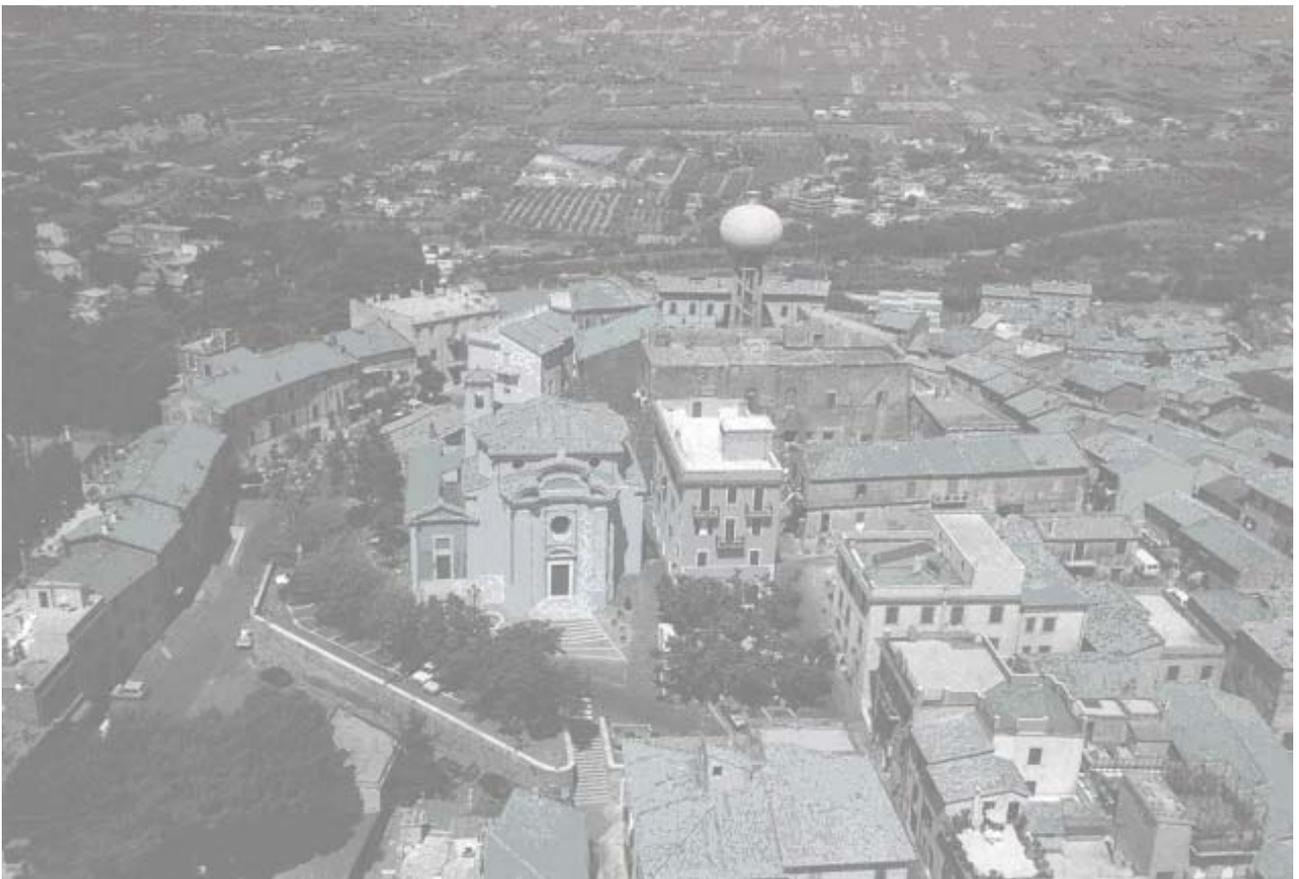




COMUNE DI COLONNA

Provincia di Roma

REGOLAMENTO EDILIZIO



INDICE

Titolo I: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO 1: OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- Art.1 FINALITÀ ED OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
1.1: Finalità;
1.2: Oggetto;
- Art.2 DEROGHE
- Art.3 ADEGUAMENTO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI

CAPITOLO 2: TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

- Art.4 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA
- Art.5 ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI
- Art.6 ATTIVITÀ EDILIZIA IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI
- Art.7 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI
- Art.8 COMUNICAZIONE, PRESENTAZIONE ED ADEMPIMENTI
- Art.9 DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ
9.1: Opere subordinate a Denuncia Inizio Attività;
9.2: Modalità di presentazione della Denuncia Inizio Attività;
- Art.10 PERMESSO DI COSTRUIRE
10.1: Opere soggette alla richiesta di Permesso di Costruire;
10.2: Modalità di presentazione ed adempimenti;
10.3: Titolarità del Permesso di Costruire;
10.4: Rilascio del Permesso di Costruire;
10.5: Requisiti del Permesso di Costruire;
10.6: Validità e decadenza del Permesso di Costruire;
10.7: Opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia;
- Art.11 IL CANTIERE
11.1: Inizio lavori e apertura cantiere;
11.2: Manomissione e occupazione suolo pubblico;
11.3: Impostazione e custodia del cantiere;
11.4: Documenti di cantiere;
11.5: Cartello del cantiere;
11.6: Responsabilità del Progettista, del Direttore dei Lavori e del Costruttore;
11.7: Inizio e fine lavori – Accesso ispezioni;
- Art.12 COLLAUDI
- Art.13 VARIANTI IN CORSO D'OPERA

- Art.14 AGIBILITÀ – DOMANDA E DOCUMENTAZIONE
- Art.15 DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ
- Art.16 IL FASCICOLO DEL FABBRICATO
- Art.17 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE – DOCUMENTAZIONE ALLEGATA
- 17.1: Caratteristiche generali;
 - 17.2: Autorizzazioni, Nulla Osta, atti, pareri e documenti comunque definiti;
 - 17.3: Relazioni e Documentazione Fotografica;
 - 17.4: Analisi Storico-Critico-Stilistica;
 - 17.5: Elaborati di rappresentazione dello stato di fatto;
 - 17.6: Rappresentazione dello stato di progetto;
 - 17.7: Elaborati di rappresentazione della sovrapposizione;
 - 17.8: Disposizioni relative al progetto;
- Art.18 CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
- 18.1: Onerosità del Permesso di Costruire;
 - 18.2: Contributo commisurato alle opere di urbanizzazione;
 - 18.3: Contributo commisurato al costo di costruzione;
- Art.19 INTERVENTI NON SOGGETTI AD ALCUN TIPO DI PERMESSO

CAPITOLO 3: ORGANI

- Art.20 LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE
- 20.1: Composizione e nomina della Commissione Edilizia Comunale;
 - 20.2: Attribuzioni della Commissione Edilizia;
 - 20.3: Convocazione e funzionamento;
- Art.21 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

CAPITOLO 4: VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO – EDILIZIA, RESPONSABILITA' E SANZIONI

- Art.22 ORGANO COMPETENTE
- Art.23 RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE, DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL PROGETTISTA NELLE OPERE SUBORDINATE A D.I.A.

CAPITOLO 5: DISPOSIZIONI PER LA ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVENTIVI

- Art.24 PIANI ATTUATIVI
- 24.1: Piani di Lottizzazione Convenzionata;
 - 24.2: Elaborati dei Piani Attuativi;
 - 24.3: Procedura di Approvazione dei Piani Attuativi;

- 24.4: Convenzione – contenuti e garanzie;
- 24.5: Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni;
- 24.6: Opere di Urbanizzazione;

CAPITOLO 6: IL COMPARTO EDIFICATORIO

- Art.25 APPLICAZIONE DEL COMPARTO
- Art.26 PERIMETRAZIONE DEI COMPARTI
- Art.27 NOTIFICA
- Art.28 FORMAZIONE DEL CONSORZIO
- Art.29 VANTAGGI ED ONERI DEL COMPARTO

Titolo II: DIMENSIONI EDILIZIE E QUALITA' AMBIENTALE

CAPITOLO 1: REQUISITI SPAZIALI

- Art.30 DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI
- Art.31 DISTINZIONE DEI LOCALI
- Art.32 PECULIARITÀ DEI LOCALI AGIBILI
 - 32.1: caratteristiche delle cucine
 - 32.2: caratteristiche dei servizi igienici
 - 32.3: caratteristiche delle scale
 - 32.4: caratteristiche dei locali accessori
- Art.33 REQUISITI MINIMI DEI LOCALI
 - 33.1: box ed autorimesse
 - 33.2: sottotetti
 - 33.3: locali interrati
 - 33.4: locali seminterrati
 - 33.5: cavedi
 - 33.6: chiostrine
 - 33.7: soppalchi
- Art.34 INTERCAPEDINI
- Art.35 VERDE PRIVATO PERTINENZIALE
- Art.36 CENTRALI TERMICHE
- Art.37 FRUIBILITA' ED ACCESSIBILITA'
 - 37.1: Prescrizioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - 37.2: Tipologie di interventi soggetti al rispetto della normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - 37.3: Documentazione ed elaborati tecnici;
 - 37.4: Dichiarazione di conformità e soluzioni tecniche alternative;

37.5: Prescrizioni e deroghe;

37.6: Definizioni;

CAPITOLO 2: REQUISITI SPAZIALI

Art.38 REQUISITI GENERALI

Art.39 CARATTERISTICHE TERMOIGROMETRICHE

39.1: Comfort igrotermico;

39.2: Controllo del soleggiamento;

Art.40 REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Art.41 REQUISITI ACUSTICI

41.1: Isolamento acustico;

Art.42 REQUISITI DI AERAZIONE E QUALITÀ DELL'ARIA

42.1: Ventilazione naturale (ventilazione bioclimatica);

42.2: Ventilazione attivata;

42.3: Ventilazione meccanica;

Art.43 SICUREZZA ANTINCENDIO

Art.44 CONTENIMENTO ENERGETICO

44.1: Progettazione di edifici;

44.2: Relazione tecnica di conformità alla legge 10/91;

44.3: Certificazione impianti e collaudo;

44.4: Ispezioni e verifiche;

Art.45 SICUREZZA STATICA ED ANTISISMICA

45.1: Sicurezza;

45.2: Resistenza meccanica;

Art.46 REQUISITI DI IMPERMEABILITÀ;

CAPITOLO 3: IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI

Art.47 IMPIANTI ELETTRICI

Art.48 IMPIANTI IDRICI

48.1: Rifornimento idrico per uso civile;

48.2: Rifornimento idrico per usi industriali;

Art.49 ALLACCIO RETE GAS

Art.50 PRESCRIZIONI PER L'INSTALLAZIONE DI STAZIONI RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE
ED IMPIANTI DI TRASMISSIONE RADIO TELEVISIVA

CAPITOLO 4: QUALITÀ E COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

Art.51 DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DEGLI EDIFICI

51.1: Omogeneità dei prospetti dei fabbricati ed obblighi di manutenzione;
51.2: Intonaci e Tinteggiatura degli edifici;
51.3 Coperture;

Art.52 ELEMENTI CHE AGGETTANO DALLE FACCIATE

52.1: Elementi aggettanti;
52.2: Tende sporgenti sullo spazio pubblico;

Art.53 PORTICI E MARCIAPIEDI PRIVATI

Art.54 STRADE E PASSAGGI PRIVATI

Art.55 ACCESSI CARRABILI

Art.56 SOVRASTRUTTURE ED IMPIANTI ACCESSORI DELL'EDIFICIO

Art.57 ILLUMINAZIONE DI STRADE, PORTICI E PASSAGGI PRIVATI

Art.58 ELEMENTI DI PREGIO

Art.59 ALLINEAMENTI

Art.60 PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE AD EDIFICI RICADENTI NELLA ZONA OMOGENEA
"A" DI CUI AL D.M. 2 APRILE 1968

Art.61 SERRAMENTI E FINESTRE

Art.62 SISTEMAZIONI DELLE AREE SCOPERTE: RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO

Art.63 INSTALLAZIONE DI INSEGNE, CARTELLI , LAPIDI O STEMMI

Art.64 TOPONOMASTICA

64.1: Numeri civici;
64.2: Targhe collocate sui fabbricati;

Art.65 TUTELA DEL VERDE

Art.66 SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI

66.1: Aree servite da rete di fognatura;
66.2: Recapiti diversi dalla fognatura pubblica;
66.3: Recapito nel suolo;
66.4: Recapito in impianti a fitodepurazione;
66.5: Prescrizioni generali per le fosse biologiche;
66.6: Posizionamento delle fosse biologiche;
66.7: Dimensionamento delle fosse biologiche;
66.8: Caratteristiche tecniche delle fosse biologiche;
66.9: Ventilazione delle fosse biologiche;
66.10: Caratteristiche costruttive delle fosse biologiche;
66.11: Fosse biologiche di tipo prefabbricato;
66.12: Fosse settiche Imhoff: dimensionamento, caratteristiche tecniche, posizionamento, ventilazione e caratteristiche costruttive;
66.13: Recapito dei liquami nel suolo mediante sub irrigazione;
66.14: Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti;

66.15: Percolazione nel terreno mediante sub irrigazione o drenaggio;

66.16: Fitodepurazione;

Art.67 MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art.68 SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

Art.69 EMISSIONI IN ATMOSFERA

Art.70 CONTENIMENTO ENERGETICO

Art.71 SMALTIMENTO RIFIUTI E SOSTANZE INQUINANTI

Art.72 INQUINAMENTO LUMINOSO

72.1: Esclusioni;

72.2: Prescrizioni tecniche di emissione degli impianti;

72.3: Progettazione, realizzazione e conduzione;

72.4: Adeguamento degli impianti preesistenti;

72.5: Vigilanza;

Titolo III: DEFINIZIONI

CAPITOLO 1: TIPI DI INTERVENTO

Art.73 MANUTENZIONE ORDINARIA

Art.74 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Art.75 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Art.76 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Art.77 INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Art.78 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Art.79 CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Art.80 RICOSTRUZIONE

Art.81 EDIFICI CROLLATI O INAGIBILI

Art.82 DEMOLIZIONI

Art.83 AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI

Art.84 DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO

Art.85 SCAVI E REINTERRI

Art.86 SISTEMAZIONI ESTERNE

Art.87 ARREDO URBANO

Art.88 INTERVENTI URGENTI ED INDIFFERIBILI

CAPITOLO 2: PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

Art.89 PIANO DI UN EDIFICIO

89.1: Definizione di piano di un edificio;

- 89.2: Piani fuori terra o piano terra;
- 89.3: Piano seminterrato;
- 89.4: Piano interrato;
- 89.5: Soppalco;
- 89.6: Piano sottotetto;
- 89.7: Locali e volumi tecnici;

Art.90

SUPERFICI

- 90.1: Superficie territoriale;
- 90.2: Superficie destinata a servizi ed attrezzature pubbliche;
- 90.3: Superficie fondiaria;
- 90.4: Superficie utile lorda;
- 90.5: Superficie coperta;
- 90.6: Superficie utile complessiva;
- 90.7: Superficie utile;
- 90.8: Superficie accessoria;

Art.91

INDICI E RAPPORTI

- 91.1: Indice di utilizzazione territoriale;
- 91.2: Indice di utilizzazione fondiaria;
- 91.3: Rapporto di copertura;

Art.92

DISTANZE

- 92.1: Distanza tra fabbricati;
- 92.2: Distanza minima dai confini;
- 92.3: Distanza dalle strade;

Art.93

DESTINAZIONE D'USO

Art.94

TIPOLOGIE EDILIZIE

Art.95

VOLUMI

- 94.1: Volume del fabbricato;
- 94.2: Volume del fabbricato ai fini della potenzialità edificatoria;

Art.96

ALTEZZE

- 96.1: Altezza utile degli spazi;
- 96.2: Altezza dei piani;
- 96.3: Altezza delle fronti;

Art.97

SAGOMA DELL'EDIFICIO

CAPITOLO 3: PARTI COSTITUENTI L'ORGANISMO EDILIZIO

Art.98

DEFINIZIONI

- 98.1: Organismo edilizio;
- 98.2: Unità immobiliare e vani edilizi;
- 98.3: Elementi costitutivi dell'organismo edilizio;

- 98.4: Prospetti;
- Art.99 ELEMEN TI DELL'EDIFICIO
- 99.1: Balcone;
- 99.2: Terrazza;
- 99.3: Loggia o loggiato;
- 99.4: Portico o porticato;

Titolo IV: DIRITTI DI INFORMAZIONE E NORME FINALI

CAPITOLO 1: DIRITTI DI INFORMAZIONE

- Art.100 DIRITTI DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI
- 100.1: Diritto di accesso agli atti;
- 100.2: Diritti di copia e ricerca;

CAPITOLO 2: NORME TRANSITORIE E SANZIONI

- Art.101 NORME TRANSITORIE E FINALI
- Art.102 SANZIONI

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO 1: OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art.1 FINALITÀ E OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento è adottato ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 Testo Unico dell'Edilizia, in conformità alle Leggi Sanitarie ed alle Leggi Regionali vigenti. Costituisce atto normativo applicabile in tutto il territorio del Comune di COLONNA.

1.1 Finalità: lo scopo del presente Regolamento Edilizio (RE) è quello di regolamentare ogni attività di trasformazione fisica dell'intero territorio comunale, attraverso procedure finalizzate a disciplinare l'applicazione della normativa urbanistica ed edilizia per il conseguimento della migliore qualità dell'ambiente.

L'attività edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, nonché dalle norme nazionali o regionali vigenti in materia.

1.2 Oggetto: Il R.E. contiene le norme edilizie comunali riguardanti le attività di costruzione e di modificazione fisica e funzionale degli immobili, comprese le norme igienico sanitarie ed ambientali di interesse edilizio ed i requisiti tecnici, architettonici ed urbanistici degli edifici e degli spazi esterni.

In particolare il R.E. disciplina:

- le procedure relative ai provvedimenti amministrativi per l'esecuzione di ogni intervento relativo alla modificazione, manutenzione e salvaguardia degli edifici, dell'ambiente costruito e dell'ambiente naturale;
- gli aspetti comportamentali per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti previsti dalle leggi nazionali, regionali e dai regolamenti vigenti da parte sia della pubblica amministrazione che dei soggetti operatori, pubblici e privati, aventi titolo agli interventi di cui sopra;
- i requisiti richiesti ed i livelli di prestazione necessari per ogni intervento in relazione alle finalità;
- le prescrizioni ed indirizzi in materia di igiene, sicurezza e fruibilità per ogni intervento edilizio-urbanistico;
- i metodi di verifica o di controllo necessari;

- i criteri architettonici per la formazione di complessi edilizi di carattere unitario.

Il R.E. è corredato, da apposita modulistica senza che ne costituisca parte integrante e sostanziale, predisposta dal Settore Edilizia ed Urbanistica.

Art.2 DEROGHE

Ai sensi dell'art. 14 del D.lgs 378/01, il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

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

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

Art.3 ADEGUAMENTO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI

L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali e regionali, attinenti alle materie considerate dal presente Regolamento, si intendono automaticamente vincolanti ove siano autoesecutive, ove le suddette modifiche necessitino di ulteriori norme regolamentari di dettaglio, nelle more dell'approvazione della variante di adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale, il REC non sarà applicabile nella parte relativa alle norme divenute incompatibili.

Le disposizioni contenute nel presente regolamento sono applicate a condizione che non siano in contrasto con norme legislative e regolamenti dello Stato e della Regione Lazio, nel qual caso si applicano direttamente le suddette norme gerarchicamente sovraordinate.

CAPITOLO 2: TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Art.4 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Salvo diverse disposizioni previste dalla disciplina regionale, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo autorizzativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) 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;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) pavimentazioni di viali di accesso, marciapiedi ed aree coltivate aventi una superficie massima pari a quella del fabbricato esistente ad esclusione delle aree sottoposte a tutela ambientale ai sensi della normativa vigente.

Art.5 ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI

Non sono richiesti titoli abilitativi per:

- 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'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 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 aprile 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 D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

Art.6 ATTIVITÀ EDILIZIA IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono consentiti gli interventi indicati dalle lettere a), b) e c) del comma 1, art. 3 T.U.¹.

Art.7 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI

Nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, le attività od opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, a seconda della loro natura ed entità, sono soggetti, così come previsto dal T.U.:

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

Art.8 COMUNICAZIONE, PRESENTAZIONE ED ADEMPIMENTI

Le opere che, ai sensi della legislazione vigente in materia, non siano subordinate ad alcun atto che abiliti la loro esecuzione, potranno essere eseguite senza alcun adempimento preliminare, fermo restando che anche per le medesime è richiesto l'integrale rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento e di specifiche normative in materia – sicurezza sui cantieri mobili ecc.

Rientrano tra queste le opere di manutenzione ordinaria così come definite dall'art. 72 del presente Regolamento.

E' fatta eccezione per le opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi sulle parti esterne (coperture, facciate, recinzioni e simili) di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e assimilabili e sugli edifici di rilevante valore storico ambientale per l'esecuzione delle quali è prescritto, prima dell'inizio dei lavori, l'inoltro, ai fini

¹ Art. 3 T.U.

- Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", [...] gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

conoscitivi, di apposita comunicazione al Comune con allegato Nulla Osta della competente Soprintendenza.

La comunicazione deve essere presentata all'Ufficio Protocollo Generale del Comune almeno 15 giorni prima della data d'inizio dei lavori.

Il Responsabile del procedimento, entro 15 (quindici) giorni dalla data di presentazione, verifica l'ammissibilità dell'intervento rispetto alla procedura proposta, fermo restando che la conformità dell'intervento alle leggi e al presente Regolamento viene dichiarata dall'interessato o dal tecnico.

Qualora vengano riscontrate delle difformità alle norme vigenti il Responsabile del procedimento, entro lo stesso termine di 15 giorni, notifica all'interessato gli eventuali vizi delle procedure amministrative e gli elementi progettuali o esecutivi che risultano in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti, diffidando l'esecuzione delle opere.

Resta ferma la possibilità dell'Amministrazione Comunale di ordinare quanto previsto dalla legge qualora le dichiarazioni, a seguito di accertamento, dovessero risultare mendaci.

Alla comunicazione deve essere allegata la documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio a colori proporzionata al valore dell'edificio ed all'entità delle opere da eseguire; la stessa deve contenere esplicita dichiarazione in ordine alla conformità delle opere da eseguire alle prescrizioni del presente Regolamento.

L'inizio dei lavori dovrà essere, ove previsto, preceduto dalla presentazione al Comune di tutte le autorizzazioni, nulla-osta, pareri od atti e documenti comunque denominati di competenza di altri Enti.

Qualora sia prevista l'adozione di tecniche diverse da quelle originarie, è obbligatorio che le opere siano progettate e dirette da un tecnico abilitato; in tal caso la dichiarazione di cui al presente articolo è sostituita da specifica relazione del tecnico che illustri le tecniche alternative evidenziando come le medesime consentano di conseguire dei risultati paragonabili a quelle originarie.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità dell'intervento dichiarato, sulla rispondenza delle opere al presente Regolamento Edilizio, alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere da eseguire o eseguite.

