pubblico, esclusi gli alberghi e gli edifici di uso pubblico a carattere residenziale, salvo quanto disposto all'art. 81 del D.P.R. 24/1/1977, n. 616.

Per edifici ed impianti pubblici, indipendentemente dalla proprietà degli stessi, si intendono soltanto quelli destinati alle opere, alle attrezzature pubbliche ed ai servizi sociali di interesse generale.

Ai sensi dell'art. 64 della LR 18/83 e sue s.m.i., la richiesta di deroga viene deliberata dal Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni del D.Lgs 490/99 per gli immobili sottoposti a tutela artistica, archeologica, ambientale, nonché delle altre norme aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Non possono essere rilasciati permessi in deroga alla destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico, nè ai rapporti di edificabilità, salvo il caso di edifici ed impianti di proprietà pubblica.

La deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza, e di distanza tra fabbricati di cui alle norme di attuazione dello strumento urbanistico, fermo restando in ogni caso i limiti inderogabili fissati dall'Art.7, 8 e 9 del D.M.2/04/1968 n.1444.

Art.60 - Disposizioni speciali

E' ammesso il cambio alle destinazioni d'uso di un edificio, già realizzato sulla base di una qualsiasi disciplina urbanistica del vigente PRG o di quelli precedentemente in vigore, per consentire in esso la localizzazione di uffici pubblici e sedi di Istituzioni Pubbliche, verificata la compatibilità della nuova destinazione con le dotazioni di spazi di servizio e con l'organizzazione funzionale del complesso edilizio-urbanistico al quale appartenga l'edificio stesso.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali per gli edifici scolastici dismessi dall'amministrazione pubblica.

Art.61 – Costruzioni Cimiteriali

La realizzazione di tombe, cappelle, edicole e costruzioni funerarie in genere è soggetta al regime della Denuncia di Inizio Attività .

Le costruzioni da eseguire all'interno del Cimitero debbono rispettare le disposizioni del Regolamento di Polizia Mortuaria approvato con D.P.R.10/09/1990 n.285 nonché le norme Tecniche approvate con Delibera G.C. n.86/2000.

I cantieri devono essere accuratamente sistemati in modo da assicurare il decoro e l'igiene e non arrecare danno alle Costruzioni funerarie confinanti, ai viali e alle piantagioni esistenti.

Art.62 - Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento, sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base a titoli già rilasciati potranno essere ultimati entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme del presente regolamento, per quanto applicabili.