Art.9 DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ

9.1 Opere subordinate a Denuncia Inizio Attività

Sono realizzabili attraverso la D.I.A. tutte le opere non assoggettate dall'art. 10 del T.U.² alla richiesta di Permesso di Costruire e non riconducibili alle opere indicate nell'art. 6 del T.U.³ che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, del presente regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

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

Resta comunque facoltà dell'interessato chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui sopra, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del T.U.

² Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire

(Legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4)

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

- a) gli interventi di nuova costruzione;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia *che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e (2) che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.*
2. Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a denuncia di nuova attività.
3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44.

³ Art. 6 (L) - Attività edilizia libera

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 9, lett. c); legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 7, commi 1 e 2; decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, art. 7, comma 4, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94)

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) 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;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Nella realizzazione delle sopraindicate opere, la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del T.U., bensì è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del T.U.⁴

In alternativa al Permesso di Costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività le seguenti opere:

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del T.U.;

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti.

qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione dovrà avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati, nel caso in cui ciò non avvenga si potrà prescindere dall'atto di ricognizione, purché venga allegata al progetto apposita relazione tecnica nella quale il tecnico abilitato asseveri l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

4 Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità

(Art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2 (13), in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro (*).
2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro (*).
3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro (*) di cui al comma 2.
4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro (*) e non inferiore a 516 euro (*), stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.
5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro (*).
6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del T.U.

La realizzazione degli interventi di cui sopra, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

9.2 Modalità di presentazione della Denuncia Inizio Attività

Il proprietario dell'immobile o colui il quale abbia titolo, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico del Comune la denuncia inizio attività redatta su apposito modulo previsto dall'Ufficio Tecnico Comunale, in bollo vigente, corredata di tutta la documentazione prevista dal presente regolamento.

Il responsabile del procedimento entro i trenta (30) giorni dalla data di presentazione, verifica la completezza degli atti nonché l'ammissibilità dell'intervento alla procedura proposta, fermo restando che la conformità dell'intervento alle leggi, al presente Regolamento nonché al vigente PRG viene dichiarata dal tecnico, che verifica altresì la legittimità dello stato attuale.

Qualora vengano riscontrate delle manchevolezze o delle difformità alle norme vigenti il Responsabile del procedimento, entro lo stesso termine di 30 giorni, notifica all'interessato gli eventuali vizi delle procedure amministrative, la eventuale documentazione integrativa da produrre a corredo della richiesta e gli elementi progettuali o esecutivi che risultano in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti, assegnando un termine non inferiore a 30 (trenta) giorni e non superiore a 90 (novanta) giorni per provvedere a conformare gli atti e/o le opere.

In tal caso il termine di decorrenza dei trenta (30) giorni verrà sospeso fino all'ottemperanza da parte dell'interessato, di quanto richiesto dal responsabile del procedimento, pertanto i lavori non potranno essere iniziati ovvero se iniziati rimarranno sospesi fino alla regolarizzazione degli atti e/o delle opere.

Resta ferma la possibilità dell'Amministrazione Comunale di ordinare quanto previsto dalla legge qualora le dichiarazioni, a seguito di accertamento, dovessero risultare mendaci.

Nella dichiarazione redatta sull'apposito modulo di cui al presente articolo dovrà essere indicato il nominativo del Direttore dei Lavori e dell'Impresa Esecutrice,

dovranno essere indicate inoltre le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e descrizione sintetica delle opere previste.

Dovranno essere allegati alla Denuncia di Inizio Attività i seguenti documenti redatti in conformità ai contenuti di quelli prescritti dal presente Regolamento in funzione del tipo e dell'entità di intervento che si intende eseguire:

1. Relazione Tecnica asseverata, firmata da un tecnico abilitato, che asserisca la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati, al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
2. elaborati grafici progettuali redatti su unica strisciata, prodotti in quattro copie contenenti:
 - a. inquadramento territoriale sullo stralcio aerofotogrammetrico in scala 1:5000;
 - b. stralcio della tavola E1 del P.T.P. ambito 9 in scala 1:25000 con indicazione del luogo d'intervento;
 - c. stralcio della tavola E3 del P.T.P. ambito 9 in scala 1:25000 con indicazione del luogo d'intervento;
 - d. stralcio catastale in scala 1:2000 o 1:1000 con indicazione delle particelle interessate dall'intervento;
 - e. stralcio del P.R.G. vigente con indicazione della destinazione urbanistica del lotto ed eventuale stralcio del Piano Particolareggiato;
 - f. piante, prospetti e sezioni, in scala adeguata al tipo di intervento, con particolari costruttivi di dettaglio quando necessari, evidenziando, in caso di intervento su immobili esistenti, lo stato ante operam e lo stato post operam, colorando in rosso le strutture da mantenere o costruire ed in giallo le strutture da demolire;
 - g. (solo nel caso di nuova costruzione o ampliamento) schema grafico elementare e relativa tabella di calcolo delle superfici e delle cubature progettate, tabella di calcolo delle superfici finestrate, con relativo abaco degli infissi, e delle superfici utili abitabili relative ai singoli vani residenziali, calcolo delle superfici destinate a parcheggio ai sensi della L. 122/89, calcolo delle superfici porticate;
3. adeguata documentazione fotografica in presenza di elementi significativi;
4. schema e relazione dell'impianto idrico dello smaltimento liquami (quando occorre);

5. autorizzazioni, nulla-osta e pareri necessari rilasciati da altri Enti;
6. parere igienico-sanitario della A.S.L. competente o in alternativa autocertificazione prevista dall'art. 20 comma 1 del T.U.⁵;
7. nomina del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori;
8. attestazione di versamento per diritti di segreteria;
9. L'inizio dei lavori dovrà essere, ove previsto, preceduto dalla presentazione al Comune di tutte le autorizzazioni, nulla-osta, pareri od atti e documenti comunque denominati di competenza di altri Enti;
10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta (30) giorni di cui sopra decorre dalla data di rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti;
11. I lavori debbono essere iniziati non prima di trenta (30) giorni e non oltre un anno dal deposito della denuncia, pena la decadenza della medesima. Nel caso in cui i lavori siano iniziati in assenza o prima dei trenta giorni dall'avvenuto deposito della denuncia, si applicano le sanzioni previste dall'art. 37 del D.P.R. 380/01. I lavori medesimi debbono essere ultimati entro tre anni dalla data di effettivo inizio dei lavori e della loro ultimazione l'interessato deve dare comunicazione scritta al Comune. Ad opere ultimate il progettista deve emettere un certificato di collaudo che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto depositato. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità dell'intervento dichiarato, sulla rispondenza delle opere al presente Regolamento Edilizio, alle previsioni del vigente P.R.G. ed alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere da eseguire o eseguite.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto,

⁵ **Art. 20 (R) - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

(Decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 1, 2, 3 e 4, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Art.10 PERMESSO DI COSTRUIRE

10.1 Opere soggette alla richiesta di Permesso di Costruire

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del T.U.

Sono pertanto soggetti alla richiesta di Permesso di Costruire i seguenti interventi:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia *che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.*

10.2 Modalità di presentazione ed adempimenti

Fatto salvo quanto disposto dall'art. 93 del D.P.R. 380/01, le richieste di Permesso a Costruire, redatte su apposito modello predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale, in bollo vigente e corredate della documentazione prevista dal presente Regolamento, devono essere presentate allo Sportello Unico del Comune, che le accoglie rilasciando apposita ricevuta con indicazione del numero di protocollo, data di presentazione ed il nominativo del responsabile del procedimento.

La richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere corredata della documentazione seguente:

1. Relazione Tecnica asseverata, firmata da un tecnico abilitato, che asserisca la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati, al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
2. elaborati grafici progettuali redatti su unica strisciata, prodotti in quattro copie, firmati dal richiedente e timbrati e firmati da un tecnico abilitato, contenenti:
 - a. inquadramento territoriale sullo stralcio aerofotogrammetrico in scala 1:5000;
 - b. stralcio della tavola E1 del P.T.P. ambito 9 in scala 1:25000 con indicazione del luogo d'intervento;

- c. stralcio della tavola E3 del P.T.P. ambito 9 in scala 1:25000 con indicazione del luogo d'intervento;
- d. stralcio catastale in scala 1:2000 o 1:1000 con indicazione delle particelle interessate dall'intervento;
- e. stralcio del P.R.G. vigente con indicazione della destinazione urbanistica del lotto ed eventuale stralcio del Piano Particolareggiato attuativo Vigente;
- f. schema grafico elementare e relativa tabella di calcolo delle superfici e delle cubature progettate, tabella di calcolo delle superfici finestrate e delle superfici utili abitabili relative ai singoli vani residenziali, calcolo delle superfici destinate a parcheggio ai sensi della L. 122/89, calcolo delle superfici porticate che non dovranno eccedere, in mq, il 25% della superficie relativa all'unità principale;
- g. planimetria generale ante operam in scala 1:500 o in scala adeguata alla tipologia di intervento, di rappresentazione dello stato di fatto, delle dimensioni del lotto, con indicazione dell'andamento altimetrico del terreno mediante curve di livello, riferite ad un caposaldo imm modificabile fino alla fine dei lavori, per una profondità di almeno 50 metri lineari oltre i confini del lotto interessato dall'intervento, con indicazione delle quote e dei distacchi delle eventuali costruzioni esistenti, delle alberature esistenti. Sulla planimetria devono essere riportati i punti di vista da cui è stata rilevata la documentazione fotografica;
- h. planimetria generale post operam, in scala 1:200 o in scala adeguata alla tipologia di intervento, di rappresentazione dello stato di progetto, corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quotati negli elementi più significativi quali: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, ecc.), nonché le quote altimetriche e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc. con particolare riguardo ai punti di emergenza dal fabbricato, riferite al caposaldo di cui alla lettera g. Nella planimetria in scala 1:200 dovranno essere indicate le linee di sezione dei profili, i distacchi dai confini, gli accessi carrabili e pedonali, le linee di allaccio ai servizi pubblici (acqua, fogna, gas, ecc.). Detta planimetria dovrà riportare la sistemazione degli spazi esterni indicando le recinzioni, essenze

- arboree esistenti che si intende abbattere o mantenere e le nuove da porre a dimora (delle qualità previste dalle N.T.A. del P.T.P. ambito 9 Castelli Romani), e le eventuali superfici da destinare a parcheggio;
- i. piante dei vari piani, in scala 1:100 con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle quote planimetriche e altimetriche del piano cantinato, del piano seminterrato con le quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, dei piani tipo, del piano attico (ove consentito), del piano di copertura e l'indicazione di massima delle strutture portanti verticali;
 - j. almeno due sezioni (trasversali o longitudinali) per ciascun corpo di fabbrica in scala 1:100, con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e della altezza totale dell'edificio. In tali sezioni deve essere altresì indicato l'andamento del terreno (ante e post operam) lungo le sezioni stesse, fino ai confini ed alle eventuali strade. Tutte le quote altimetriche ivi comprese quelle relative al piano di campagna ante e post operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui alla precedente lettera g;
 - k. tutti i prospetti dell'opera progettata, in scala 1:100, completi di riferimento alle altezze e ai distacchi degli edifici circostanti, alle quote del terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio, evidenziando, in particolare, le aperture e i relativi infissi, le zoccolature, gli spazi per insegne, le opere in ferro e balaustre, le coperture, i pluviali in vista, i volumi tecnici, le canne da fumo, i comignoli, le scale antincendio e tutti quegli impianti che per la loro dimensione siano determinanti per la composizione architettonica dell'edificio;
 - l. piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:20, di particolari architettonici di elementi caratteristici e comunque l'indicazione alla stessa scala del tipo e del colore dei materiali impiegati e loro trattamento;
 - m. particolari per recinzioni e cancelli;

- n. particolari rappresentativi di quanto previsto dalla Legge 13/89
3. adeguata documentazione fotografica;
4. schema e relazione idrica dello smaltimento liquami (quando occorre);
5. parere igienico-sanitario della A.S.L. competente o in alternativa autocertificazione prevista dall'art. 20 comma 1 del T.U.;
6. nomina del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori;
7. attestazione di versamento per diritti di segreteria;
8. copia del titolo di proprietà;
9. relazione ai sensi della Legge 13/89 (eliminazione barriere architettoniche);
10. relazione ai sensi della Legge 10/91 (contenimento energetico);
11. atto d'obbligo di asservimento delle superfici a parcheggio ai sensi della legge 122/89 e delle cubature progettate alla superficie del lotto.

10.3 Titolarità del Permesso di Costruire

Possono richiedere il Permesso di Costruire il proprietario dell'immobile e coloro che hanno titolo in base alle norme vigenti, in particolare:

1. il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile), almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
2. il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
3. l'enfiteuta (ai sensi dell'art. 959 e dell'art. 960 del Codice Civile) il quale però ha diritto di richiedere il Permesso di Costruire solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere il Permesso di Costruire per tutto ciò che rimane al di fuori dello stesso contratto;
4. i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, teleferiche ecc.) i quali ai sensi dell'art. 1065 del Codice Civile hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo;
5. il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione);
6. i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;

- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario di miniere e di beni demaniali;
- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del Codice di Procedura Civile;

7. i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge quali:

- a. il tutore, che può richiedere ogni tipo di concessione;
- b. il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria ed interventi di restauro conservativo;

Tutti i soggetti elencati dal numero 1 al numero 4), compreso il Proprietario, per attestare il loro titolo ad ottenere il Permesso di Costruire, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda copia del titolo con allegata dichiarazione di autenticità dello stesso redatta ai sensi dell'art. 38 comma 3 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000.

Il soggetto di cui al numero 5 per dimostrare il proprio titolo, deve allegare alla domanda una copia del documento di delega.

Per tutti i soggetti elencati ai numeri 6 e 7, il documento attestante il titolo è la copia del provvedimento amministrativo o giudiziale.

Le qualità personali dell'istante (esempio la dichiarazione di fallimento del soggetto interessato) non costituiscono motivo ostativo al rilascio del Permesso di Costruire. Esula dai poteri dell'organo preposto al rilascio del Permesso di Costruire contestare la validità di un atto notarile di proprietà, in quanto facendo il Permesso di Costruire salvi i diritti di terzi, le controversie sulle titolarità della proprietà dell'area risultano irrilevanti ai fini del rilascio del titolo abilitativo.

Nel caso di opere edilizie ricadenti su parti condominiali, in quanto rientranti tra le parti comuni, l'istanza del condomino deve essere corredata dal verbale di assenso della Assemblea condominiale.

I soggetti legittimati a chiedere il provvedimento abilitativo possono ottenere i pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi. Soggetto legittimato a chiedere l'autorizzazione paesaggistica è il proprietario, il possessore o detentore a qualunque titolo secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 42/2004.

10.4 Rilascio del Permesso di Costruire

La domanda di Permesso di Costruire deve essere presentata allo Sportello Unico per l'edilizia del Comune completa di tutti gli elaborati e documentazioni previsti dal presente Regolamento.

Il Responsabile del procedimento, entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione, cura l'istruttoria, acquisendo, se necessari, i pareri degli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale che dovranno esprimersi entro 15 giorni dall'invio della richiesta. Detto termine di 60 giorni può essere interrotto una sola volta se il Responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 (quindici) giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali per il completamento formale della stessa e ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Il Responsabile del procedimento comunicherà le manchevolezze riscontrate, assegnando un termine di 30 giorni per la regolarizzazione, trascorso il quale la pratica verrà archiviata.

In ordine ai progetti presentati il Responsabile del procedimento entro lo stesso termine di 60 gg. dalla presentazione della domanda, richiede il parere della Commissione edilizia.

Il Dirigente del Settore è tenuto a comunicare la propria determinazione sulle domande entro 15 (quindici) giorni dalla data di scadenza di cui sopra.

Il rilascio formale del Permesso di Costruire deve essere notificato all'interessato entro 15 giorni dalla corresponsione dei diritti e degli oneri, se dovuti.

In ogni caso il rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere preceduto dalla presentazione di tutti i documenti previsti dalle norme vigenti e dal presente Regolamento, nonché dalla presentazione di tutte le autorizzazioni, nulla-osta, pareri od atti e documenti comunque denominati di competenza di altri Enti.

10.5 Requisiti del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire è irrevocabile, salvo i casi di decadenza disciplinati dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento.

Il documento con il quale viene rilasciato il Permesso di Costruire deve contenere nella stessa o in allegato alla stessa:

- 1) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- 2) una breve descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione, con il riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima. Una copia di questi elaborati, con gli estremi delle autorizzazioni, pareri, nulla-osta e

visto del Dirigente del Settore, deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli da parte del Servizio Tecnico Comunale e da parte degli altri enti ai sensi di legge; un'altra copia analogamente vistata, deve essere conservata presso l'ufficio competente;

3) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;

4) gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione, o dichiarazione del proprietario;

5) gli estremi di adozione da parte del Consiglio Comunale delle delibere con le quali siano state determinate le entità e le modalità di pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

6) gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale;

7) la data entro la quale devono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio della concessione) e la data entro la quale devono essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data di effettivo inizio dei lavori). La validità della concessione decorre dalla data apposta in calce;

8) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 16 del T.U.;

9) il nominativo del Direttore dei lavori, con indicazione della iscrizione al relativo albo professionale;

10) la dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;

11) le destinazioni ammesse e la superficie relativa con riferimento agli elaborati tecnici della concessione;

12) ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale in ottemperanza alle disposizioni della legislazione vigente nazionale, regionale e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

10.6 Validità e decadenza del Permesso di Costruire

Nell'atto di Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, rispettivamente pari ad un anno e tre anni.

Il Permesso di Costruire decade e perde ogni validità qualora entro un anno dalla data posta in calce allo stesso il titolare non dia inizio ai lavori; in tal caso per l'esecuzione delle medesime opere deve essere richiesto un nuovo Permesso.

Dell'inizio dei lavori deve essere data formale comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale.

10.7 Opere non eseguite nei termini di validità del Permesso di Costruire

Quando i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità del Permesso di Costruire, a seconda del caso ricorrente, deve essere presentata l'istanza per il rilascio di un nuovo Permesso di Costruire concernente la parte non ultimata oppure per la proroga del termine di ultimazione. La proroga può avere luogo solo per fatti estranei alla volontà del titolare del Permesso di Costruire.

Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori, può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idrogeologiche in cui si operi, e nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici le cui erogazioni siano previste in più esercizi finanziari.

La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del Permesso alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga medesima.

Quando il Permesso di Costruire non risulti prorogabile o comunque quando non risulti avanzata alcuna istanza di proroga nei termini di validità dello stesso, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso concernente la parte non ultimata, per la quale dovranno essere nuovamente corrisposti al comune gli oneri di cui all'art. 16 del T.U.

Art.11 IL CANTIERE

11.1 Inizio lavori e apertura cantiere

Il titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, all'inizio delle operazioni di organizzazione di cantiere, può richiedere l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dal competente Ufficio Comunale e firmato dal titolare della concessione, dal direttore dei lavori e dal rappresentante di detto Ufficio; una copia deve rimanere in cantiere.

La mancata effettuazione della visita da parte dei tecnici comunali, entro il termine di quindici giorni dalla data della richiesta, responsabilizza il richiedente ed il

direttore dei lavori circa l'esatta ubicazione dell'opera in relazione ai riferimenti planimetrici ed altimetrici in conformità del progetto approvato.

Il titolare dell'atto deve chiedere altresì all'ente di competenza, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri servizi a rete, qualora esistano tali infrastrutture, nonché presentare le richieste di allacciamento secondo le modalità stabilite dai rispettivi regolamenti degli enti eroganti.

Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, d'igiene degli ambienti di vita, di sicurezza, di responsabilità, ecc., si fa riferimento alla legislazione in materia, anche in tema di materiali, piani di sicurezza, piani di lavoro e rumore.

11.2 Manomissione e occupazione suolo pubblico

Nel caso che si renda necessario occupare o eseguire lavori sul suolo o nel sottosuolo pubblico in rapporto ad opere soggette a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, deve essere prima richiesta ed ottenuta l'apposita autorizzazione del Comune.

La domanda per l'autorizzazione deve contenere le generalità e la firma del richiedente, gli estremi di carattere burocratico ed amministrativo fissati dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale, l'esatta individuazione dell'area oggetto della domanda, con la precisazione della superficie che dovrà essere occupata o delle opere pubbliche che dovranno essere manomesse, i motivi che rendono necessarie tali operazioni. Dovrà inoltre essere indicata la presumibile durata dell'occupazione di suolo/sottosuolo pubblico.

Sono ammesse, inoltre, la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati esistenti nonché la costruzione di manufatti legati allo smaltimento delle acque reflue quando non possono essere ubicati all'interno dei fabbricati esistenti.

Il permesso dell'occupazione di suolo/sottosuolo pubblico (per eseguire i lavori o per il deposito temporaneo di merci e materiali di cantiere, ponteggi ed altro che riguarda l'attività edilizia) è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte della Polizia Municipale e/o dell'Ufficio Tecnico, che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi di transito pedonale e/o di traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta, ai requisiti previsti dalle leggi e dai regolamenti di settore.

Il richiedente, per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, deve realizzare, con materiali idonei, opportuni ripari necessari apponendo segnali ben visibili di giorno e di notte. In particolare deve essere assicurata la realizzazione dei passaggi pedonali occorrenti ad evitare la deviazione dei normali percorsi, garantendo tali passaggi sotto ogni aspetto antinfortunistico; se del caso dovranno essere realizzati anche marciapiedi provvisori.

Le concessioni di occupazione di suolo/sottosuolo pubblico possono essere revocate quando lo richiedano motivi d'interesse pubblico.

Fatta eccezione per la zona omogenea A, centro storico, l'Amministrazione Comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, tettoie e grondaie molto sporgenti, imposte di porte e finestre a piano terreno che si aprono all'esterno, sovrappassi, ecc., sia per un particolare interesse pubblico sia per la presenza del degrado edilizio che pregiudichi il decoro urbano.

Per l'uso pubblico deve essere pagato un canone per l'occupazione. A garanzia di eventuali danni che potrebbero essere arrecati alle opere pubbliche, nonché per il ripristino a regola d'arte di quelle manomesse deve essere versata una congrua cauzione.

La durata del permesso di occupazione del suolo/sottosuolo pubblico è stabilita da apposito regolamento comunale.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere del permesso dell'occupazione del suolo o allo scadere del termine concesso per la manomissione dell'opera pubblica; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

I materiali di risulta derivanti dall'esecuzione delle opere, se non opportunamente utilizzati, devono essere trasportati in una discarica autorizzata a cura e spese degli interessati.

Ogni utilizzo ed il trasporto dei materiali di risulta deve avvenire in conformità alle norme vigenti in materia di smaltimento dei rifiuti.

Nei casi in cui è prevista la demolizione e/o la rimozione dell'amianto ovvero dei materiali contenenti amianto, prima di procedere ai lavori di bonifica, deve essere predisposto un piano approvato preventivamente dalla competente ASL nel rispetto delle norme in materia.

11.3 Impostazione e custodia del cantiere

In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.

Il costruttore, il proprietario, il titolare del Permesso di Costruire ovvero della Denuncia di Inizio Attività, i tecnici ed i singoli addetti, nell'ambito delle loro competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi in conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti.

Il titolare dell'atto, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, a seguito dell'esecuzione dei lavori, deve informarne le autorità competenti entro le 24 ore (Soprintendenza, Comune); in tal caso i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Tutte le strutture del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, ecc.) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.

Le fronti dei ponteggi verso aree pubbliche vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dotati o dipinti a strisce bianche e rosse riflettenti per tutta la loro altezza e muniti di segnale illuminato a luce rossa.

Ogni cantiere deve, comunque, essere organizzato, recintato e decorosamente mantenuto libero da materiali inutili, dannosi o che comunque producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami ed altro per tutta la durata dei lavori; deve essere altresì provvisto di segnalazioni diurne di ingombro e di pericolo

(bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), integrate, ove occorra, da illuminazione stradale e da dispositivi rifrangenti. Tutte le segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori che ne è responsabile.

Il responsabile di cui al comma precedente dovrà inoltre provvedere che l'accesso al cantiere non costituisca pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità; in particolare, le porte di accesso al cantiere non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Qualora per qualsiasi ragione i lavori iniziati venissero interrotti, il titolare dell'atto deve darne immediata comunicazione al Comune, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa, e adottare le precauzioni necessarie a garantire, durante detta interruzione, la sicurezza, l'igiene ed il decoro. Della ripresa dei lavori deve essere data immediata comunicazione al Comune.

Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni ed i ponteggi, anche provvisori, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini; al fine di salvaguardare il decoro urbano i ponteggi possono contenere il prospetto o planivolumetria dell'intervento. È vietato servirsi delle recinzioni per le affissioni pubblicitarie ad eccezione delle informazioni di carattere tecnico inerente al cantiere.

Per i cantieri ubicati in prossimità di strade urbane ed extraurbane, oltre alle prescrizioni sopra riportate, devono essere previsti dei dispositivi visivi di segnalazione atti ad avvisare delle eventuali modifiche della carreggiata stradale e delle conseguenti limitazioni della velocità di marcia.

Nel caso di lavori estemporanei e/o di breve durata, sono ammesse difese equivalenti consistenti in un'adeguata vigilanza e/o segnalazione purché siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

11.4 Documenti di cantiere

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:

- a) Il Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività ed i relativi elaborati di progetto;
- b) nei casi previsti dalle vigenti norme relative a struttura metallica, cemento armato, normale e precompresso o prefabbricato, copia del progetto strutturale e della relativa relazione, depositati presso i competenti enti;

- c) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico nei casi previsti dalla legislazione vigente;
- d) il progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione in applicazione della legislazione vigente;
- e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene incluso l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
- f) elaborati relativi alle leggi sulla sicurezza nei cantieri.

11.5 Cartello del cantiere

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e di dimensioni adeguate per essere ben visibile dalla pubblica via con le seguenti indicazioni:

- a) tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- b) estremi del Permesso di Costruire o della data di presentazione al Comune della Denuncia di Inizio di Attività;
- c) inizio e termine dei lavori;
- d) nominativo del titolare del Permesso di Costruire ovvero della Denuncia di Inizio di Attività;
- e) nominativi del progettista e del direttore dei lavori;
- f) nominativi degli esecutori e dell'eventuale assistente di cantiere;
- g) nominativo del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato o delle strutture;
- h) nominativo del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, nei casi previsti dalle leggi sulla sicurezza nei cantieri.

Tale tabella è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali.

11.6 Responsabilità del Progettista, del Direttore dei Lavori e del Costruttore

Il progetto delle opere edilizie deve essere firmato da tecnici a tal fine abilitati:

ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti, ecc. iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

Il direttore dei lavori e l'assuntore degli stessi, hanno l'onere di prendere completa conoscenza del Permesso di Costruire o della Denuncia d'Inizio Attività e dei relativi allegati.

Il committente titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza

delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto amministrativo.

11.7 Inizio e fine lavori – Accesso ispezioni

fatto salvo quanto disposto nell'art. 94 del D.P.R. 380/01 il titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia d'Inizio Attività è tenuto a comunicare al Comune la data d'inizio dei lavori; la comunicazione deve riportare, oltre alle generalità del titolare anche i nominativi e le qualifiche dei responsabili della direzione dei lavori e della loro esecuzione, con le relative sottoscrizioni; l'assuntore può altresì indicare al momento dell'inizio delle opere il responsabile del cantiere.

L'eventuale sostituzione del direttore e/o dell'assuntore dei lavori e/o del responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune, contestualmente, dal titolare dell'atto amministrativo e dagli interessati. Ai subentranti incombono le responsabilità per ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto amministrativo.

Il mancato rispetto del termine fissato nell'atto per l'inizio dei lavori comporta la decadenza dell'atto stesso.

Il titolare dell'atto, nei modi previsti dal primo comma del presente articolo, deve immediatamente comunicare la data di ultimazione dei lavori.

I lavori si considerano ultimati quando l'opera risulta realizzata interamente e conformemente all'ultimo procedimento amministrativo attivato.

L'assuntore dei lavori deve sempre lasciare libero accesso al cantiere alla Polizia Municipale, agli incaricati dei Servizi Tecnici Comunali, al personale addetto dell'ASL, agli ispettori del lavoro ecc., per i controlli di loro competenza durante l'esecuzione dei lavori.

Art.12 COLLAUDI

Tutte le opere soggette al Permesso di Costruire o alla relazione di asseveramento, ove previsto dalle norme vigenti, sono sottoposte a specifici collaudi;

pertanto ultimati i lavori, in riferimento al tipo di opere eseguite, dovranno essere prodotti i seguenti certificati di collaudo:

- a. certificato di collaudo statico per le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge 1086/71 ovvero dichiarazione sostitutiva, sottoscritta da tecnico

- abilitato, del certificato dell'Ufficio del Genio Civile attestante la rispondenza delle opere realizzate alla normativa antisismica.
- b. certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione; le opere e manufatti relativi alle urbanizzazioni che vengono acquisite al pubblico demanio sono soggette a collaudo, da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del titolare dell'atto.
 - c. certificato di collaudo o attestazione di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento e/o climatizzazione, dell'impianto per il trasporto ed utilizzazione del gas effettuato da un tecnico abilitato attestante la conformità dell'impianto alle vigenti disposizioni;
 - d. nulla-osta del comando provinciale dei Vigili del Fuoco o dichiarazione costituente nulla-osta provvisorio ai sensi del D.P.R 37/98, ove prescritto dalle leggi vigenti;
 - e. collaudo ISPESL per ascensori e montacarichi;
 - f. collaudo per impianti di messa a terra.

I certificati di collaudo, nei casi previsti dalle vigenti norme, devono essere depositati in Comune.

Art. 13 VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Alle opere in corso di esecuzione a seguito di Permesso di Costruire o di Denuncia d'Inizio Attività, prima della scadenza dei relativi atti, è ammesso apportare varianti in corso d'opera con le modalità e procedure conformi al presente Regolamento ed alle norme vigenti.

Le varianti di cui all'art. 22 comma 2 del T.U., ferme restando le limitazioni e gli obblighi in esso contenuti, sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sono ammesse senza preventivo titolo autorizzativo o adempimenti preliminari.

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

In caso di richiesta presentata oltre detto termine si applica la sanzione amministrativa di € 516,45 (cinquecentosedici/45).

La notifica di accoglimento o di presa d'atto di dette varianti agli interessati, da parte del Responsabile di procedimento, costituisce la conclusione del procedimento

amministrativo sostituendo ogni provvedimento autorizzativo senza necessità di ulteriori adempimenti.

Le varianti relative a Denunce di Inizio Attività possono essere presentate anche contestualmente all'inoltro del certificato di collaudo finale.

Ferme restando le varianti di cui all'art. 22 del T.U., in nessun caso la presentazione di varianti in corso d'opera che eccedono i limiti di cui sopra, legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste nell'atto amministrativo originario.

Dette varianti non potranno essere eseguite prima dell'avvenuto rilascio di un nuovo provvedimento secondo le procedure di approvazione stabilite per le nuove istanze. Per le varianti ai Permessi di Costruire o alle Denunce di Inizio Attività da effettuarsi con le procedure stabilite per le denunce di inizio attività, i relativi lavori non possono essere iniziati prima di 30 giorni dall'avvenuto deposito.

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

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

Art. 14 AGIBILITÀ – DOMANDA E DOCUMENTAZIONE

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici esistenti in cui siano stati eseguiti lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso o nel caso di lavori di restauro che comportino il rilascio anche temporaneo dell'immobile da parte dei conduttori, non possono essere occupati totalmente o parzialmente senza la certificazione di agibilità.

Il certificato di agibilità per gli edifici destinati ad attività produttive viene rilasciato limitatamente alle strutture edilizie ed in questo caso, prima della loro effettiva utilizzazione ad uso produttivo, deve comunque essere acquisito il parere dell'A.S.L. (art. 5 comma 3 lettera A del D.P.R. 380/01) per la verifica di conformità alla normativa igienico-sanitaria .

La certificazione di agibilità non sostituisce le approvazioni e le autorizzazioni delle autorità competenti per le costruzioni non destinate alla residenza.

Nel caso di difformità rispetto al Permesso di Costruire rilasciato o alla Denuncia di Inizio Attività presentata, si applicano le sanzioni e le procedure previste dall'art. 34 del DPR 380/01.

La domanda di agibilità deve essere presentata dal titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività o suoi successori o aventi causa, entro quindici (15) giorni dalla comunicazione dell'ultimazione delle opere autorizzate.

La mancata presentazione della domanda di agibilità comporta la sanzione amministrativa prevista dal comma 3 art. 24 del DPR 380/01.

La domanda, presentata presso lo Sportello Unico del Comune su apposito modello predisposto dagli uffici comunali, deve contenere i seguenti elementi:

- a) generalità e firma del titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A.;
- b) estremi del Permesso o della D.I.A. suddetti ;
- c) esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'agibilità;
- c) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del T.U. ;
- d) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del T.U., attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del T.U.
- e) dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- f) dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- g) dichiarazione congiunta del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore di conformità relativa al risparmio energetico;
- h) certificato di prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal comando provinciale dei Vigili del Fuoco ove prescritto dalle leggi vigenti;
- i) collaudo impianti elettrici ove previsto;
- j) dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi della legge 10/91;
- k) dichiarazione del direttore dei lavori o, nei casi previsti dalla legge, perizia giurata che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del T.U.

Il certificato di agibilità è rilasciato dal Dirigente dell'ufficio competente, nei tempi e con le modalità previste dall'art. 25 del T.U. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di agibilità, il dirigente o il responsabile dell' Ufficio Comunale, previa

eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la sopraindicata documentazione.

Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni di cui al comma 3 dell'art. 25 del T.U., l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL competente. Nel caso di autodichiarazione da parte del progettista incaricato, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine di trenta (30) giorni di cui sopra può essere interrotto dal responsabile del procedimento una sola volta per richiedere eventuale documentazione integrativa alla domanda, entro 15 giorni dalla presentazione della stessa.

Il titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, il direttore dei lavori ed il costruttore devono essere preavvertiti delle visite mediante apposita comunicazione e potranno essere presenti alla visita di controllo.

In caso di mancanza dei requisiti richiesti, il Dirigente dell'ufficio competente dichiara la non agibilità dell'immobile e notifica all'interessato le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i tempi per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

Dove siano riscontrate false o infedeli attestazioni del direttore dei lavori nella dichiarazione allegata alla domanda, si procede alla segnalazione all'autorità giudiziaria.

Su richiesta del titolare del Permesso o della D.I.A., può essere ammesso il rilascio del certificato di agibilità limitatamente ad una parte dell'opera, purché le parti comuni o di interesse generale risultino regolarmente completate.

Il certificato di agibilità deve contenere:

- 1) le generalità del richiedente;
- 2) l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua identificazione catastale;
- 3) gli estremi del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività e delle eventuali varianti;
- 4) la data del sopralluogo effettuato per l'accertamento della conformità al Permesso o alla D.I.A.;
- 5) la destinazione d'uso dell'immobile.

Art. 15 DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche o statiche in fabbricati esistenti, il responsabile dell'ufficio competente può dichiarare inagibile un fabbricato o parte di esso.

Tale ordinanza si applica anche in caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione e per gravi difformità rispetto a quanto previsto dal presente regolamento.

Per le abitazioni esistenti la dichiarazione di inagibilità potrà essere emessa quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- 1) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- 2) insufficienti requisiti di superficie o di altezza dell'alloggio;
- 3) insufficienti condizioni di aerazione e di illuminazione;
- 4) assenza di servizi igienici;
- 5) mancato allacciamento alla fognatura ove esistente o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

Art. 16 IL FASCICOLO DEL FABBRICATO

Al fine di verificare la qualità edilizia dei manufatti è istituito il "Libretto di Garanzia", che costituisce una sorta di carta d'identità delle unità immobiliari e/o degli edifici, in cui vengono riportati tutti dati relativi al censimento, la classificazione, le procedure tecnico amministrative, i collaudi e le certificazioni di garanzia su materiali e tecniche costruttive, oltre alla certificazione energetica.

Il libretto, il cui modello sarà approvato dall'Amministrazione Comunale con un'apposita deliberazione, sarà caratterizzato da una parte generale sull'area, sull'intero edificio con riferimento alle parti di interesse comune e la parte di dettaglio sulle singole unità immobiliare.

Contestualmente al certificato di agibilità il titolare della pratica edilizia provvederà a rimettere al Comune, debitamente compilato, il libretto contenente prestazioni e garanzie, che dovrà riportare, oltre agli altri dati, tutte le verifiche di qualità in conformità al progetto approvato.

Una volta approvato dall'Amministrazione Comunale il libretto sarà obbligatorio per le nuove costruzioni e dovrà essere aggiornato per ogni intervento che incida sulla modifica dei parametri qualitativi e quantitativi. Il Comune al termine dei

procedimenti relativi alle opere di modifica di cui sopra apporrà un visto sui nuovi dati introdotti.

Per gli edifici esistenti il libretto sarà facoltativo, ma si consiglia nei casi di ristrutturazione complessiva di edifici, nei cambi di destinazione d'uso e nell'incremento delle unità immobiliari; esso diventerà obbligatorio per gli interventi su edifici pubblici o a carattere pubblico.

E' facoltà di ogni singolo cittadino che intervenga, anche con piccole opere, sul patrimonio esistente di compilare il libretto a propria garanzia della qualità; in tale caso il Comune fornirà il proprio visto sui dati riportati nel libretto, certificati dall'impresa e dal direttore lavori.

Art. 17 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE – DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

17.1 Caratteristiche generali

Le istanze edilizie devono essere redatte su carta legale o sugli appositi moduli gratuitamente forniti dall'Amministrazione Comunale e devono essere presentate allo Sportello Unico del Comune complete di tutti gli elaborati e documentazioni previsti dal presente Regolamento.

Dette istanze devono riportare oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda, anche le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo, del progettista e del Direttore dei Lavori.

Alle domande devono essere allegati il progetto, costituito dagli elaborati prescritti dal presente Regolamento in funzione di ciascun tipo d'intervento, nonché gli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale.

Le domande devono essere altresì corredate da tutte le autorizzazioni, nulla-osta e pareri previsti dalle vigenti disposizioni.

Nei casi previsti dalle vigenti disposizioni normative, se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario.

Per gli interventi da eseguire sulle aree e sui fabbricati appartenenti a persone giuridiche, la domanda di Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività deve essere sottoscritta dall'organo che ha la legale rappresentanza.

Gli elaborati e documenti da produrre a corredo della Denuncia di Inizio Attività devono essere redatti in conformità ai contenuti di quelli prescritti dal presente articolo in funzione del tipo e dell'entità di intervento che si intende eseguire.

I moduli, predisposti dall'Amministrazione Comunale, non possono essere modificati né nel contenuto né nella forma, possono essere riprodotti fedelmente per mezzo di stampa, copia fotostatica o qualunque altro mezzo purché ne rimangano inalterati i contenuti e la forma. Ogni errata o non completa compilazione dei moduli o documenti previsti per la presentazione delle istanze, comporta la loro sospensione.

L'eventuale sostituzione del direttore o dell'assuntore dei lavori deve essere immediatamente comunicata per iscritto al Comune, contestualmente, dal titolare dell'atto e dagli interessati.

Gli atti di cui sopra devono riportare la firma, sin dal momento della presentazione, di chi ha titolo a presentare l'istanza nonché la firma ed il timbro di un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente, il quale se ne assume ogni relativa responsabilità.

I progetti devono contenere tutte le indicazioni e verifiche necessarie per poterne valutare la conformità al PRG vigente, al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica.

La documentazione minima obbligatoria costituente il progetto è determinata dal presente Regolamento in funzione del tipo di intervento ed è precisata nell'apposito modello riepilogativo che ne costituisce parte integrante.

I singoli elaborati, atti o documenti costituenti il progetto devono avere le caratteristiche di cui ai paragrafi che seguono.

17.2 Autorizzazioni, Nulla Osta, atti, pareri e documenti comunque definiti

Devono essere allegate al progetto, prima del rilascio della concessione edilizia, quando necessarie in funzione dell'intervento, le seguenti certificazioni, dichiarazioni, nullaosta, pareri od atti e documenti comunque denominati:

- a) titolo o certificazione di proprietà;
- b) relazione asseverata dalla quale risulti la potenzialità edificatoria dei lotti;
- c) documentazione sulla destinazione d'uso, in atto o passata, nei casi in cui detto elemento assuma rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento proposto;
- d) parere igienico-sanitario rilasciato dalla competente ASL nei casi in cui non ricorra l'opportunità dell'autodichiarazione prevista dall'art. 20 comma 1 del T.U.;
- e) nulla-osta rilasciato dalla competente Soprintendenza, nel caso di interventi su immobili vincolati ai sensi dal Decreto Legislativo 42/2004 ;

- f) nulla-osta per gli interventi soggetti al vincolo idrogeologico secondo le procedure stabilite dalla normativa vigente;
- g) ogni altra autorizzazione, nulla-osta, parere od atto e documento comunque denominato e previsto dal presente Regolamento, dal PRG e dalle norme vigenti.

17.3 Relazioni e Documentazione Fotografica

Il progetto deve essere sempre corredato dalla seguente documentazione:

- a) relazione tecnico illustrativa contenente l'identificazione dell'immobile, l'illustrazione del progetto, la dimostrazione di conformità del medesimo al presente Regolamento, alle prescrizioni del PRG, alla normativa antisismica ed alle altre norme in materia edilizio-urbanistica, gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto. La stessa relazione dovrà inoltre contenere le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati nell'intervento nonché esaustiva dimostrazione di conformità alle categorie di intervento secondo le prescrizioni del PRG; detta dimostrazione deve essere particolarmente dettagliata in tutti i casi in cui l'intervento riguarda immobili sottoposti a tutela;
- b) documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile a colori, proporzionata alla natura e complessità del medesimo. Per gli interventi di nuova costruzione o che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica dovrà essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali sia prescritta l'analisi storico-critico-stilistica, la documentazione fotografica di dettaglio dovrà essere estesa a tutti gli elementi menzionati in detta analisi o comunque significativi ai fini della valutazione della qualità del progetto;
- c) relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, corredata della relativa documentazione illustrativa.

Quando necessario in funzione dell'intervento proposto, il progetto deve inoltre essere corredato dalle seguenti ulteriori relazioni:

- a) analisi storico-critico-stilistica, con i contenuti di cui al paragrafo 17.4, ogni qualvolta ciò sia prescritto dal presente Regolamento o dalle N.T.A. del PRG;

- b) relazione di carattere geologico e/o geotecnico, a firma di un tecnico a tal fine abilitato, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima;
- c) relazione idrica dello smaltimento liquami, corredata del relativo schema e della documentazione illustrativa;
- e) ogni altra relazione necessaria in riferimento allo specifico intervento.

17.4 Analisi Storico-Critico-Stilistica

Le proposte progettuali di Restauro e Risanamento Conservativo dovranno essere supportate da un'analisi storico-critico-stilistica, costituita da:

- a) notizie storiche sull'edificio, con eventuali riferimenti bibliografici, se nel caso integrati dalle opportune indagini tipologiche stilistiche;
- b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- c) descrizione dello stato attuale con puntuale individuazione:
 - 1) della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla categoria di intervento prevista dalla presente norma;
 - 2) degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
 - 3) degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e modifiche estranee all'impianto originario non coerenti con l'organismo edilizio originario;
- d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;
- e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

17.5 Elaborati di rappresentazione dello stato di fatto

La rappresentazione grafica dello stato attuale deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

- a) estratto del vigente PRG (nonché di quello adottato nel caso di varianti o strumenti urbanistici in itinere) con l'individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- b) estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento;
- c) estratto del Piano Territoriale Paesistico;
- d) planimetria in scala 1/500 con indicazione:
 - 1) delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo;
 - 2) delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua pubblica, servitù pubbliche, ecc.);
 - 3) delle aree a giardino e delle alberature di medio e alto fusto;
- e) profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio);
- f) pianta di ogni piano dell'edificio (o dell'unità immobiliare interessata dal progetto) nella scala minima 1:100, complete di:
 - 1) quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata;
 - 2) indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori;
 - 3) indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areo-illuminante;
- g) sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio, o dell'unità immobiliare interessata dal progetto, con indicazione dell'altezza dell'edificio, dell'altezza interna netta di ciascun piano nonché delle altezze minima e massima di eventuali porzioni con copertura inclinata. Nel caso di nuove costruzioni, o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni dovranno inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con

le aree scoperte e gli edifici contigui. Potrà ammettersi una rappresentazione grafica semplificata delle sezioni, con la sola indicazione delle altezze interne, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, per loro natura non suscettibili di comportare modificazioni della sagoma;

- h) prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, potrà omettersi la rappresentazione dei prospetti che non siano interessati da modifiche. Sempre per detti interventi, quando i medesimi siano di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, potrà ammettersi che la rappresentazione sia limitata alla porzione di prospetto interessata dall'intervento, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di fornire un'ideale rappresentazione delle facciate mediante la documentazione fotografica a colori;
- i) eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione.

17.6 Rappresentazione dello stato di progetto

La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

- a) planimetria in scala 1/200, riportante la perimetrazione dell'opera progettata e le distanze della medesima dagli edifici adiacenti, dai confini, dalla viabilità, ecc., con indicazione:
 - 1) delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo;
 - 2) delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);
 - 3) delle aree a giardino e delle alberature di medio e alto fusto;
- b) profili dell'andamento altimetrico dell'edificio o parte di esso in progetto rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio);

- c) tavola dei valori urbanistici contenente:
- 1) rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui estensione sia rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;
 - 2) esplicazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dal vigente PRG o da altre norme vigenti;
 - 3) comparazione dei valori di progetto con quelli ammessi dal PRG, dal presente Regolamento o dalle altre norme di riferimento;
- d) pianta di ogni piano dell'edificio (o dell'unità immobiliare interessata dal progetto) nella scala minima 1:100, complete di:
- 1) quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata;
 - 2) indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori;
 - 3) indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areo-illuminante;
- e) sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio, o dell'unità immobiliare interessata dal progetto, con indicazione dell'altezza dell'edificio, dell'altezza interna netta di ciascun piano nonché delle altezze minima e massima di eventuali porzioni con copertura inclinata. Nel caso di nuove costruzioni, o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni dovranno inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui. Potrà ammettersi una rappresentazione grafica semplificata delle sezioni, con la sola indicazione delle altezze interne, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, per loro natura non suscettibili di comportare modificazioni della sagoma;
- f) prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, potrà omettersi la rappresentazione dei prospetti che non siano interessati da modifiche. Sempre per detti interventi, quando i medesimi siano di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, potrà ammettersi che la

rappresentazione sia limitata alla porzione di prospetto interessata dall'intervento, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di fornire una idonea rappresentazione delle facciate mediante la documentazione fotografica;

- g) eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione;
- h) progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del PRG o dal presente Regolamento;

17.7 Elaborati di rappresentazione della sovrapposizione

La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

- a) planimetria in scala 1/200 derivante dalla sovrapposizione degli ingombri allo stato attuale e di progetto, con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica dell'ingombro planimetrico dell'edificio);
- b) profili derivanti dalla sovrapposizione di quelli allo stato attuale e di progetto, con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica del profilo altimetrico dell'edificio);
- c) pianta di ogni piano, derivante dalla sovrapposizione tra quelle allo stato attuale e di progetto, con colorazione convenzionale in giallo e rosso;
- d) sezioni, derivante dalla sovrapposizione tra quelle allo stato attuale e di progetto, con colorazione convenzionale in giallo e rosso;
- f) prospetti, derivanti dalla sovrapposizione tra quelli allo stato attuale e di progetto, con colorazione convenzionale in giallo e rosso.

17.8 Disposizioni relative al progetto

Gli elaborati costituenti il progetto devono essere nel formato "A4" (circa cm. 21x29,7) o ad esso ridotti mediante piegatura. Essi devono essere prodotti in quadruplica copia, ad eccezione di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, dichiarazioni, asseverazioni, ecc. nonché della documentazione fotografica, per i quali sarà sufficiente produrre una sola copia.

Per gli interventi da eseguire sugli immobili soggetti al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nonché per quelli da effettuare sugli immobili per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione ambientale di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004, l'esecuzione stessa delle opere resta subordinata ai relativi Nulla Osta.

Art.18 CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

18.1 Onerosità del Permesso di Costruire

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla corresponsione del contributo di cui all'art.16 del T.U. ed avviene pertanto a titolo oneroso.

Sono fatti salvi i casi di cui all'art. 17 del T.U. e gli altri casi in cui la legge stabilisca il carattere gratuito della concessione.

18.2 Contributo commisurato alle opere di urbanizzazione

La quota parte del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione si determina applicando al volume della costruzione, calcolato tenendo conto, anche, di quanto previsto al comma 2, art. 2 della L.R. 15/04 nonché dalla Circolare regionale 45/REC del 03.12.1999 ai punti 5.2 e 5.4 (oppure, ove previsto, alla sua SUL) la tariffa unitaria stabilita, all'attualità, con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale in funzione delle diverse destinazioni d'uso e delle zone territoriali omogenee di cui al D.M. 1/4/1968 ed in conformità alla L.R. n. 35 del 12/09/1977.

18.3 Contributo commisurato al costo di costruzione

La quota parte del contributo commisurato al costo di costruzione si determina come prodotto della superficie complessiva come definito dal presente Regolamento per il costo unitario di costruzione di cui all'art. 1 del D.M. 10/5/1977 aggiornato, secondo i nuovi valori di volta in volta disposti dal Ministero dei Lavori Pubblici, con apposita Delibera del Consiglio Comunale.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il costo di costruzione di cui al comma precedente dovrà essere determinato sulla base di apposito computo metrico estimativo per le quantità deducibili dagli elaborati grafici e con riferimento all'elenco prezzi unitari della Regione Lazio vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

Art.19 INTERVENTI NON SOGGETTI AD ALCUN TIPO DI PERMESSO

Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria soggetti, ove previsto dal presente Regolamento, alla sola comunicazione, non sono sottoposti ad alcun tipo di Permesso:

- a) quelli di assoluta urgenza e di necessità immediata da eseguire su ordinanza emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- b) quelli oggetto di ordinanza emanata per il ripristino di opere abusive;

- c) le normali conduzioni agricole, nonché quei modesti lavori relativi alla sistemazione di spazi verdi;
- d) la messa a dimora di alberature;
- e) elementi di arredo da localizzare nelle pertinenze delle costruzioni che non sono computabili come volume o superficie quali barbecue, cucce per cani di normali dimensioni, pergolati;
- f) pavimentazioni di viali di accesso, marciapiedi ed aree coltivate aventi una superficie massima pari a quella del fabbricato esistente ad esclusione delle aree sottoposte a tutela ambientale ai sensi della normativa vigente.

Tutti gli altri interventi non assimilabili a quelli riportati nel precedente comma dovranno essere espressamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale, in conformità alle norme vigenti ed alle procedure ivi stabilite, anche se non hanno il carattere edilizio.

CAPITOLO 3: ORGANI

Art.20 LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

20.1 Composizione e nomina della Commissione Edilizia Comunale

La Commissione Edilizia è formata da:

a) Membri di diritto:

- 1) il Responsabile del servizio competente o altro tecnico comunale da questi delegato, con funzione di presidente, nonché di relatore, con diritto di voto;
- 2) un impiegato comunale per svolgere funzioni di segretario, senza diritto di voto;

b) Membri elettivi:

- 1) n° 3 Tecnici iscritti ai relativi ordini professionali (Architetti, Ingegneri, Geometri, Geologi.), nominati dalla Giunta Comunale;
- 2) un membro esperto in materia paesaggistico-ambientale, in possesso del diploma di laurea e iscritto al relativo ordine da almeno 5 anni (Commissione Edilizia Integrata di cui alla L.R. 59/95).

I membri elettivi di cui alla lettera b) sono scelti in relazione ai curricula professionali presentati e sono nominati dalla Giunta Comunale.

I membri elettivi di cui alla lettera b) dureranno in carica fino alla scadenza del mandato elettorale del sindaco, e potranno essere rieletti.

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo, esso potrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciatario entro 30 giorni dalla data della comunicazione della rinuncia o dimissioni.

Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che, senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive o che, comunque, con ripetute assenze e ritardi ostacolino il regolare svolgimento dei lavori della Commissione.

I membri elettivi non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale qualunque sia il loro rapporto d'impiego o di lavoro, ne possono ricoprire cariche politiche elettive nel Comune di Colonna.

Il gettone di presenza della Commissione Edilizia non potrà superare il gettone di presenza di un Consigliere Comunale, maggiorato del 50 %.

20.2 Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo del Comune per l'esame dei progetti e delle questioni d'interesse architettonico ed urbanistico e più in generale per tutti i problemi connessi alla gestione del settore Edilizio e dell'Assetto del territorio.

Essa, esprime il proprio parere, non vincolante, sulla qualità architettonica ed urbanistica delle opere progettate e si esprime in merito al loro armonico inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.

La Commissione Edilizia è chiamata in particolare ad esprimere un parere consultivo:

- sulle nuove richieste di permesso di costruire;
- sui Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani di lottizzazione a scopo edificatorio;
- sull'annullamento dei Permessi di Costruire per vizi di forma ed infedele rappresentazione e sulle varianti ai Permessi di Costruire già rilasciati;
- sulle nuove domande di Permesso di Costruire a seguito di decadenza di un precedente Permesso, sia per mancato inizio dei lavori nel termine di un anno dal suo rilascio, sia nel caso di non ultimazione dei lavori nel termine fissato dal Permesso stesso;
- sul valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, sul suo decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali;

E' fatta salva, comunque, la facoltà del Dirigente competente di sottoporre le Denunce di Inizio Attività all'esame della Commissione Edilizia. Alla Denuncia di In

Inizio Attività, su richiesta del responsabile del procedimento, deve essere allegato il parere dell'ASL competente ai fini igienico sanitari o in alternativa, nei casi previsti dall'art. 20 del T.U., Autodichiarazione del Tecnico abilitato, di conformità igienico-sanitaria, laddove necessario.

Possono, a giudizio del Responsabile del Procedimento, non essere sottoposte all'esame della Commissione Edilizia le domande di Permesso di Costruire che riguardino interventi su immobili non sottoposti ai vincoli di cui al D. Lgs. n. 42/2004:

20.3 Convocazione e funzionamento

La Commissione Edilizia si riunisce normalmente due volte al mese e, comunque, ogni qualvolta il Presidente lo ritenga opportuno.

La Commissione è convocata dal Presidente in forma scritta e deve pervenire ai commissari con un anticipo non inferiore a cinque (5) giorni rispetto alla data di adunanza.

Per la validità delle sedute devono intervenire almeno la metà più uno dei componenti e tra essi vi deve essere obbligatoriamente il Presidente ed il Responsabile del servizio competente o suo delegato.

I commissari che, come tecnico ovvero per vincoli di parentela o affinità con il titolare dell'istanza e/o dell'immobile oggetto dell'intervento, siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera, non possono presenziare all'esame ed alla votazione su di essa; possono, a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per chiarimenti.

Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione, di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Il Presidente stesso dispone, quando vi sia la necessità, la convocazione del membro esperto in materia paesaggistica ed ambientale anche per gli interventi ricadenti in aree non sottoposte al vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. N. 42/2004.

I pareri sono espressi a maggioranza in forma palese ed i verbali delle adunanze, redatti da un dipendente che svolge funzione di segretario verbalizzante su dettatura dei membri votanti, di categoria non inferiore alla C, nominato di volta in volta dal Dirigente responsabile, sono firmati dal Presidente e dal Segretario stesso della Commissione e dai commissari presenti alla seduta.

I processi verbali delle adunanze devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso, in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia deve essere riportato per intero su almeno un atto originale o sull'elaborato grafico della pratica, sugli allegati di carattere amministrativo e tecnico con la dicitura:

"ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA NELLA SEDUTA DEL VERBALE N°": il tutto deve essere firmato dal presidente.

Il parere della Commissione Edilizia, con validità di un anno, è comunicato dal Responsabile del procedimento agli interessati con lettera per i successivi adempimenti ed integrazioni eventualmente necessari per il completamento della pratica.

Tale parere ha validità di un anno dalla sua comunicazione, qualora nel frattempo non siano intervenute varianti urbanistiche che interessino la zona oggetto dell'istanza stessa.

Art.21 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

secondo quanto indicato dall'art. 5 del T.U.E. lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede in particolare :

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) a fornire 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, anche in via telematica, 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 a 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'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;

- d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti 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 II del Testo Unico.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L'ufficio cura altresì, gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 62 e 94 del Testo Unico;
- b) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- c) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- d) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;

CAPITOLO 4: VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO – EDILIZIA, RESPONSABILITA' E SANZIONI

Art.22 ORGANO COMPETENTE

Il dirigente o il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dalle leggi statali, regionali, statuto e dai regolamenti del Comune, tramite gli uffici a ciò preposti, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il titolo abilitativo ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello ovvero in tutti gli altri casi di violazione urbanistica-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, alla Prefettura di Roma, al Sindaco, ed al Dirigente dell'ufficio competente il quale dispone gli atti conseguenti. Qualora si tratti di aree assoggettate a vincoli di natura sovracomunale la comunicazione di cui al comma precedente dovrà essere trasmessa anche alle rispettive amministrazioni competenti.

Il Dirigente Responsabile dell'ufficio competente, quando sia stato accertato l'inizio di opere eseguite senza titolo o l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al primo comma, ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino al provvedimento definitivo di cui agli articoli 27 e successivi del T.U.

Art.23 RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE, DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL PROGETTISTA NELLE OPERE SUBORDINATE A D.I.A.

Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo.

Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al Dirigente o Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire rilasciato, il Direttore dei Lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione di cui sopra.

In caso contrario il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Comunale segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

Per le opere realizzate dietro presentazione di Denuncia di Inizio Attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1 del T.U., l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

CAPITOLO 5: DISPOSIZIONI PER LA ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVENTIVI

Art.24 PIANI ATTUATIVI

I Piani Attuativi sono lo strumento attuativo del PRG nelle aree appositamente individuate, nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PRG o dal presente Regolamento.

La presente parte integra i contenuti delle norme tecniche di attuazione (NTA) del P.R.G. . In caso di contrasto con le N.T.A. prevalgono quest'ultime.

In attesa della formazione di detti Piani, ove prescritti, non sarà possibile rilasciare Permessi per nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti saranno consentiti gli interventi ammessi dal PRG o dalla legislazione vigente in materia di interventi ammissibili in attesa della formazione degli strumenti attuativi.

I PA possono essere sia d'iniziativa pubblica che di iniziativa privata.

Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché dalle N.T.A. del PRG e dal presente Regolamento.

I P.A. di iniziativa pubblica o privata comprendono:

- a) piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 13 della L. 1150/42;
- b) piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate) di cui all'art. 28 della L. 1150/42;

- c) piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62;
- d) piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della L. 865/71;
- e) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L.457/78 ;
- f) piani di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito nella legge 493/93;
- g) programmi integrati di intervento promossi dal Comune ai sensi della L.179/92;
- h) ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della legislazione nazionale vigente in materia.

Per i Piani Particolareggiati ed i Piani di Recupero di iniziativa privata valgono le norme generali di cui ai successivi articoli del presente Regolamento nonché quelle previste dalle N.T.A. del PRG. Per gli altri strumenti che assumono la qualificazione di P.A., valgono le specifiche disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

24.1 Piani di Lottizzazione Convenzionata

I Piani Particolareggiati d'iniziativa privata (lottizzazioni) sono obbligatori nelle zone individuate dal PRG.

Il Comune ha la facoltà di invitare i proprietari degli immobili compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano Particolareggiato. Entro il termine stabilito dal Comune, i proprietari o gli aventi titolo dovranno predisporre il progetto del Piano nonché lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune, in conformità alle disposizioni del PRG e del presente Regolamento. Se entro i termini stabiliti i proprietari non provvedono a presentare il Piano, il Comune prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio, ai sensi dell'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150.

L'Amministrazione Comunale si riserva altresì di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione, qualora la proposta non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di un'unità organica; in tal caso l'Amministrazione Comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario. In caso di mancato accordo, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio di un Piano di lottizzazione. Il Piano compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel Piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni

dalla notifica, l'accettazione e la volontà di attuarlo. Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le spese di progettazione per i Piani compilati d'ufficio sono a carico dei proprietari delle aree interessate.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nei casi in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto, oppure lo presentino con prescrizioni difformi rispetto alle norme del presente Regolamento e delle N.T.A. del PRG.

24.2 Elaborati dei Piani Attuativi

I Piani Attuativi, sono costituiti dai seguenti elaborati:

- a) estratto dello strumento urbanistico vigente (nonché di quello adottato nel caso di varianti o strumenti urbanistici in itinere) con individuazione della zona soggetta al P.A.;
- b) estratto aggiornato di mappa catastale con individuazione della zona soggetta al P.A. ed allegato elenco delle proprietà, superficie delle relative particelle o porzioni di esse;
- c) estratto di cartografia in scala 1:5000 o 1:10000 (formato A3 o A4) che localizzi l'ambito sottoposto a Piano Attuativo;
- d) Norme Tecniche di Attuazione e vincoli relativi alla zona;
- e) relazione tecnica illustrativa;
- f) indagini geologico-tecniche di supporto al P.A. così come previste dalla normativa e dalle deliberazioni regionali vigenti;
- g) rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura dell'intervento;
- h) documentazione fotografica con indicazione dei relativi punti di vista;
- i) progetto planivolumetrico, nel rapporto 1:500 o 1:200, costituito da planimetrie quotate riportanti la delimitazione dell'area soggetta al P.A., la forma e dimensione dei lotti o delle aree di edificazione con indicazione degli allineamenti, delle distanze tra i vari edifici e dai confini, delle destinazioni d'uso, degli spazi pubblici e di uso pubblico, ecc.;

- j) tavola urbanistica corredata dalla tabella contenente parametri urbanistico/edilizi del P.A. (altezza degli edifici, computo delle aree pubbliche e di uso pubblico, delle superfici coperte, delle superfici utili lorde, ecc., suddivise per usi) e dai confronti dei dati suddetti con le prescrizioni del PRG e del presente Regolamento;
- k) gli elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria costituiti da planimetrie quotate riportanti il tracciato delle strade ed i relativi profili longitudinali, con indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica con ubicazione delle eventuali cabine, di acquedotto, per il gas, telefono e quant'altro previsto nel P.A. quali opere di urbanizzazione primaria con eventuali particolari costruttivi relativi ai muri di sostegno e ad altre opere, marciapiedi, fognature, impianti di illuminazione, ecc.;
- l) planimetria quotata nel rapporto 1:500 o 1:200 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici (verde e parcheggi), nonché delle altre aree pubbliche e di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
- m) rappresentazione grafica in sovrapposizione del nuovo P.A. su rilievo aereofotogrammetrico;
- n) eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento;
- o) computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
- p) schema di Convenzione.

24.3 Procedura di Approvazione dei Piani Attuativi

I Piani Attuativi (PA), su richiesta del proprietario o dei proprietari interessati, sono approvati dall'Organo competente del Comune, previo parere della Commissione Edilizia.

La domanda di approvazione del PA, redatta su carta bollata, deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente o dei richiedenti e del progettista. La domanda deve contenere inoltre il titolo che legittima il richiedente o i richiedenti a presentare l'istanza.

Alla domanda devono essere allegati gli elaborati indicati nel presente Regolamento e ciascuna tavola od elaborato deve contenere l'oggetto dell'intervento, la firma del richiedente, la firma del progettista, con recapito,

indicazione del Codice Fiscale ed il timbro con il numero d'iscrizione all'Albo Professionale del medesimo.

Il progetto del P.A. è istruito dal competente Ufficio Comunale e quindi sottoposto al parere della Commissione Edilizia. Quando la proposta del P.A. presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona dal PRG, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato; in caso di conformità, la proposta del P.A. viene sottoposta, unitamente allo schema di Convenzione, all'esame dell'Organo competente del Comune.

Il PA è adottato, pubblicato ed approvato definitivamente secondo le procedure stabilite dalla normativa vigente. Ad approvazione avvenuta è reso esecutivo nei modi di legge e si procede alla stipula della convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese del richiedente.

Il Dirigente o il Responsabile del servizio, quindi, rilascia il Permesso per l'attuazione del P.A. corredato da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

24.4 Convenzione – contenuti e garanzie

L'efficacia dei PA di iniziativa privata è subordinata alla stipula, fra il Comune ed il proprietario interessato, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente, con la quale siano previsti:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal PRG;
- b) la realizzazione a carico del proprietario di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.A., comprese quelle relative alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- c) gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- d) l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali all'entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali;

- e) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
- f) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del PA;
- g) congrue garanzie finanziarie vincolate a favore del Comune per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione incrementato almeno del 20% e comunque non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;
- h) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio;
- i) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione;
- j) l'obbligo di collaudo in corso d'opera per le opere di urbanizzazione con incarico affidato da parte dell'Amministrazione Comunale ad un tecnico abilitato ed a spese degli interessati.

Lo schema di Convenzione deve essere approvato dall'Organo competente del Comune, nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

La stipula della suddetta Convenzione non esclude e non limita le potestà amministrative previste dalla legge anche in materia urbanistica ed anche per la realizzazione di opere pubbliche. La convenzione può prevedere la cessione gratuita al Comune anche di aree da destinare ad attrezzature pubbliche.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'area oggetto dell'intervento non comprenda spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria; in tal caso il valore delle aree sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.

Ugualmente può convenire che, in luogo della cessione di aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

Nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa ai sensi dell'art. 16 del T.U.

Avrà peraltro diritto allo scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, in dipendenza delle opere eseguite direttamente.

24.5 Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione per l'attuazione del PA, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori dell'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo parziale della cauzione può avvenire su autorizzazione del Dirigente o del Responsabile dell'ufficio competente e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del richiedente.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Dirigente, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

24.6 Opere di Urbanizzazione

Le opere di "urbanizzazione primaria" sono: strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Le opere di "urbanizzazione secondaria" sono: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati, centri sociali, delegazioni comunali, chiese ed altri servizi religiosi, impianti sportivi, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi.

Le opere per gli "allacciamenti ai pubblici servizi" sono: i condotti di fognatura, l'adduzione idrica e di gas, la luce elettrica, le attrezzature viarie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc.

CAPITOLO 6: IL COMPARTO EDIFICATORIO

Art.25 APPLICAZIONI DEL COMPARTO

Il Comparto edificatorio, di cui all'art. 23 della legge 17 agosto 1942 n° 1150 e degli art. 22 e 23 della legge regionale 28 luglio 1978 n° 35, trova applicazione per le aree inedificate e per gli edifici da trasformare mediante demolizione e ricostruzione, incremento di cubature, modifiche di destinazione e per gli edifici

suscettibili di condono edilizio ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n° 47, tutti se contenuti nei seguenti strumenti urbanistici approvati nelle forme di legge:

- a) piani particolareggiati redatti ai sensi degli art. 13 e seguenti della citata legge 1150/42;
- b) piani di recupero ad iniziativa privata, di cui all'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n° 457;
- c) varianti speciali per il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi di cui alla L.R. 2 maggio 1980 n° 28 e ss.mm.ii., limitatamente per i piani di dettaglio di cui all'art. 9 della citata L.R. 28/80 e per i piani particolareggiati di cui alla precedente lettera a;
- d) programmi pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n° 10 e della L.R. 35/78.

Art.26 PERIMETRAZIONE DEI COMPARTI

I perimetri dei comparti edificatori possono essere contenuti direttamente negli strumenti urbanistici di cui al precedente articolo 25, ovvero successivamente all'approvazione dei suddetti strumenti urbanistici con apposita deliberazione consiliare nella quale sono indicati, oltre ai perimetri stessi, ad integrazione di quanto non riportato nel piano, le finalità dei comparti medesimi e l'elenco delle opere e degli adempimenti posti a carico dei proprietari interessati, quali la cessione gratuita degli spazi pubblici, l'assunzione a carico degli interessati delle opere di urbanizzazione, i termini per la realizzazione delle opere pubbliche e private, nonché le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi da assumere.

Una volta approvato il comparto edificatorio, le aree inedificate e le costruzioni formeranno una unità fabbricabile ed il diritto edificatorio previsto dal comparto stesso, spetta esclusivamente al consorzio di comparto.

Il singolo proprietario non ha alcun diritto soggettivo all'attuazione del comparto, ma solo un'aspettativa commisurata ai vantaggi offerti dal piano.

Art.27 NOTIFICA

Il Sindaco, mediante messo comunale, notifica ai proprietari interessati, la formazione del comparto ed il termine entro il quale dovranno esplicitare l'intenzione di procedere singolarmente, se proprietari dell'intero comparto o riuniti

in consorzio, alla edificazione dell'area ed alle trasformazioni degli edifici compresi nel comparto.

I proprietari interessati dovranno, nei termini stabiliti dalla suddetta notifica, comunicare al Sindaco la propria adesione al comparto, documentando altresì i valori catastali dei terreni e degli eventuali fabbricati.

Art.28 FORMAZIONE DEL CONSORZIO

Il Sindaco, verificate le adesioni al comparto edificatorio, invita nei successivi sessanta giorni i proprietari aderenti al comparto, i quali potranno:

- Se rappresentanti la totalità del comparto, sottoscrivere, riuniti in associazione legale, atto d'obbligo relativo agli impegni di cui al precedente art. 26. Con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo cessano gli effetti della formazione del comparto edificatorio, fermi restando gli impegni assunti con l'atto d'obbligo;
- Se rappresentanti la maggioranza del 75% del valore catastale dell'intero comparto, devono, entro un termine stabilito dal sindaco, formare il consorzio di comparto ed acquisire la piena disponibilità dell'area costituente il comparto mediante l'esproprio dei non aderenti, previo indennizzo calcolato ai sensi del 1° comma dell'art. 5 bis della legge 8 agosto 1992 n° 359.

Decorso il termine di cui al primo comma, nei casi in cui gli aderenti non raggiungano il 75% del valore catastale dell'intero comparto o nel caso in cui il consorzio di comparto non abbia acquisito la piena disponibilità dell'area, il comune, per i piani di cui alle lettere a,b,c del precedente art. 25, espropria i terreni e gli immobili dei non aderenti, previo indennizzo di cui al comma 4° del citato art. 5bis della legge 359/92 ed attribuisce le aree ed i diritti conseguenti a terzi disposti a formare o a partecipare al consorzio stesso.

I consorzi di comparto, conseguite, mediante esproprio diretto o del comune, la piena disponibilità dell'area di comparto, dovranno sottoscrivere atto d'obbligo relativo agli impegni di cui al precedente art. 26.

Con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo cessano gli effetti della formazione del comparto edificatorio fermi restando gli impegni assunti con l'atto d'obbligo.

Art.29 VANTAGGI ED ONERI DEL COMPARTO

I comparti edificatori costituiscono unità fabbricabili comprendenti le aree inedificate ed i fabbricati compresi nel comparto stesso. I partecipanti al comparto hanno aspettative, indipendenti dalla zonizzazione di piano, commisurate ai vantaggi costituiti dagli indici di fabbricabilità e dai parametri edilizi stabiliti dal piano.

Spetta, pertanto, ad ogni partecipante al comparto una cubatura pari alla superficie del terreno per l'indice territoriale stabilito dal piano.

Il consorzio, prima della sottoscrizione dell'atto d'obbligo, dovrà dimostrare l'equa distribuzione dei vantaggi spettanti a tutti i partecipanti il comparto stesso, inoltre dovrà predisporre una tabella millesimale degli oneri spettanti ad ogni singolo partecipante, oneri che saranno valutati in proporzione ai vantaggi ottenuti dal piano.

Anche gli edifici inclusi nei comparti partecipano agli oneri sulla base della cubatura assegnata, la quale potrà confermare la cubatura esistente e prevedere eventuali integrazioni o trasformazioni.

TITOLO II: DIMENSIONI EDILIZIE E QUALITA' AMBIENTALE

CAPITOLO 1: REQUISITI SPAZIALI

Art.30 DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI

I requisiti dimensionali di locali ed alloggi dovranno garantire che gli stessi consentano un buon livello di comfort abitativo, in relazione a spazi, volume d'aria, fruibilità e sicurezza.

Indifferentemente dalla dimensione, in ciascuna unità immobiliare devono essere assicurati alcuni servizi minimi che possono venire ampliati in relazione all'uso ed al numero dei possibili utenti. All'interno delle unità immobiliari potrà essere consentita la realizzazione di soppalchi solo se questi non riducono in maniera considerevole i requisiti di vivibilità degli ambienti in cui si inseriscono e con i criteri indicati dal presente Regolamento Edilizio.

Art.31 DISTINZIONE DEI LOCALI

I locali vengono compresi in due categorie:

- a. locali agibili;
- b. locali accessori o di servizio.

Sono locali “agibili” quelli in cui si svolge la vita, la presenza o l'attività delle persone.

Si individuano quattro tipologie di tali locali:

- a.1) soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto, cucine di superficie inferiori a mq. 9, posti di cottura;
- a.2) studi professionali (studi tecnici, studi medici, studi notarili e simili);
- a.3) uffici pubblici e privati (indipendentemente dal tipo di azienda), sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, di ristorazione, gabinetti medici, banche, istituti di credito;
- a.4) Attività industriali in genere, laboratori tecnico-scientifici, officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio e relative attività di lavoro, cucine collettive, lavanderie, parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli e vendite, magazzini, depositi od archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia, locali diversi dalle categorie a.1) e a.2) e riconoscibili nella categoria a.3).

Sono locali “accessori o di servizio” quelli nei quali la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni.

Si individuano tre tipologie di tali locali:

- b.1) servizi igienici e bagni;
- b.2) magazzini o depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie, parti di autorimesse rientranti nella categoria a.3), garages e simili, locali per macchinari che necessitano di scarsa sorveglianza, lavanderie e stenditoi, stalle, porcili, annessi agricoli, locali diversi dalle categorie b.1) ed b.2) e non riconducibili nella categoria b.3);
- b.3) ripostigli, locali macchine con funzionamento automatico, vani scala.

Art.32 PECULIARITÀ DEI LOCALI AGIBILI

I locali di cui all'articolo precedente di categoria a) non possono misurare meno di:

- mq. 14, se si tratta di soggiorni o di camera da letto per due (o più) persone;
- mq. 9, se si tratta di camere da letto singole; ogni alloggio deve essere dotato di un locale di almeno 14 mq.

L'altezza minima dei locali di categoria a.1) , a.2) ed a.3) è di ml. 2,70; quella di categoria a.4) ml. 3,00; quella dei locali di categoria b.1), b.2) e b.3) è di ml. 2,40.

All'altezza minima, come precedente definita, per i locali di categoria a.4) è ammessa deroga fino ad altezza minima di ml. 2,70, previa acquisizione del parere della competente ASL.

Per i locali agibili sottotetto a copertura inclinata, l'altezza media deve essere di m.2,70 con minimo tra pavimento finito e intradosso del solaio o dell'orditura minuta del tetto di ml. 1,80.

Per ogni abitante, in un alloggio, deve essere assicurata una superficie abitabile, esclusi gli accessori, non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e di mq. 10 per ciascuno dei successivi.

I locali agibili, ivi compresi i monolocali, devono essere provvisti di finestra apribile all'esterno, o garantire un'adeguata aerazione dei locali, anche attraverso ventilazione forzata.

L'alloggio monocale deve avere una superficie, comprensiva dei servizi igienici, non inferiore a 28mq., se per una persona e non inferiore a mq 38, se per due persone.

La superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie utile del vano riferita ai locali adibiti ad attività residenziale primaria, ivi compresi i monolocali.

32.1 Caratteristiche delle cucine

Ogni appartamento o monocale ad uso abitazione deve comprendere un locale di almeno 9 mq. di superficie adibito a cucina.

Sono consentite cucine di dimensioni inferiori, purché abbiano accesso diretto da locali di soggiorno di superficie di almeno mq. 14.

La superficie di tali cucine non deve essere inferiore a mq. 5 con finestrate non inferiore a mq. 1.

Sono consentite inoltre nicchie prive di illuminazione ed aerazione diretta, se collegate mediante aperture senza infisso, di almeno 4 mq. al locale soggiorno della superficie di almeno 14 mq. , purché la nicchia sia dotata di idonea canna fumaria munita di estrattore elettromeccanico.

In tali casi l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma delle superfici del locale abitabile e della cucina in nicchia.

32.2 Caratteristiche dei servizi igienici

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di tazza w.c., lavabo, bidet, vasca o doccia.

Tutti i nuovi locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti almeno di un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.

Per la ristrutturazione dei suddetti locali esistenti si richiede un adeguamento e quando questo risulti impossibile un miglioramento igienico; qualora negli esercizi pubblici si preparano alimenti è obbligatorio un servizio ad uso esclusivo degli addetti e si dovranno rispettare le normative specifiche vigenti (regolamento d'igiene).

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (W.C., lavabi, docce) in funzione del numero dei dipendenti e dell'attività svolta, secondo il D.P.R. n. 303/1956.

E' vietato l'accesso diretto ai servizi dai locali adibiti a cucina, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande.

Le stanze da bagno nelle unità abitative non possono avere accesso dalle stanze da soggiorno, da pranzo, cucine e camere da letto se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia con più servizi igienici, in cui è ammesso l'accesso diretto dalle camere da letto purché almeno uno dei servizi sia disimpegnato. E' in ogni caso vietato l'accesso dalla cucina, dalla stanza da pranzo e soggiorno.

I servizi igienici devono avere superficie di almeno mq. 2, con lato minore di almeno 1,00 m. ed altezza di almeno m. 2,40. Il pavimento deve essere di materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino ad un'altezza di 1,60 m.

Le aperture di illuminazione e ventilazione devono comunicare direttamente ed esclusivamente con l'esterno dell'edificio e mai con ambienti di abitazione, cucine, scale e passaggi interni e devono essere fornite di finestre apribili all'esterno della misura non inferiore a mq. 0,60, per ogni servizio, per il ricambio dell'aria.

Per i servizi igienici posti negli spazi interni degli edifici, senza possibilità di aperture verso l'esterno, deve essere assicurata la ventilazione tramite una canna di aspirazione del diametro minimo di cm. 12, attivata con elettro-ventilatore e sfociante direttamente all'esterno del fabbricato.

Tale aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Ogni accessorio igienico (tazza, lavabo, vasca, doccia, bidet, ecc.) deve essere di materiale resistente e impermeabile. Le tazze-w.c. devono essere fornite di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri otto, salvo l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per orinatoi.

Tutti i tubi di scarico dei vasi di latrina, lavabi, acquai ecc. devono essere forniti di sifone idraulico, ad evitare esalazioni moleste. La camera del sifone di ciascun w.c. deve essere ventilata mediante condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto del fabbricato. Quando non vi sia la possibilità di allacciamento a gravità, si può adottare un sistema di tipo in pressione, previo parere dei competenti servizi A.S.L.

32.3 Caratteristiche delle scale

Le scale che collegano più di due piani (compreso il piano terreno) debbono essere arieggiate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre a ciascun piano e di superficie libera non inferiore a mq. 1 . Eccezionalmente potrà essere consentita l'aeroilluminazione dall'alto con lucernario, la cui apertura di ventilazione sia pari a mq. 0,40 per ogni piano servito, compreso quello terreno. Gli infissi delle aperture di ventilazione debbono essere agevolmente apribili.

Oltre alle norme del precedente comma dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- i vetri che costituiscono parete nel vano scala, devono essere adeguatamente protetti od essere di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone;
- nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad una altezza non inferiore a mt. 1,00; in corrispondenza delle interruzioni dei corrimano, questo deve essere prolungato di 30 cm. oltre il primo e l'ultimo gradino.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di 100 cm., essere inattraversabile da una sfera di diametro di 10 cm. e non consentire l'arrampicamento.

E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza fra i punti più vicini fra il primo gradino delle rampe in discesa e la soglia del vano-porta non potrà essere inferiore a m. 0,60.

La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a mt.1,20.

Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazioni, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc., può essere consentita una larghezza di rampa inferiore a m.1,20, ma non minore di m. 0,60.

I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:

- alzata minima 15 cm., massima cm. 18; solo per casi particolari o comunque solo per progetti di ristrutturazione è consentita un'altezza diversa;
- pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate sia di cm. 62 - 64.

Per il collegamento di più alloggi, le scale devono essere interrotte almeno ogni dieci alzate con idonei pianerottoli che per le nuove costruzioni non devono essere inferiori a m. 1,20 x m. 1,20.

In nuovi edifici unifamiliari la larghezza minima delle scale può ridursi a m. 0,90 e possono anche essere senza presa diretta di aria e luce, purché a giorno all'interno di altri locali abitabili sufficientemente areati ed illuminati.

Sono ammissibili le scale a chiocciola come collegamento tra vani abitativi con altri vani accessori, purché abbiano un'apertura (diametro) minima totale non inferiore a m.1,20.

Nelle nuove costruzioni la scala d'accesso all'alloggio, se unica, deve essere coperta.

Le presenti disposizioni non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali od a scale occasionali per accedere a soffitte, tetti, scantinati o simili.

32.4 Caratteristiche dei locali accessori

I corridoi ed i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore a 1 m. ed altezza non inferiore a 2,40 m.

Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a m. 10 o superficie non inferiore a mq. 20, non aperti su locali abitabili, deve essere assicurata una aerazione naturale mediante una apertura di adeguate dimensioni o alternativamente una ventilazione forzata almeno per il periodo d'uso, che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria.

I ripostigli sono ammessi anche con ricambio d'aria solo dall'interno.

I locali macchine con funzionamento automatico possono essere senza luce ed aria diretta, purché rispettanti le norme antinfortunistiche.

Art.33 REQUISITI MINIMI DEI LOCALI: BOX, AUTORIMESSE, SOTTOTETTI, INTERRATI, SEMINTERRATI, CAVEDI, CHIOSTRINE, SOPPALCHI

33.1 Box e Autorimesse

Fermo restando quanto previsto in materia di prevenzione incendi, per gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli è necessario che vengano rispettati i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari soprattutto in relazione alla disposizione delle aperture di ventilazione.

Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D.M. 1/2/1986, alla Circolare del Ministero dell'Interno 1/2/1988, n. 1800/4108 e successive modifiche, integrazioni e aggiornamenti.

33.2 Sottotetti

I locali sotto le falde del tetto, o in ogni caso sotto il soffitto inclinato, a seconda delle caratteristiche e dei requisiti, possono essere classificati come agibili o non agibili.

Le condizioni principali per essere classificati come agibili sono:

- a) l'altezza minima tra pavimento finito e intradosso dell'orditura minuta del tetto m. 1,80 e l'altezza media netta dei vani utili m. 2,70 e dei vani accessori m. 2,40;
- b) le superfici minime dei locali devono corrispondere a quelle previste per i piani normali;
- c) classificato come non agibile è il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml. 2,20. Per tale volume si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. Le falde del tetto, con pendenza non superiore al 35%, devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee d'intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato. Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea di incontro tra l'intradosso delle falde del tetto, con pendenza sempre non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea d'intersezione teorica delle due falde. Per destinazione accessoria si intendono le soffitte – deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato. L'illuminazione e/o aerazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto. Ogni altra

forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (rientrano tra gli abbaini le superfici in facciata derivanti da tetti a crociera), comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura;

Ai fini della determinazione della superficie minima dell'alloggio, non vanno computate le superfici aventi un'altezza inferiore a m. 1,80.

Le condizioni di illuminamento e ventilazione dei sottotetti dovranno essere verificati sulla base della superficie dell'alloggio come prima definita e tenere conto della specifica qualità dell'illuminazione zenitale e della collocazione delle aperture in relazione alle caratteristiche morfologiche dell'unità immobiliare.

In relazione ai requisiti di comfort, con riferimento alla temperatura radiante delle superfici interne, potrà essere suggerita l'adozione di sistemi di copertura ventilata, consentendo variazioni dello spessore del pacchetto degli strati di copertura.

I sottotetti non abitabili, possono essere utilizzati come soffitta, per deposito, servizi accessori e tecnici, resi accessibili anche attraverso scala fissa.

33.3 Locali interrati

Sono esclusi dal calcolo del computo dei volumi i volumi accessori posti entroterra o seminterrati non oltre cm 70 fuoriterza misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dai progetti approvati. L'utilizzo degli spazi di sotterraneo per attività che comportino la permanenza delle persone potrà essere assentito solo in presenza di requisiti minimi di ventilazione ed illuminazione previa verifica da parte dell'ASL in relazione alle attività svolte; sono escluse, in ogni caso, le attività residenziali primarie.

Di norma i locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni accessorie alla residenza a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.

I progetti per la costruzione dei locali sotterranei devono contenere, oltre ai documenti prescritti in genere, anche lo schema dei sistemi di ventilazione, illuminazione, i sistemi di isolamento dall'umidità, il tipo di fognatura con l'impianto di sollevamento nei casi in cui si rende necessario.

La ventilazione dovrà essere il più possibile naturale, attraverso feritoie-aperture e potrà essere integrata da aerazione meccanica.

Oltre alle altre tecniche di isolamento dall'umidità in uso, si potrà ricorrere alla realizzazione di uno scannafosso ispezionabile per l'isolamento e la ventilazione delle strutture dell'edificio.

33.4 Locali seminterrati

Sono esclusi dal calcolo del computo dei volumi i volumi accessori posti entroterra o seminterrati non oltre cm 70 fuoriterra misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dai progetti approvati. Per i locali seminterrati si dovranno rilevare i seguenti requisiti:

- 1) i pavimenti e le pareti dovranno essere difesi dall'umidità attraverso il modo di costruzione e l'uso di idonei materiali;
- 2) dovrà essere realizzato un vespaio ventilato sotto il pavimento o solaio ventilato in modo idoneo;
- 3) la ventilazione dovrà essere, fin quanto possibile, naturale, tramite feritoie/aperture e potrà essere integrata da una aerazione meccanica.

I progetti per la costruzione dei locali seminterrati devono contenere, oltre i documenti prescritti in genere, lo schema dei sistemi di ventilazione, illuminazione, i sistemi di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura con l'impianto di sollevamento nel caso che la fognatura stradale non consenta il deflusso diretto.

I locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione, ad eccezione dei casi di seguito indicati:

- 1) le unità di abitazione realizzate sui terreni in pendenza naturale potranno essere considerate agibili qualora più della metà del perimetro dell'unità abitativa stessa abbia il pavimento fuori terra;
- 2) lungo il perimetro residuo potranno essere realizzati soltanto i locali per le destinazioni d'uso consentite nei piani interrati;
- 3) devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni ed all'isolamento dall'umidità.

Sono ammesse altre destinazioni quando siano adottati gli accorgimenti necessari per garantire la protezione dei locali dall'umidità ed il ricambio d'aria.

Oltre alle altre tecniche di isolamento dall'umidità in uso, si potrà ricorrere alla realizzazione di uno scannafosso ispezionabile per l'isolamento e la ventilazione delle strutture dell'edificio.

33.5 **Cavedi**

La realizzazione di cavedi per la illuminazione e ventilazione di spazi interni è sempre ammessa. In relazione al tipo di ventilazione previsto ed alle modalità di convogliamento della luce naturale potranno essere stabiliti differenti criteri di dimensionamento in pianta e in altezza degli stessi in fase di progettazione, ove sia dimostrato con i calcoli l'effettivo ricambio d'aria ed il grado d'illuminazione in relazione alle attività prospicienti tale spazio.

33.6 **Chiostrine**

E' permessa la costruzione di pozzi e chiostrine allo scopo di dare luce ed aria solo alle scale o ai locali di servizio. Ogni lato del pozzo luce non dovrà essere inferiore a m.4,00; in ogni caso la superficie della chiostrina non potrà essere inferiore ad 1/20 della somma delle superfici delle pareti che lo recingono.

I pozzi di luce e le chiostrine devono essere facilmente accessibili per la pulizia.

Nei pozzi di luce e nelle chiostrine non sono permesse rientranze nei perimetri.

33.7 **Soppalchi**

I soppalchi nei locali residenziali, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio, sono ammessi quando:

- la proiezione orizzontale del soppalco non eccede $\frac{1}{2}$ della superficie del locale;
- l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale sia 2.20 m. sia sopra che sotto la parte soppalcata; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima dovrà essere 1.70 m e l'altezza media 2.20 m.fermo restando un'altezza minima di m. 2,20 al disotto del soppalco;
- le zone abitabili dei soppalchi sono aperte e la parte superiore è munita di balaustra;
- ai fini del calcolo del rapporto illuminante, questo va calcolato sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;
- l'altezza media della parte non soppalcata deve essere pari a quelle previste per le specifiche attività.

Per gli interventi di nuova costruzione e comunque negli alloggi minimi sono ammessi soppalchi, a condizione che l'altezza delle singole parti non sia inferiore a m 2,40 per soffitti orizzontali, con valore minimo non inferiore a 1,80 m per soffitti inclinati.

Se l'altezza virtuale ($h_v = v/s$) conteggiata relativamente all'intera cubatura e superficie è maggiore di cm. 270 , la superficie del soppalco può essere computata ai fini della superficie minima prevista per gli alloggi monolocale dal D.M. 5/7/1975.

I soppalchi nei locali ad uso diverso dal residenziale sono ammessi quando la superficie sottostante il soppalco abbia un'altezza nei vani utili non inferiore a quella prevista dalle specifiche normative ed un'altezza non inferiore a ml. 2,40 nei vani accessori.

Art.34 INTERCAPEDINI

Tutti gli edifici di nuova costruzione potranno essere dotati di marciapiede perimetrale di larghezza minima pari ad almeno cm. 90, oppure si possono costruire intercapedini areate e drenate, realizzate all'esterno dei muri perimetrali fino al di sotto del piano di calpestio dei marciapiedi stessi. Nel caso di impossibilità di tale esecuzione, sarà consentito l'uso di idonea pavimentazione. Tale norma si applica anche ai cortili ed alle chiostrine. In ogni caso dovrà essere assicurato il rapido deflusso delle acque meteoriche ed evitata l'imbibizione del sottosuolo.

Art.35 VERDE PRIVATO PERTINENZIALE

I giardini privati sono considerati elementi fondamentali oltre che della qualità edilizia, anche della qualità urbana e del decoro.

Il verde privato deve in qualche modo essere prospiciente verso le vie pubbliche al fine di creare una situazione di decoro del tessuto urbano. Deve essere mantenuto sempre e costantemente attraverso potature periodiche e tagli periodici di siepi ed erbe anche al fine di non arrecare danno per la pubblica incolumità.

Art.36 CENTRALI TERMICHE

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni della legislazione vigente, le centrali termiche dovranno rispettare prescrizioni differenziate secondo la potenzialità della centrale ed il tipo di combustibile usato.

Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 35 Kw (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda per edifici civili, a forni da pane e forni di altri laboratori artigiani, a cucine e

lavaggio stoviglie, al lavaggio biancheria e sterilizzazione, ad incenerimento di rifiuti (fino ad 1 tonnellata/giorno) devono osservare le disposizioni ministeriali in materia.

Art.37 FRUIBILITÀ ED ACCESSIBILITÀ

Gli insediamenti, costituiti da elementi costruiti, spazi esterni privati e spazi pubblici dovranno garantire l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità in maniera direttamente proporzionale all'uso pubblico dell'ambito interessato; inoltre dovrà essere garantita la raggiungibilità e manovrabilità dei terminali d'impianto. La fruibilità dovrà essere garantita da una disponibilità di dotazioni impiantistiche minime e dalla disponibilità di spazi minimi nel rispetto della legge n. 13/89 e della Delibera di Giunta Regionale n. 424 del 27/03/2001- Normativa barriere architettoniche, verifiche ed autorizzazioni.

37.1 Prescrizioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone diversamente abili, con ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale anche temporale.

Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Tutti gli edifici e gli impianti pubblici, in particolare quelli di carattere sociale, le strutture ricettive alberghiere, nonché i locali pubblici e le banche debbono essere costruiti in conformità alla norme vigenti per la eliminazione delle barriere architettoniche.

Rientrano nel campo di applicazione gli interventi di nuova costruzione, anche di carattere temporaneo, e tutti gli interventi su edifici e spazi esistenti suscettibili di limitare l'accessibilità, almeno per la parte oggetto dell'intervento stesso. Rientra nel campo d'applicazione anche il solo cambio di destinazione d'uso (con o senza opere) in favore di un uso pubblico, anche se limitato ad una sola parte.

Per gli edifici e spazi pubblici esistenti, anche se non soggetti a recupero e riorganizzazione funzionale, devono essere apportati tutti gli accorgimenti necessari per migliorarne la fruibilità; in altre parole, le opere per rendere accessibili gli edifici e spazi pubblici non devono essere applicate in occasione del primo intervento edilizio previsto, ma hanno cogenza autonoma.

37.2 Tipologie di interventi soggetti al rispetto della normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Le norme indicate ai precedenti paragrafi trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano:

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

37.3 Documentazione ed elaborati tecnici

Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.

In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

37.4 Dichiarazione di conformità e soluzioni tecniche alternative

La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 1 comma 4 della L. 13/89.

Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui sopra, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

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

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

37.5 Prescrizioni e deroghe

Le Denunce di Inizio Attività ed i Permessi di Costruire non possono essere rilasciate in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui al Titolo I° del D. Lgs. 42/2004, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisorie, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5/1/1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente. Analoga possibilità è ammessa per gli edifici notificati ai sensi degli artt. 2, 3 e 143 del D.Lgs n. 42/2004, nonché per gli immobili sottoposti alle classi di tutela del P.R.G.

Le prescrizioni delle norme suddette sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art. 1 comma 3 della L. 13/89,

sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

37.6 Definizioni

In relazione alla qualificazione dell'edificio, dell'uso a cui è adibito e delle opere che si eseguono, devono essere perseguiti i livelli di accessibilità, visitabilità ed adattabilità così come definiti dalle norme in vigore in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

In relazione all'utilizzo degli spazi costruiti, sono stati definiti dalla legge 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni, tre livelli di qualità:

a - Accessibilità:

Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari ed ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire degli spazi e delle attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia (D.M. 236/89, art. 2 lettera g).

b - Visitabilità:

Per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio e incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta (D.M. 236/89, art. 2 lettera h).

In proposito va ricordato che per gli alloggi visitabili, essendo necessaria l'accessibilità al servizio igienico, occorre fino dalla sua realizzazione predisporre un vano già dimensionato anche per la possibile installazione di appositi sanitari necessari per il requisito di adattabilità.

c - Adattabilità:

Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente e agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale (D.M. 236/89, art. 2 lettera i).

Il requisito di adattabilità di un'unità immobiliare è soddisfatto quando questa può essere resa idonea alla necessità di persone con ridotta o impedita capacità

motoria attraverso l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modificano né la struttura portante né la rete degli impianti comuni.

Nel caso di proprietà pubblica essa deve essere accessibile. Se è privata potrà essere sempre accessibile, visitabile o solo adattabile, in riferimento alla funzione e attività prevista.

Gli edifici e gli spazi pubblici, compresi i relativi spazi esterni di pertinenza, devono essere accessibili. Si pone il problema di ricondurre l'accessibilità degli stessi all'accessibilità urbana: devono essere accessibili tutti gli spazi esterni, coperti o scoperti, di pertinenza dell'edificio e in particolare quelli interposti tra l'edificio e la viabilità pubblica.

Inoltre le parti comuni, intese come hall d'ingresso, corridoi comuni, atri, vestiboli, piattaforme di distribuzione dei collegamenti verticali comuni devono essere accessibili, come pure le scuole, le strutture sportive, sanitarie, culturali; mentre saranno visitabili tutti gli altri edifici che sono comunque aperti al pubblico, come cinema, teatri, auditori, circoli privati, ristoranti, trattorie, bar, negozi, alberghi, campeggi, pensioni, banche, chiese, grandi magazzini ecc., fatto salvo quanto prescritto dall'art. 3.4 del D.M. 14.06.1989 n. 236.

Adattabili dovranno essere i luoghi di lavoro non aperti al pubblico (comprese le sedi di aziende non soggette al collocamento obbligatorio e gli studi dei professionisti), gli edifici residenziali unifamiliari (comprese le ville) e quelli plurifamiliari se prive di parti comuni (ad esempio le case a schiera).

Restano ancora nell'ambito della sola adattabilità le parti e componenti di ogni unità immobiliare per le quali non è già richiesta l'accessibilità o la visitabilità.

CAPITOLO 2: COMFORT E QUALITA' DELL'AMBIENTE INTERNO

Art.38 REQUISITI GENERALI

Per l'igiene e la salute dell'ambiente interno dovrà essere garantita la ventilazione delle reti di smaltimento dei liquidi, l'adeguato smaltimento delle acque meteoriche, il controllo delle temperature superficiali, la protezione dalle intrusioni di insetti ed animali, il controllo dell'illuminazione naturale, il controllo dell'umidità superficiale.

Dovranno essere garantiti l'assenza di odori sgradevoli, il controllo di elettricità statica, il controllo dell'illuminazione artificiale in riferimento alla sicurezza ed al benessere visivo e psicologico, il controllo della temperatura dell'aria interna,

compreso il controllo degli apporti di calore e di inerzia al fine di valutare il benessere igrotermico estivo attraverso calcoli e valutazioni qualitative relative all'inerzia termica.

Dovrà essere garantito il controllo dell'umidità relativa per evitare la formazione di condense e muffe, il controllo della velocità dell'aria per evitare correnti d'aria dannose, il controllo della ventilazione per limitare l'umidità relativa garantendo un ricambio d'aria orario, l'oscurabilità per le attività di riposo, la protezione dall'aria incontrollata intronessa dall'esterno, il controllo della combustione degli impianti termici anche al fine del contenimento energetico e della salubrità dell'aria, il controllo della temperatura di uscita del fumo per gli impianti di climatizzazione al fine di evitare l'inquinamento termico dell'aria e per garantire la salvaguardia dell'ambiente esterno.

Dovranno, inoltre, essere garantite la protezione dalle infiltrazioni d'acqua sia dal sottosuolo che meteoriche, l'asetticità, l'attitudine a non accumulare scorie, depositi di origine animale, funghi e microrganismi per le chiusure superiori, le quali devono essere dilavabili dalle acque meteoriche e non permettere ristagni delle stesse; per quanto concerne le reti di distribuzione, i materiali ed i componenti devono essere tali da non causare o favorire lo sviluppo di germi patogeni di origine vegetale o animale e da non cedere al fluido le sostanze nocive.

Dovrà, infine, essere garantita la facile pulibilità delle superfici.

Art.39 CARATTERISTICHE TERMOIGROMETRICHE

39.1 Comfort igrotermico

Fermo restando quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere rispettati i parametri di comfort per quanto riguarda la temperatura operante e le temperature superficiali interne delle pareti esterne, in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, sia nei mesi freddi che nei mesi caldi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi. .

Dovrà, in ogni caso, essere privilegiata la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

In relazione alle condizioni di temperatura e d'umidità ambientali previste dalle singole attività, le temperature superficiali devono impedire la formazione di fenomeni condensativi e la strutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumulo della condensa estate/inverno.

Ai fini suddetti i muri perimetrali debbono avere caratteristiche di buon isolamento termico, sia con adeguato spessore che con l'impiego di idonei materiali.

Negli edifici, sotto il solaio di copertura, deve essere realizzata una camera d'aria ventilata mediante un controsoffitto (solaio non portante) in laterizio armato, a meno di non adottare speciali tipi di solaio a camera d'aria.

E' consentito sostituire la predetta camera d'aria con adatto materiale isolante, purché il potere isolante complessivo della copertura risulti soddisfacente.

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti.

Sulle superfici interne delle parti opache delle pareti non si debbono verificare condensazioni e tracce d'acqua permanenti né a livello superficiale, né a livello interstiziale.

Gli impianti devono essere progettati per assicurare all'interno dei locali abitabili e dei servizi (esclusi i ripostigli), una temperatura uniforme dell'aria compresa tra i 18°C e i 20°C, anche con una temperatura esterna di -5°C.

La temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme negli alloggi ed in ogni loro locale.

39.2 Controllo del soleggiamento

In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti dei sistemi di schermature atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento, riducendo nel contempo gli effetti della radiazione solare incidente. Il controllo del soleggiamento, può, in alternativa, essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti sopra le superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

Art.40 REQUISITI ILLUMINOTECNICI

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

Tutti i locali di abitazione ed i servizi igienici devono avere un'adeguata superficie finestrata ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale.

Si potrà derogare da tale norma per i vani wc, per le stanze da bagno e per i ripostigli;

nel caso di servizio igienico senza finestre dovrà essere realizzato un ricambio d'aria forzato atto ad assicurare il coefficiente previsto al precedente articolo 41.2 del presente Regolamento.

La superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m. 0,90 dal pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Le superfici finestrate o comunque trasparenti delle pareti perimetrali o delle coperture dei locali agibili devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento. Al fine del perseguimento dei requisiti di temperatura, condizionamento e isolamento acustico, di regola i serramenti devono essere dotati di doppia vetratura o di altri accorgimenti tecnici, che consentano il raggiungimento di uguali risultati. Resta inteso che tutte le superfici finestrate devono essere comunque accessibili, alle pulizie, anche per la parte esterna.

Comunque qualunque costruzione che contenga locali agibili deve essere dotata di impianto elettrico. Ogni spazio di abitazione, di servizio o accessorio deve essere, di conseguenza, munito di impianto elettrico stabile, atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale confort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale del piano di utilizzazione;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagni;

e) i locali non destinati alla permanenza delle persone;

f) gli spazi di cottura;

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

Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti da adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

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

Comunque, quando possibile, si potrà raggiungere i minimi prescritti delle superfici trasparenti attraverso lucernari complanari al tetto o attraverso la realizzazione di abbaini nelle modalità previste dalle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico "ambito 9 Castelli Romani".

Art.41 REQUISITI ACUSTICI

Dovrà essere effettuato controllo della pressione sonora in relazione ai rumori indotti dall'esterno e dall'interno, dai rumori provenienti dagli impianti, dalle apparecchiature ed attrezzature nei vani tecnici. Pertanto dovrà essere garantito l'isolamento acustico ai rumori trasmessi per via solida, per via aerea ed ai rumori d'impatto (pioggia, grandine);

dovrà inoltre essere verificato il livello di rumore prodotto da elementi costituenti il sistema tecnologico e la riverberazione sonora per garantire il benessere auditivo negli spazi per attività comuni, sale riunioni, spettacolo e musica.

41.1 Isolamento acustico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 decibel.

Cura particolare dovrà essere osservata nelle murature di divisione tra i diversi alloggi che devono, come minimo, avere uno spessore minimo di 20 cm. e contenere un adeguato spessore fonoassorbente.

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento e di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati per impedire la trasmissione del rumore di esercizio.

In particolare deve essere garantita un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto riguarda:

- rumori di calpestio, di traffico o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
- rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni o da locali per pubblici esercizi;
- rumori provenienti da laboratori e da industrie.

Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla normativa vigente in materia.

Art.42 REQUISITI DI AERAZIONE E QUALITÀ DELL'ARIA

La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio chiuso deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici della morfologia di tale ambiente e in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di chiusura. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettiva utilizzazione di tali spazi.

42.1 Ventilazione naturale (ventilazione bioclimatica)

L'utilizzazione della ventilazione naturale è considerato elemento sufficiente all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

A tal fine dovrà essere valutato il riscontro d'aria sui fronti opposti, le condizioni di affaccio verso l'ambiente esterno e le relazioni con il sistema distributivo dell'edificio. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci. In difetto di tale requisito devono applicarsi correttivi ai dimensionamenti effettuati secondo quanto disposto da singole norme tecniche.

La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere conto dell'eventuale uso della ventilazione ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo, che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.

42.2 Ventilazione attivata

Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione, con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati.

Possono fruire di aerazione artificiale i seguenti locali:

- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata aerazione naturale dei piani;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno, i bagni doccia, le cucine in nicchia;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

42.3 Ventilazione meccanica

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. I locali destinati a servizi igienici e bagni, le scale ed i relativi disimpegni negli edifici di abitazione individuale e collettiva possono essere illuminati ed aerati artificialmente.

Art.43 SICUREZZA ANTINCENDIO

Fatto salvo quanto altro prescritto dalla vigente normativa antincendio, ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

- 1) i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici; sono ammesse scale esterne aperte;
- 2) 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 e dei pianerottoli delle scale a servizio di più di due piani non può essere inferiore a m. 1.00 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
- 3) ogni scala può servire sino ad un massimo di 500 mq. di superficie utile coperta per piano e non più di quattro alloggi per piano;
- 4) le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di 15 cm. se in cemento armato;

- 5) scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con una superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;
- 6) ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile eventualmente anche sul soffitto; scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a m. 14.00;
- 7) gli edifici di nuova costruzione a più piani devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili; i solai e le coperture sopra le autorimesse, locali caldaie, magazzini di deposito materiale combustibile devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno cm. 4 di spessore;
- 8) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili; sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili interparete per uffici e locali simili.

Art.44 CONTENIMENTO ENERGETICO

I locali abitabili per residenza ed uffici e quelli accessori devono essere serviti da idonei impianti di riscaldamento del tipo centralizzato o autonomo, con apparecchiature radianti omogeneamente distribuite in relazione all'uso dei singoli locali.

La legge 9/1/1991 n. 10 ed il relativo regolamento di esecuzione (D.P.R. 26/8/1993 n. 412) disciplinano i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso.

Nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle norme sopra citate è graduata in relazione al tipo d'intervento secondo la tipologia edilizia dell'art. 31 della legge 457/78.

44.1 Progettazione di edifici

Ai nuovi impianti, modifiche degli esistenti, installazioni di fonti rinnovabili di energia, ai lavori tendenti al risparmio ed all'uso razionale dell'energia, ai fini del rilascio della concessione edilizia si applicano le disposizioni di cui all'art. 9 della legge 28/1/1977 n. 10, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela artistico-storica e ambientale. Tali interventi vanno assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui all'art. 31 lettera "b" della legge 457/78.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate ove non prevalgano impedimenti di natura tecnica od economica.

44.2 Relazione tecnica di conformità alla legge 10/91

Il proprietario dell'edificio (o chi ne abbia titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere e a presentare la denuncia di inizio di attività) deve depositare in Comune, in doppia copia (una copia viene restituita all'interessato ed una viene conservata dal Comune ai fini del controllo e delle verifiche), insieme alla comunicazione di inizio dei lavori, il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni sul contenimento energetico previste dalla Legge 10/91.

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione non siano state presentate al Comune prima dell'inizio dei lavori, il responsabile del servizio comunale competente, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando non sia rispettato il suddetto adempimento.

44.3 Certificazione impianti e collaudo

Per la certificazione ed il collaudo delle opere previste nel presente articolo si applica quanto previsto dalla legge 5/3/1990 n. 46.

Il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M.20/2/1992 e degli allegati previsti dall'art. 98 della legge 5/3/1990 n. 46 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6/12/1991 n. 447.

44.4 Ispezioni e verifiche

Il Comune potrà procedere al controllo dell'osservanza delle norme della legge in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera o comunque entro cinque anni dalla data della fine dei lavori dichiarata dal committente.

In caso di difformità verificato in corso d'opera, il dirigente o responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche prescritte dalla legge.

44.5 Sfruttamento Energia Solare

Nel rispetto dei limiti imposti da vincoli storici, ambientali e paesistici, ai sensi della legge regionale Lazio 8 novembre 2004 n° 15, saranno adottate attraverso apposita Deliberazione comunale, specifiche disposizioni finalizzate (su edifici pubblici e

privati, di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione edilizia), a favorire l'impiego dell'energia solare termica e per diminuire gli sprechi idrici negli edifici.

Art.45 SICUREZZA STATICA ED ANTISISMICA

45.1 Sicurezza

Gli edifici, nel loro complesso di parti murarie, impianti ed attrezzature, dovranno garantire la sicurezza contro le cadute (parapetti, infissi), la limitazione dei rischi di ustione (impianti, fornitura servizi), resistenza allo sfondamento, resistenza alle sollecitazioni statiche degli impianti di fornitura servizi, resistenza meccanica alla pressione interna degli impianti di fornitura servizi, controllo delle fughe di gas onde limitare i rischi di esplosione, stabilità al vento, sicurezza elettrica.

Dovrà essere garantito il funzionamento dei sistemi di emergenza: allarmi, illuminazione d'emergenza, alimentazione reti antincendio, dispositivi elettrici di emergenza ascensori, oltre al controllo della scabrosità attraverso la valutazione dei fattori geometrico morfologici.

L'illuminazione diurna artificiale d'emergenza dei locali aperti al pubblico deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete.

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, ed, in generale, quella degli spazi comuni interni ed esterni degli edifici debbono essere assicurate anche di notte.

Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione.

45.2 Resistenza meccanica

Le strutture dovranno avere capacità di resistenza alle sollecitazioni statiche, dinamiche, sismiche, accidentali (urti, scoppi, atti vandalici) e vibrazioni.

In ogni costruzione debbono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle strutture in elevazione degli edifici, nonché di sicurezza e rispondenza ai requisiti minimi di legge degli impianti tecnologici.

Dovranno inoltre essere osservate le norme e le prescrizioni in materia di sicurezza antisismica (art. 52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 e 63, nonché tutto il capo IV del D.P.R. 380/01 e s.mm.ii.).

Art.46 REQUISITI DI IMPERMEABILITÀ

Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro, ed alle attività produttive debbono essere preservate dall'umidità.

I locali agibili o loro accessori realizzati ai piani terreno, seminterrato e interrato debbono appoggiare su un solaio staccato dal terreno o su di un vespaio opportunamente aerati.

I pavimenti dei locali agibili seminterrati od interrati debbono risultare impermeabili per tutta la loro superficie.

Tutte le murature di un edificio debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali ad uso abitativo posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio. Tale solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di adeguato spessore). I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

Qualora i locali agibili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

Le griglie d'aerazione delle intercapedini o pozzi luce che, previa autorizzazione da parte del Comune, siano eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Per i locali non agibili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.

Il solaio dei locali, agibili o non, di cui al comma 1 del presente articolo , deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature.

Tutte le murature debbono 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 (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolare tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

CAPITOLO 3: IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI

Art.47 IMPIANTI ELETTRICI

In qualunque costruzione l'impianto elettrico deve essere realizzato nel rispetto della legislazione vigente (L. 1/3/1968, n. 186).

Tutti gli impianti tecnologici in genere ed elettrici in particolare devono inoltre rispettare le disposizioni di cui alla legge 5/3/1990, n. 46 e relativo Regolamento di attuazione.

Tutti i materiali ed apparecchi impiegati devono essere conformi alle norme del D.P.R. 447/91 e muniti di marchio di qualità rilasciato da istituti autorizzati o comunque costruiti in rispondenza alla regola d'arte (art. 7 della L. 46/90) e certificati tali dal costruttore; inoltre a seconda della destinazione d'uso dei locali dovranno essere rispettate le normative e prescrizioni specifiche sia nell'esecuzione che nella scelta dei materiali.

Art.48 IMPIANTI IDRICI

48.1 Rifornamento idrico per uso civile

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua corrente potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali agibili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

La condotta di allacciamento all'acquedotto deve essere dotata di valvola di non ritorno.

Nelle zone di nuova edificazione deve essere prevista idonea rete di distribuzione dell'acqua potabile, pubblica o privata.

L'erogazione dell'acqua mediante condotta a rete deve avvenire in modo diretto senza l'utilizzo di serbatoi di carico aperti.

Qualora gli edifici abbiano locali agibili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per l'accumulo ed il sollevamento dell'acqua. Della stessa apparecchiatura, devono essere dotati gli edifici situati in località non adeguatamente servite dall'acquedotto comunale.

Il richiedente il Permesso di Costruire o il titolare della Denuncia di Inizio Attività è tenuto ad informarsi presso il competente ufficio comunale di tale necessità prima dell'inoltro della domanda ed a prevedere nel progetto l'installazione di tali apparecchiature, se necessarie. L'impianto di accumulo e di sollevamento dell'acqua è comunque richiesto per edifici e complessi di edifici di notevoli dimensioni.

In nessun caso l'autoclave dovrà aspirare direttamente dalle reti pubblica o privata. Detti strumenti devono essere sottoposti a manutenzione e a periodica disinfezione. Di norma i serbatoi d'accumulo privati, di acqua potabile, non possono essere interrati, fatto salvi i casi in cui non vi sarà altra soluzione tecnica adottabile da valutarsi da parte dei Servizi di prevenzione dell'A.S.L.

48.2 Rifornamento idrico per usi industriali

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici, ai sensi della L. 319/1976 e D.Lgs. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni .

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, la realizzazione del pozzo è soggetta a permesso.

Art.49 ALLACCIO RETE GAS

Per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas, l'utente dovrà eseguire l'impianto interno secondo le norme UNI-7129-72, per gli impianti per uso domestico di potenza non superiore a 35 Kw, e le norme di cui al D.M. 12/4/1996, per gli impianti di potenza superiore a 35 Kw.

Art.50 PRESCRIZIONI PER L'INSTALLAZIONE DI STAZIONI RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE E IMPIANTI DI TRASMISSIONE RADIOTELEVISIVA

Per l'installazione delle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e per l'installazione degli impianti di trasmissione radiotelevisiva, in conformità a quanto previsto dagli art. 86, 87, 88, 89, Decreto Legislativo 3 agosto 2003 n° 259, dovranno essere presentate istanze di Autorizzazione o Denunce di Inizio Attività da redigere su modelli predisposti dall'Amministrazione Comunale, con indicata la relativa documentazione da produrre a corredo della richiesta.

CAPITOLO 4: QUALITÀ E COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

Art.51 DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DEGLI EDIFICI

I progetti edilizi relativi agli edifici, ai manufatti in genere e a qualunque intervento di arredo urbano, devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione, tenuto conto dello stato dei luoghi, sia per la forma che per i materiali impiegati.

Qualora sussistano i requisiti di legge, il Dirigente del Settore può ingiungere ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere quali rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, sistemazione di giardini, pavimentazione dei portici e adeguata illuminazione notturna, ecc.

Non si possono eseguire sulle facciate degli edifici e su altri muri esposti alla pubblica vista, dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, né procedere al restauro di quelli già esistenti, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti o bozzetti da parte dell'Amministrazione Comunale che potrà anche esigere, in determinati casi, la esecuzione di un campione sul fabbricato.

E' vietato applicare tubazioni di qualsiasi tipo sulle facciate verso la strada, fatta eccezione per i pluviali.

E' altresì vietato costruire canne da fumo applicate alla parete esterna ed anche incassate nei muri prospicienti la pubblica via. Potrà tollerarsi la costruzione di canne incassate nel muro frontale quando vi sia applicata, per l'intero sviluppo delle stesse, una controcanna in modo che vi sia una intercapedine di almeno 3 cm., nella quale possa circolare l'aria.

51.1 Omogeneità dei prospetti dei fabbricati ed obblighi di manutenzione

Quando un edificio esistente in qualsiasi punto del territorio comunale venga suddiviso in due o più proprietari, nei rapporti dell'edilizia si continuerà a considerarlo come un solo stabile indiviso; sarà possibile accordare il Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività alle sole modifiche o interventi esterni che si estendano a tutto il fronte e ne conservino l'omogeneità, sarà invece negata a quelle che abbiano per risultato di rendere manifesto il frazionamento dello stabile. Potrà essere ammessa la deroga a tale prescrizione, quando non ne derivino alterazioni alle caratteristiche urbane o ambientali.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

51.2 Intonaci e Tinteggiatura degli edifici

Tutti i muri di fabbrica, quando siano visibili dalle vie pubbliche, devono essere intonacati e convenientemente tinteggiati, oppure rivestiti di materiale idoneo in modo da rispettare le caratteristiche ambientali dominanti.

Qualora i rivestimenti o le tinte presentino un aspetto indecoroso per vetustà ed incuria, il Dirigente o il Responsabile del Settore ne ordinerà il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Particolari prescrizioni potranno essere imposte nel caso di fabbricati di valore storico e/o architettonico e situati in strade o località di valore ambientale.

In casi particolari, tenuto conto della località o della destinazione dell'edificio, il Dirigente potrà prescrivere speciali accorgimenti nelle opere di rifinitura e nell'impiego dei materiali di rivestimento.

Sarà inoltre attribuita la facoltà di prescrivere l'uso di un determinato tipo di materiale per la copertura, quando ciò non sia previsto dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e sia giustificato da motivi di carattere ambientale.

51.3 Coperture

Le coperture degli edifici dovranno essere realizzate obbligatoriamente a falde inclinate, aventi una pendenza massima del 35%, il manto di copertura dovrà essere realizzato con tegole e coppi alla romana, o con laterizi di tipologia simile. Sono consentite aperture a raso sulla falda per l'inserimento di lucernai, nonché la realizzazione di abbaini aventi la larghezza massima di ml. 1,50, ed una larghezza interna minima di ml. 1,00, dovranno avere ad una distanza tra loro di almeno ml. 3,00 e, la parete esterna, ad una distanza non inferiore a ml. 1,00 misurati dalla

linea di facciata esterna del fabbricato parallela al colmo dell'abbaino, l'altezza massima del colmo esterno dell'abbaino non dovrà superare il colmo della copertura dell'edificio e le falde dovranno avere la pendenza massima del 35%. L'imposta dell'abbaino sulla falda deve essere posizionata ad una distanza non superiore a ml. 3,00 dalla proiezione verticale del colmo del tetto e comunque dovrà avere una lunghezza non superiore al 50% della distanza misurata tra la proiezione verticale del colmo del tetto e l'intersezione della facciata esterna del fabbricato con l'intradosso della falda di copertura.

Possono essere realizzate, nella misura non superiore al 15% della superficie totale di copertura, relativa al piano sottostante con esclusione dei cornicioni, aperture in falda per la realizzazione di terrazze.

Art.52 ELEMENTI CHE AGGETTANO DALLE FACCIATE

52.1 Elementi aggettanti

Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose. In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici sono ammessi i seguenti aggetti:

1. lo zoccolo degli edifici può occupare lo spazio pubblico per una sporgenza non superiore a cm 5;
2. gli aggetti e le sporgenze quali cornici, bancali, serrande a rotolo, cancelli, vetrine, ecc., fino all'altezza di 2,50 m dal suolo, non possono superare i 12 cm di sporgenza;
3. le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 misurata dal piano del marciapiede, o di m. 5,00 sul piano stradale (sono fatti salvi gli infissi scorrevoli);
4. per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico il responsabile del servizio può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

52.2 Tende sporgenti sullo spazio pubblico

Le tende aggettanti poste al piano terreno sono di regola vietate nelle strade prive di marciapiedi.

Nelle strade con marciapiede l'aggetto della tenda dovrà essere inferiore di almeno 40 cm. rispetto alla larghezza del marciapiede stesso.

Le tende, loro appendici e loro meccanismi non possono essere posti ad un'altezza

inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono proibite le appendici verticali, anche di tela o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m. 2,20, salvo casi speciali in cui una minore distanza non nuoccia al decoro della località o al libero transito.

Per gli immobili di interesse archeologico o storico l'installazione è subordinata al rilascio del preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.

Il permesso di apporre tende di qualsiasi specie può essere revocato quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite, o quando vengano a nuocere al libero transito ovvero impediscano la veduta in danno dei vicini.

Art.53 PORTICI E MARCIAPIEDI PRIVATI

I proprietari dei percorsi pedonali di tratti privati ad uso pubblico, allo scopo di eliminare condizioni di pericolo, debbono garantire la manutenzione dei piani di calpestio ed eliminare tempestivamente tutte le cause di alterazione quali rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc.

A tale fine i proprietari hanno l'obbligo di presentare un progetto di massima con l'indicazione dei materiali e degli accorgimenti idonei ad eliminare le barriere architettoniche.

Limitatamente agli edifici esistenti, pubblici, di pubblica utilità, di pubblico servizio (poste, banche, uffici pubblici, Asl, consultori, strutture sanitarie, ecc.) e per particolari esigenze organizzative e funzionali è ammessa la chiusura dei portici esistenti con strutture temporanee e amovibili.

L'intervento sopra citato deve essere preventivamente autorizzato e deve acquisire gli eventuali nulla osta previsti per legge.

Art.54 STRADE E PASSAGGI PRIVATI

E' fatto obbligo ai privati che intendono costruirsi o aprire al pubblico transito strade e passaggi, coperti o scoperti, di presentare la preventiva Denuncia di Inizio Attività. Sarà possibile realizzare tale intervento, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi sono definite anche le caratteristiche dell'opera quali larghezza, tipo di pavimentazione, eventuale alberatura, parcheggi, illuminazione, fognature, ecc.

E' vietato ricoprire di asfalto o sostituire con altri materiali le sedi stradali e i percorsi lastricati e acciottolati.

Art.55 ACCESSI CARRABILI

Per l'attraversamento dei marciapiedi può essere consentita la costruzione di ingressi carrabili, con prescrizione di pavimentazioni speciali. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Quando il passo carrabile sia collegato con una rampa, questa non dovrà superare la pendenza del 20%. La costruzione degli accessi carrabili è per intero a carico della proprietà, la quale inoltre sarà soggetta all'applicazione delle tasse stabilite dal Comune per l'occupazione di suolo pubblico.

I proprietari debbono sistemare le soglie dei loro accessi carrabili in modo tale che l'acqua piovana dei cortili non fuoriesca sulla strada pubblica e che il piano dei marciapiedi esistenti e da eseguire non debba, per quanto possibile, essere abbassato in corrispondenza degli accessi medesimi.

Art.56 SOVRASTRUTTURE ED IMPIANTI ACCESSORI DELL'EDIFICIO

Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici quali torrette di ascensori, scale, camini, abbaini, altane, antenne radio e televisive, ecc. devono essere inseriti in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e dettagliatamente rappresentati nel progetto.

In tutti gli edifici in caso di manutenzione straordinaria estesa all'intero edificio e di rifacimento della copertura, le antenne radio, televisive e satellitari devono essere centralizzate, comprese le antenne paraboliche satellitari.

È vietata l'installazione di antenne satellitari all'esterno di balconi, terrazze, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie, le antenne debbono essere installate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto a quello della pubblica via e se non possibile debbono essere poste ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderle visibili dalla strada, è generalmente vietata l'installazione di antenne di grandi dimensioni, le antenne debbono presentare inoltre una colorazione capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura.

I climatizzatori non possono essere installati sui fronti principali né con mensole né mediante tasselli, e neppure stabilmente sui davanzali delle finestre e sui balconi. Vanno ricercate quindi soluzioni con climatizzatori interni o posti all'interno di nicchie opportunamente schermate in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio.

Nel caso di sottotetti i climatizzatori con macchina esterna possono essere ubicati in punti non evidenti della copertura ed adeguatamente mimetizzati anche nel colore.

I sistemi antifurto con elementi di allarme acustico e luminoso esterno non possono essere collocati sulle facciate principali né nei sottoportici. Vanno collocati sui fronti secondari quando esistono, o all'interno dell'edificio su corti, cortili e chiostrine o sopra i tetti in prossimità dei comignoli, camini, ecc. Per i negozi sottoportico tali elementi vanno collocati nell'ambito o nell'intorno dell'incorniciatura della vetrina esterna.

Per quanto riguarda le parabole satellitari, la loro collocazione non può avvenire sui colmi verso i fronti principali, né sui corpi edilizi emergenti di altane e torri e tanto meno sulle falde e sui colmi delle stesse. Vanno invece collocate su falde secondarie nascoste il più possibile da viste panoramiche dall'alto.

Art.57 ILLUMINAZIONE DI STRADE, PORTICI E PASSAGGI PRIVATI

Le strade, i portici e i passaggi privati aperti al pubblico transito devono essere dotati di razionale impianto d'illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà secondo un progetto da approvarsi dal Comune.

Il Sindaco, su richiesta dei privati proprietari, può autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale. In tale caso la proprietà ha l'obbligo di eseguire anche tutte le opere necessarie (cavi, trasformatori, ecc.) per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato dal Comune.

Art.58 ELEMENTI DI PREGIO

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre ed antichi numeri civici.

Art.59 ALLINEAMENTI

I nuovi edifici dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente e il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio tecnico, sentita la Commissione edilizia, potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da

quelli esistenti o previsti dal presente Regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico o urbanistiche in genere.

**Art.60 PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE AD EDIFICI RICADENTI NELLA ZONA OMOGENEA "A"
DI CUI AL D.M. 2 APRILE 1968**

Le insegne relative agli esercizi commerciali, esercizi pubblici, agli uffici pubblici e privati, dovranno essere contenute all'interno della dimensione dei vani porta di pertinenza delle attività stesse. Nelle more dell'approvazione di apposito regolamento comunale per una disciplina specifica in materia, le insegne dovranno essere in metallo, a lettere singole aventi una dimensione non superiore ai 30 cm., eventualmente illuminate con luce riflessa.

Sono vietate le discese di antenne di ogni tipo mediante cavi volanti.

Le pavimentazioni esterne nelle aree di pertinenza degli edifici dovranno essere realizzate con materiali normalmente in uso nella tradizione locale.

Art.61 SERRAMENTI E FINESTRE

Tutte le aperture di porte, di negozi e di rimesse verso la strada, devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che ricorrano motivi di sicurezza.

In tal caso dovranno essere costruiti con cautele atte ad eliminare ogni molestia e pericolo e sottostare ad apposito permesso comunale.

Anche le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprano o abbiano dispositivi a sporgere verso la strada.

Le finestre dei locali interrati devono essere protette da inferriate.

Per le bocche di lupo da realizzare su suolo pubblico, il cui permesso sarà del tutto eccezionale, saranno impartite di volta in volta delle disposizioni e caratteri esecutivi in relazione alle esigenze dei pubblici servizi e della percorribilità pubblica.

Art.62 SISTEMAZIONI DELLE AREE SCOPERTE: RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO

Gli spazi circostanti gli edifici o tra essi compresi, dovranno essere sistemati e mantenuti decorosamente.

La stessa disposizione si applica anche nel caso di aree non ancora fabbricate e per qualunque ragione non fabbricabili.

I muri di cinta aventi carattere definitivo posti sulle linee delle vie e piazze sistemate, o in via di sistemazione, devono avere carattere decoroso, intonato all'ambiente, rivestiti in pietra naturale o intonacati e tinteggiati.

La suddetta prescrizione si applica anche ai muri di divisione dei giardinetti e dei cortili visibili dalle vie pubbliche o soggette al pubblico transito.

Le recinzioni non potranno avere un'altezza superiore a complessivi m. 2,20 rispetto al piano di campagna e la parte in muratura non potrà essere di altezza superiore a m. 1,20 sempre rispetto al piano di campagna, fatte salve le prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico.

Per i muri di contenimento e recinzioni di nuova realizzazione prospicienti strade interpoderali gravate da pubblico transito il filo fondazione del muro, sul lato strada, deve essere arretrato per non meno di ml. 1,50.

Art.63 *INSTALLAZIONE DI INSEGNE, CARTELLI, LAPIDI O STEMMI*

Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili salvo autorizzazione del Sindaco.

L'apposizione di insegne anche luminose, vetrinette e cartelli anche provvisori indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni ed industrie, e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi altro scopo voglia esporsi o affiggersi all'esterno dei fabbricati, è subordinato al Permesso del Dirigente o Responsabile del Settore competente. Dette insegne o vetrinette non dovranno alterare o coprire gli elementi architettonici dell'edificio. Le vetrinette dovranno di regola, rimanere entro il perimetro dei vani con esclusione di ogni sporgenza sul suolo pubblico, e saranno applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

Il permesso, di norma, è vietato quando trattasi di edifici di rilevanza storica o artistica o quando, tenuto conto della forma delle insegne nonché del materiale che si vuole impiegare e della tinteggiatura, le stesse risultino contrarie all'insieme ambientale.

Le insegne a bandiera possono essere consentite solo quando abbiano limitata sporgenza, rientrino, per quanto riguarda l'altezza dal suolo, nei limiti stabiliti per balconi e pensiline, non contrastino con l'ambiente e non alterino il diritto di veduta dei vicini.

Le domande di permesso per l'apposizione di insegne o simili dovranno essere corredate da una documentazione fotografica, formato minimo 10x15 cm. in duplice copia, dell'edificio interessato, con viste generali e particolari oltre che dai disegni di dettaglio in scala non minore di 1:20 o 1:25.

E' vietato, senza il permesso, collocare cartelli ed oggetti di qualsiasi genere nel territorio comunale ed in particolare fuori dai negozi anche a scopo di pubblicità. Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda e su presentazione del tipo di disegno e fotografia in duplice copia.

E' vietata l'esposizione di oggetti luminosi a scopo di pubblicità, nonché l'affissione di cartelloni di pubblicità, di iscrizioni, di pitture e simili, sui prospetti e sui fianchi delle case prospicienti luoghi monumentali e particolarmente sui muri e su decorazioni architettoniche di chiese e palazzi di carattere storico od artistico.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno anche in proprietà private visibili dalle strade pubbliche o dalle linee ferroviarie, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate in casi speciali ed altri Enti, è necessario il permesso da rilasciarsi secondo il vigente Regolamento comunale sulla pubblicità quando non sia vietato dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

Il permesso comunque sarà accordato solo quando risulti accertato, in base a preparazione di disegni o fotografie dell'ambiente in duplice copia, che l'ambiente della località non resti in alcun modo turbato.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza permesso, ovvero senza l'osservanza delle norme contenute nei commi precedenti, saranno rimossi d'ufficio a spese dei proprietari, qualora questi, regolarmente diffidati, non vi provvedano nel termine prefissato.

Al Dirigente è riservata la facoltà di autorizzare, previo avviso agli interessati, sui fronti dei fabbricati e delle costruzioni anche private, prospettanti le vie pubbliche:

- a) le targhe e le scritte per la denominazione delle piazze e delle vie;
- b) le targhette e le scritte per la numerazione delle case, le quali, quando occorra, dovranno essere rinnovate a spese dei proprietari;
- c) le piastrine e i capisaldi per l'indicazione altimetrica e di tracciamento;
- d) le cassette di comando dei semafori, le mensole, i ganci, i tubi, gli appoggi per fanali e le lampade per la pubblica illuminazione e per i servizi pubblici in genere.

Art.64 Toponomastica

64.1 Numeri Civici

Il Comune assegnerà a ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni o ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili) il numero civico e ne farà apporre l'indicatore a cura e a spese del proprietario o dell'amministratore del condominio.

Il numero civico verrà collocato di fianco alla porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), ad un'altezza variabile da 2 a 3 metri, in posizione ben visibile.

Non sono ammessi numeri civici di tipologia diversa da quelli standardizzati approvati dal Comune.

In caso di demolizione di fabbricati, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario dovrà comunicare al Comune, a demolizione o soppressione avvenuta, il numero o i numerici civici che verranno così ad essere aboliti, consegnandoli all'Ufficio Toponomastica.

Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti i proprietari dovranno richiedere al Sindaco, con apposita domanda, e comunque contestualmente alla domanda di licenza d'uso, l'attribuzione dei civici da applicarsi alle porte d'ingresso dei fabbricati medesimi.

64.2 Targhe collocate sui fabbricati

In caso di demolizione, di ristrutturazione e manutenzione esterna dei fabbricati recanti l'indicatore toponomastico, targhe in ceramica o smaltate, il proprietario è tenuto, nel primo caso, a restituirle e a ricollocarle esattamente sulla precedente posizione, negli altri casi. Soluzioni diverse saranno concordate o autorizzate dal Sindaco tramite l'Ufficio Toponomastica.

E' fatto altresì divieto di coprire, con insegne o altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie, numeri civici).

Art.65 TUTELA DEL VERDE

Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dal PRG, gli spazi a verde urbano saranno eseguiti sulla base di un progetto presentato contemporaneamente agli stessi interventi edilizi.

In particolare, nelle parti del lotto e nei lotti privi di idonee alberature, all'atto dell'attuazione degli interventi edilizi e in forma definitiva, dovranno essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq. di superficie del lotto libera, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 150 mq. di superficie del lotto non coperta, salvo misure diverse previste dalle N.T.A. del P.R.G., in tal caso si dovrà tenere conto di queste ultime. La scelta delle essenze deve avvenire in conformità alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico "Ambito 9.Castelli Romani".

In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate individuando genere e specie botanica e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica.

I progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

Parte integrante di ogni progetto di piano particolareggiato è un progetto preliminare elaborato in scala 1:500 da cui emergano dettagliatamente le aree destinate rispettivamente:

- 1) a copertura inerte non permeabile;
- 2) a bosco;
- 3) a copertura arborea;
- 4) a copertura arbustiva;
- 5) a prato;
- 6) a coltivo;
- 7) a zona umida e/o superfici d'acqua.

L'elaborato dovrà essere corredato dall'indicazione dei generi e delle specie botaniche utilizzate e dalle consociazioni botaniche previste.

Parte integrante di ogni progetto edilizio, oltre a quanto definito al punto precedente, è il progetto definitivo delle sistemazioni degli spazi esterni. Tale progetto definitivo dovrà chiaramente individuare tutti gli impianti a verde che si intendano eseguire ivi comprese le attrezzature in caso di verde attrezzato ed ogni altra sistemazione inerente la progettazione dell'area.

I progetti dovranno quindi essere corredati:

- 1) dalle indicazioni dei generi e delle specie botaniche utilizzate;

2) dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna prediligendo ovunque possibile siepi vive con essenze autoctone;

3) dai sestii d'impianto e dei particolari costruttivi delle sistemazioni vegetali.

Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e articolati per masse arboree per quanto possibile monospecie e comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali anche riferite all'integrazione e armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.

Per i nuovi interventi, gli spazi a parcheggio pubblico dovranno essere dotati di alberature che alla loro maturazione consentano una completa copertura dell'area.

Art.66 SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI

Per insediamento civile s'intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, prestazione di servizi, nonché alle attività produttive ed attività relative ad imprese agricole, secondo quanto specificato dall'art. 2135 del Codice Civile e dalla L. 8/10/1976, n. 690.

Le possibilità di scarico potranno essere effettuate come di seguito indicate e comunque nel rispetto della normativa vigente:

66.1 Aree servite da rete di fognatura

Nelle zone servite da fognature lo smaltimento è sempre ammesso, purché si osservino i regolamenti previsti per l'utilizzo della pubblica fognatura e le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dai competenti uffici comunali;

66.2 Recapiti diversi dalla fognatura pubblica

Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal presente Regolamento, dagli uffici ASL e comunali competenti e comunque atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per la consentire verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

66.3 Recapito nel suolo

Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di tipo Imhoff conforme a quanto prescritto dall'articolo 66.11. Alla stessa vasca debbono essere condotte anche le acque saponose, previo pretrattamento in un pozzetto ad interruzione idraulica. I liquidi in uscita dalla vasca settica Imhoff devono essere condotti con una unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante pozzo disperdente o sub-irrigazione a pettine.

66.4 Recapito in impianti a fitodepurazione

Quando non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate ad uno dei recapiti finali in precedenza indicati, è ammesso condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione con le caratteristiche di cui all'articolo 67.13.

66.5 Prescrizioni generali per le fosse biologiche

Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.

Esse devono essere adottate per il trattamento delle acque nere in tutti i casi in cui siano prescritte dal presente Regolamento.

Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali.

66.6 Posizionamento delle fosse biologiche

Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml.1,00 dalle fondazioni del medesimo.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopradette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio, e comunque esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala.

In tutti i casi di collocazione interna all'edificio la fossa biologica dovrà rispettare le seguenti ulteriori condizioni :

— essere separata dal solaio di calpestio del vano soprastante da una camera d'aria di altezza non inferiore a cm. 40, adeguatamente aereata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno;

— presentare gli accorgimenti già prescritti per le fosse a ridosso degli edifici;

— essere dotato di idoneo passaggio o condotto che ne consenta la vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili o nei quali è comunque ammessa la presenza continuativa di persone.

Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili.

66.7 Dimensionamento delle fosse biologiche

Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da due camere distinte e presentare una capacità utile complessiva (volume interno delle camere), pari ad almeno 225 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3000 litri (mc. 3,00) complessivi.

Le due camere devono avere, di norma, pianta quadrata ed uguale capacità. Sono comunque ammesse :

— camere a pianta rettangolare con lunghezza non superiore a due volte la larghezza;

— camere di capacità diversa tra loro quando siano assicurate una capacità non inferiore al 50% del totale per la prima camera ed al 40% del totale per la seconda (ferma restando in ogni caso la capacità complessiva minima stabilita dal presente articolo).

66.8 Caratteristiche tecniche delle fosse biologiche

Le fosse biologiche bicamerali, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

— la profondità del liquido, in ciascuna camera, deve risultare compresa tra ml. 1,50 e ml. 1,70;

— in ciascuna camera, deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;

— le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;

— il dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella) devono essere realizzati con tubazioni di diametro non inferiore a cm. 10, poste ad "H" o ad "U" rovesciato, prolungate in alto sino al cielo della fossa (in diretto contatto con le relative lapidi) ed in basso sino ad immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;

Le fosse biologiche devono essere dotate di chiusini a doppia lapide, di materiale e fattura tali da garantire la chiusura ermetica. Analoghi chiusini devono essere previsti in corrispondenza dei punti di ispezione posizionati sul dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella).

66.9 Ventilazione delle fosse biologiche

Ogni fossa biologica dovrà essere dotata di propria tubazione di ventilazione posizionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a cm. 10 e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili. L'estremità superiore della tubazione di ventilazione dovrà essere dotata di reticella antinsetto di materiale inossidabile.

Nella parete che divide le due camere dovranno essere realizzati, al di sopra del livello del liquido, idonei fori di ventilazione in modo da mantenere uniforme la pressione ed assicurare la ventilazione di entrambe le camere. In mancanza di tale requisito dovranno essere previste tubazioni di ventilazione per entrambe le camere.

66.10 Caratteristiche costruttive delle fosse biologiche

Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementiprefabbricati.

Fosse biologiche costruite in opera:

Le fosse biologiche costruite in calcestruzzo armato dovranno avere pareti e soletta di fondo di spessore non inferiore a cm. 15, mentre la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione, con un minimo assoluto di cm. 8. Le fosse biologiche costruite con muratura di mattoni dovranno avere il fondo costituito da una soletta in calcestruzzo armato dello spessore non inferiore a cm. 25, con sovrapposto uno strato di malta di cemento dello spessore di cm. 5. Le pareti saranno costituite da pareti in mattoni pieni murati con malta cementizia dello spessore non inferiore di cm. 26, protette sul lato esterno da un rinfiacco di

calcestruzzo dello spessore di almeno cm. 15, cosicché lo spessore complessivo risulti non inferiore a cm. 45. Tutte le facce interne della fossa dovranno essere intonacate e lisciate con malta di cemento ed avere tutti gli angoli arrotondati e il fondo concavo per la facile estrazione delle materie. Le pareti che rimanessero fuori terra dovranno avere anch'esse spessore non inferiore a cm. 45 ed essere intonacate anche sulle faccia esterna.

66.11 Fosse biologiche di tipo prefabbricato:

Gli elementi prefabbricati utilizzabili per la costruzione delle fosse biologiche possono essere sia di tipo monoblocco che di tipo ad elementi separati da comporre in opera (cosidette ad anelli).

Gli elementi monoblocco possono essere realizzati sia in calcestruzzo che in altri materiali con idonee caratteristiche di impermeabilità (vetroresima e simili).

Le fosse costituite da elementi prefabbricati composti in opera (anelli) dovranno essere accuratamente stuccate in tutti i punti di giunzione al fine di garantirne la migliore tenuta idraulica.

Per tutte le fosse di tipo prefabbricato valgono le seguenti prescrizioni :

- dovranno essere protette da un idoneo rinfiacco di calcestruzzo di spessore tale che lo spessore complessivo (parete della fossa più rinfiacco) non sia mai inferiore a cm. 15;
- il fondo dello scavo dovrà essere privo di asperità e ben livellato con un getto di calcestruzzo in modo tale da garantire la stabilità del manufatto;
- la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione.

66.12 Fosse settiche Imhoff: dimensionamento, caratteristiche tecniche, posizionamento, ventilazione e caratteristiche costruttive

Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere in tutti i casi in cui esse siano prescritte secondo il presente Regolamento e secondo quanto indicato dagli uffici competenti.

Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali.

Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 150-160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. E' ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100-120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.

Le fosse settiche Imhoff, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

— deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;

— le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;

Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni già dettate per le fosse biologiche.

66.13 Recapito dei liquami nel suolo mediante sub irrigazione

L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento e dalle indicazioni degli uffici competenti.

Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm. 1-2 cm l'uno dall'altro.

In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da tegole (o comunque da elementi semicurvi atti a svolgere analoga funzione protettiva) ed avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%.

La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm. 70, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (3-6 o superiore) che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita con il terreno proveniente dallo scavo, previa interposizione di uno strato di

tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco.

La trincea delle seguire approssimativamente l'andamento delle curve di livello, in modo tale che la condotta disperdente mantenga la pendenza contenuta nei limiti prescritti.

Di norma la trincea deve essere posizionata lontano da fabbricati, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno.

La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore ad un metro. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri.

L'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila oppure costituito da una condotta centrale con ramificazioni a pettine, a doppio pettine o ad altro analogo. Lo sviluppo lineare complessivo della condotta disperdente deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri:

tipo di terreno sviluppo lineare per abitante equivalente

sabbia sottile, materiale leggero di riporto 2 ml/abitante

sabbia grossa e pietrisco 3 ml/abitante

sabbia sottile con argilla 5 ml/abitante

argilla con poca di sabbia 10 ml/abitante

argilla compatta non adatta

Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertare mediante apposite prove di percolazione.

La distanza tra due diverse condotte disperdenti non deve essere mai inferiore a 25 metri.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento del pietrisco o del terreno sottostante, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che

non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che il livello della falda rimanga in valori compatibili.

66.14 Recapito di liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti

L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante pozzo assorbente, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento e le indicazioni degli uffici competenti.

Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nel pozzo assorbente.

Il pozzo deve avere forma cilindrica e diametro interno di almeno un metro. Esso può essere costruito in muratura (pietrame o mattoni) oppure in calcestruzzo, e deve essere privo di platea. Nella parte inferiore, in corrispondenza del terreno permeabile, le pareti devono essere permeabili (praticandovi feritoie o realizzandole in muratura a secco o con altra idonea tecnica costruttiva). Sul fondo del pozzo, in luogo della platea, deve essere realizzato uno strato di pietrame e pietrisco dello spessore di circa mezzo metro.

Analogo anello di pietrame e pietrisco (sempre dello spessore di circa mezzo metro) deve essere formato esternamente alla porzione permeabile delle pareti del pozzo. In entrambi i casi, in prossimità del fondo e della parete permeabile, il pietrame deve essere di pezzatura maggiore rispetto al pietrisco soprastante o retrostante.

La copertura del pozzo deve trovarsi ad una profondità di almeno cm. 60. Il pozzetto di cui al secondo comma di questo articolo deve essere collocato sulla copertura del pozzo e dotato di adeguati chiusini. Lo spazio residuo soprastante la copertura del pozzo e l'anello di pietrisco circostante, deve essere rinterrato mediante terreno ordinario con soprassesto per evitare ogni avvallamento e previa interposizione di uno strato di tessuto non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco. Per la ventilazione dello strato drenante devono essere poste in opera tubazioni di aerazione di opportuno diametro, che interessino lo strato di pietrisco per una profondità di almeno un metro.

Di norma i pozzi assorbenti debbono essere posizionati lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel

terreno La differenza di quota tra il fondo del pozzo ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a 2 metri. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra il pozzo e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 50 metri.

La superficie della parete perimetrale del pozzo, deve essere determinata in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri:

tipo di terreno superficie per abitante equivalente

sabbia grossa e pietrisco 1 mq/abitante

sabbia fine 1,5 mq/abitante

argilla sabbiosa o riporto 2,5 mq/abitante

argilla con molta sabbia o pietrisco 4 mq/abitante

argilla con poca sabbia o pietrisco 8 mq/abitante

argilla compatta impermeabile non adatta

Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione.

In ogni caso la capacità del pozzo non deve essere inferiore a quella della vasca di chiarificazione che precede il pozzo stesso.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia accumulo di sedimenti o di fanghiglia nel pozzo od intasamento del pietrisco e del terreno circostante, che non si verifichino impantanamenti nel terreno circostante; che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che il livello della falda rimanga in valori compatibili.

66.15 Percolazione nel terreno mediante sub irrigazione con drenaggio

Il sistema di percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia ammessa la sub-irrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili.

Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta o rete disperdente.

Il sistema consiste in una trincea, profonda da ml. 1,00 a ml.1,50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente.

Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.

La condotta drenante sbocca in un idoneo ricettore (rivolo, alveo, impluvio, ecc.), mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.

Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona assumendo come parametro minimo ml. 2,00 per abitante equivalente.

Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e di posa delle condotte, il loro posizionamento, le distanze di rispetto e quanto altro non espressamente trattato nel presente articolo, si applicano le prescrizioni già impartite per le normali condotte di sub-irrigazione.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente il regolare funzionamento del sistema, dal sifone del pozzetto di alimentazione, allo sbocco del liquame, ai tubi di aerazione e si verificherà nel tempo che non si abbia aumento del numero degli abitanti equivalenti e che livello della falda rimanga in valori compatibili.

66.16 Fitodepurazione

L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento e le indicazioni degli uffici competenti.

L'impianto a fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.

I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale). Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15) dello spessore di almeno cm.

30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento (tipicamente, ma non necessariamente, una fossa settica tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa dalla strato di ghiaietto, ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.

Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente.

Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.

In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.

Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti. A tal fine l'impianto dovrà presentare una estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaietto) di almeno mq. 1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq. 6.

La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile, quali ad esempio :

Arbusti/Fiori

Aucuba Japonica Auruncus Sylvester

Bambù Astile Calycantus Florindus

Elymus Arenarius Cornus Alba Felci

Cornus Florida Iris Pseudoacorus

Cornus Stolonifera Iris Kaempferi

Cotoneaster Salicifolia Lythrum Officinalis

Kalmia Latifolia Nepeta Musini
Laurus Cesarus Petasites Officinalis
Sambucus Nigra Thuya Canadensis

Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.

Art.67 MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Per insediamenti produttivi s'intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla legge n. 690 del 8/10/1976.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle norme stabilite dal D.Lgs. 11 maggio 1999 n. 152, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 258 e dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152.

Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi esistenti dovranno adeguarsi alle norme del presente articolo nei tempi e secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.

Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento vengono considerate opere di manutenzione straordinaria e vengono, pertanto, assoggettate alle procedure autorizzative.

L'autorità competente al controllo, è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

Art.68 SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura delle acque chiare o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio comunale competente.

Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree d'uso pubblico quanto verso i cortili e gli altri spazi scoperti.

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4 m. dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici, oppure realizzate con materiali atti a sopportare urti casuali.

Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza. La confluenza delle acque piovane, con le altre acque di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

Art.69 EMISSIONI IN ATMOSFERA

Nei riguardi dell'ambiente esterno gli insediamenti dovranno garantire l'assenza di emissione di sostanze nocive, verificando la portata delle canne di esalazione ed effettuando il controllo delle emissioni, a garanzia della purezza dell'aria e del corretto smaltimento dei gas di combustione.

Negli edifici civili tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione di fumi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura dell'edificio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura ovvero secondo le indicazioni degli uffici competenti.

Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonché gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe ecc.) devono essere muniti di canne fumarie costruite in materiale idoneo resistente al fuoco ed impermeabili ai gas; qualora siano prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti alle canne fumarie dovranno essere protette con materiali isolanti: in questi casi sono da evitare i contatti col vano ascensore.

Il Sindaco può richiedere all'ARPA, qualora lo ritenga opportuno, gli accertamenti del contributo all'inquinamento atmosferico, da parte di qualsiasi stabilimento industriale esistente nel territorio comunale.

Art.70 CONTENIMENTO ENERGETICO

Fermo restando quanto stabilito dalla normativa vigente in materia: L. 10/91, D.P.R. 412/93, capo IV del D.P.R. 380/01, D.M. 27.07.2005, Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, L.R. 15/04 ecc., al fine di limitare il dispendio delle risorse disponibili non riproducibili e di usufruire della possibilità d'uso di energie alternative dovrà essere attuato il controllo dei consumi attraverso la riduzione delle dispersioni di calore, la verifica della temperatura dell'aria interna ed il controllo della temperatura dell'acqua; dovrà essere effettuato anche il controllo della condensazione interstiziale e della tenuta all'aria. Gli edifici ed i loro impianti debbono essere progettati, realizzati, forniti di accessori e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nell'accezione più ampia, vengano contenuti al massimo e comunque all'interno dei limiti stabiliti dalla normativa vigente.

Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione centralizzati, per gli edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica eventualmente in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

Gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la loro destinazione d'uso, e gli impianti non di processo al loro servizio devono essere progettati e messi in opera in modo da contenere al massimo i consumi di energia termica ed elettrica in conformità alle conoscenze tecniche e tecnologiche.

Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate ove non prevalgano impedimenti di natura tecnica od economica.

Art.71 SMALTIMENTO RIFIUTI E SOSTANZE INQUINANTI

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati o colmate è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.

E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

Art.72 INQUINAMENTO LUMINOSO

Fermo restando quanto stabilito dalla L.R. Lazio 13 aprile 2000, n° 23 ed il relativo Regolamento regionale di attuazione del 18 aprile 2005 n° 8, il presente articolo definisce le misure atte a ridurre e prevenire l'inquinamento luminoso dovuto agli impianti di illuminazione esterna.

72.1 Esclusioni

sono escluse dalle presenti disposizioni gli impianti installati in gallerie, sottopassi, porticati e tettoie in grado di schermare totalmente l'emissione di luce verso l'emisfero superiore e degli impianti di segnalazione del trasporto aereo, navale e terrestre previsti dalla normativa vigente per evidenziare o diramare disposizioni relative alla regolamentazione del relativo traffico, nonché gli impianti di illuminazione a carattere temporaneo e comunque installati per un periodo non superiore a sette giorni, utilizzati in occasioni di pubblica rilevanza e per conto di enti o istituzioni pubblici o religiosi.

72.2 Prescrizioni tecniche di emissione degli impianti

1. su tutto il territorio comunale gli impianti di illuminazione esterna devono essere realizzati in conformità ai requisiti tecnici e prestazionali per la limitazione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici come di seguito elencati:

- a) per gli impianti di tipo stradale con impiego di armature stradali o di altro genere: emissione massima 0 cd/klm a 90° e oltre;
- b) per gli impianti a prevalente carattere ornamentale e di arredo urbano con lanterne, lampare o corpi illuminanti simili dotati di ottica interna: emissione massima 10 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 100° e oltre;
- c) per gli impianti a prevalente carattere ornamentale e di arredo urbano con ottiche aperte di ogni altro tipo: emissione massima 25 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 100° e oltre;
- d) per gli impianti di qualsiasi altro tipo anche con uso di proiettori e torri-faro: emissione massima 10 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 100° e oltre con fari simmetrici e 0 cd/klm a 90° e oltre se asimmetrici;
- e) 1. Per gli impianti di illuminazione esterna di facciate di edifici pubblici o privati, di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 17) e successive modifiche, con sagoma regolare, o di illuminazione di particolari degli stessi edifici, il flusso luminoso diretto verso l'emisfero superiore, non intercettato dalle superfici della struttura illuminata, non deve superare il 5 per cento di quello emesso dai corpi illuminanti, con luminanza media delle superfici di 2cd/m². Tali impianti sono spenti dalle ore 23,00 nel periodo di ora solare e dalle ore 24,00 nel periodo di ora legale.
2. Per gli impianti di illuminazione esterna di facciate di edifici pubblici o privati o di altri beni, ivi compresi quelli di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi del d.lgs. 42/2004, con sagoma irregolare, il flusso luminoso diretto verso l'emisfero superiore, non intercettato dalle superfici della struttura illuminata, non deve superare il 10 per cento di quello emesso dai corpi illuminanti, con luminanza media di 2cd/m². Tali impianti sono spenti dalle ore 23,00 nel periodo di ora solare e dalle ore 24,00 nel periodo di ora legale.
3. Per gli impianti di illuminazione esterna di facciate di capannoni, insediamenti industriali, artigianali, commerciali, abitazioni private e di ogni altro tipo di edificio, è vietato l'uso di sistemi di illuminazione dal basso verso l'alto. Tali impianti hanno una luminanza media delle superfici non superiore a 1 cd/m², sono spenti dalle ore 23,00 nel periodo di ora solare e dalle ore

24,00 nel periodo di ora legale. Sono altresì fatti salvi i limiti di emissione del flusso luminoso fuori sagoma di cui ai commi 1 e 2.

4. Le insegne luminose di non specifico ed indispensabile uso notturno sono spente dalle ore 23,00 nel periodo di ora solare e dalle ore 24,00 nel periodo di ora legale ed hanno una luminanza media di 10 cd/m². Per le insegne di esercizi commerciali o altro genere di attività che si svolgano dopo tale orario, lo spegnimento coincide con quello di chiusura degli stessi esercizi o attività. Le insegne non dotate di luce interna sono illuminate dall'alto verso il basso.

Tali orari di spegnimento possono essere derogati per non più di trenta giorni l'anno e per i soli impianti pubblici di illuminazione relativi a beni di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi del d.lgs. 42/2004, previa autorizzazione del comune, fermo restando che la deroga non potrà eccedere, comunque, le due ore successive.

2. In tutti gli impianti di illuminazione di cui al precedente punto 1, con flusso luminoso complessivo superiore a 150 klm, il flusso medesimo va ridotto dopo le ore 23,00 nel periodo di ora solare e dopo le ore 24,00 nel periodo di ora legale, in misura non inferiore al 30 per cento e, comunque, nel rispetto dei limiti minimi fissati dalle normative tecniche relative alla sicurezza stradale. Le sorgenti devono essere caratterizzate da un'efficienza specifica non inferiore a 90 lumen/watt, privilegiando le lampade al sodio sia ad alta che bassa pressione.
3. Le disposizioni di cui al precedente punto 1, lettera e), e al punto 2, limitatamente allo spegnimento e alla riduzione del flusso luminoso, non sono obbligatorie per gli impianti di illuminazione delle strutture in cui vengono esercitate attività relative all'ordine pubblico, all'amministrazione della giustizia e della difesa.

72.3 Progettazione, realizzazione e conduzione

1. La progettazione, la realizzazione e la conduzione degli impianti di illuminazione esterna con flusso luminoso complessivo non inferiore a 100 klm devono essere effettuate in conformità a quanto previsto dall'allegato A del Regolamento Regionale 18 aprile 2005 n°8;
2. I progetti relativi agli impianti di cui al comma 1, unitamente alla dichiarazione di conformità indicata al comma 3, redatti in duplice copia da una delle figure professionali previste per tale settore impiantistico, devono essere inviati al Comune, anche ai fini dell'esercizio della vigilanza ai sensi dell'articolo 4,

comma 1, lettera d), della l.r. 23/2000. Il Comune restituirà una copia con l'attestazione dell'avvenuto deposito che dovrà essere conservata presso il proprietario o il gestore dell'impianto.

3. I progettisti ovvero gli installatori e i manutentori degli impianti di illuminazione esterna rilasciano al committente la dichiarazione di conformità degli impianti alle prescrizioni della l.r. 23/2000 e del presente regolamento.
4. Ai fini della dichiarazione di conformità di cui al comma 3, le case costruttrici, importatrici o fornitrici certificano, sotto la loro responsabilità e su richiesta dei soggetti di cui al medesimo comma, la rispondenza degli apparecchi di illuminazione alle prescrizioni della l.r. 23/2000 e del regolamento regionale di attuazione n° 8 del 18/04/2005. A tale scopo indicano, in particolare, il rendimento luminoso (LOR= Light Output Ratio) e la tabella delle intensità luminose normalizzate (cd/klm) in tutti i piani e gli angoli previsti per quel tipo di rilievo nello spazio intorno all'apparecchio.

72.4 Adeguamento degli impianti preesistenti

1. Gli impianti di illuminazione esterna già realizzati, alla data di entrata in vigore della l.r. 23/2000, dovranno essere adeguati alle disposizioni del regolamento regionale n°8/2005 e del presente regolamento entro quattro anni, ovvero entro un anno qualora tali adeguamenti non comportino sostituzioni di pali ed apparecchi di illuminazione, dalla data di entrata in vigore del regolamento stesso.
2. Gli impianti di illuminazione esterna realizzati dopo l'entrata in vigore della l.r. 23/2000 e in violazione dell'articolo 12 della medesima legge, devono essere adeguati alle disposizioni del regolamento regionale 8/2005, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del regolamento stesso.
3. Eventuali proiezioni di immagini sul cielo sovrastante il territorio comunale o sul territorio stesso o sugli edifici, in violazione di quanto previsto dal regolamento regionale e dal presente regolamento, cessano dalla data di entrata in vigore del regolamento regionale.
4. Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 del regolamento regionale di attuazione n° 8/2005, il comune o gli enti e soggetti privati potranno richiedere un servizio di consulenza gratuita agli osservatori astronomici iscritti nell'elenco previsto dalla L. R. 23/2000 nonché alle locali associazioni di astrofili, riguardo gli impianti da modificare prioritariamente. Il Comune, d'ufficio o su richiesta degli osservatori

astronomici e possibilmente in collaborazione con essi, solleciteranno tutti gli enti e i soggetti proprietari degli impianti non conformi, ad effettuare gli adeguamenti necessari entro i termini previsti dai comma 1 e 2.

72.5 Vigilanza

Il Comune di Colonna, per l'esercizio della vigilanza sugli impianti di illuminazione esterna, si avvale dell' A.R.P.A. Lazio, con le modalità previste dalla L.R. 45/98 e ss.mm.ii.

TITOLO III: DEFINIZIONI

CAPITOLO 1: TIPI DI INTERVENTO

Art.73 MANUTENZIONE ORDINARIA

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Detti interventi non dovranno comunque comportare modifiche delle destinazioni d'uso o alterazioni delle caratteristiche esistenti e degli elementi architettonici-ambientali e decorativi degli edifici.

L'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari edilizie e di igiene vigenti nel comune.

Sono considerati, a titolo esemplificativo, interventi di manutenzione ordinaria:

a) opere interne:

messa in opera, riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni (tinteggiature, intonaci, pavimenti, rivestimenti, apparecchi sanitari, controsoffitti, infissi e serramenti);

b) opere esterne:

1) le opere di rinnovo, rifacimento o installazione di dispositivi isolanti o impermeabilizzanti che non comportano alterazione dell'aspetto esteriore dell'edificio;

2) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne (tinteggiature, intonaci, rivestimenti, cancelli, inferriate, infissi e serramenti, manto di

copertura, canali di gronda e pluviali, parapetti e ringhiere, elementi decorativi), sempre che vengano conservate le caratteristiche esistenti in relazione a tipologie, materiali e coloriture oppure siano finalizzate al ripristino di quelle originarie, tipiche dei luoghi o dell'epoca di costruzione del manufatto;

c) opere inerenti le strutture:

le opere necessarie a riparare parti non rilevanti e non consistenti delle strutture, delle murature, dei solai e delle coperture, purché l'intervento non comporti adempimenti derivanti dall'applicazione di normative specifiche (contenimento consumi energetici, antisismica, ecc.); apertura di prese per aerazione di contenute dimensioni;

d) opere inerenti gli impianti:

le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di servizio ad eccezione di opere che comportano la sostituzione/rifacimento o la modifica degli impianti di trattamento dei liquami;

e) opere inerenti le attività produttive:

le opere di manutenzione ordinaria così come definite dalla Circolare Ministero LL.PP. n. 1918 del 16/11/1977.

Art.74 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

Detti interventi sono volti a mantenere in efficienza, nel rispetto dei caratteri storici ed artistici dei manufatti sottoposti a tutela, gli edifici esistenti senza comportare modifica della tipologia, dei caratteri architettonici e costruttivi, dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato nonché modifica della pendenza e dei caratteri delle coperture.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comportare in alcun modo:

alterazioni alle strutture orizzontali o verticali aventi carattere strutturale, modifica della destinazione d'uso dell'immobile anche parziale, incremento delle unità immobiliari, modifica dei volumi e delle superfici (in particolare, non è considerata modifica delle superfici quella risultante da eliminazione e/o realizzazione di tramezzature o di altre strutture interne).

Negli interventi dove è previsto l'inserimento degli impianti dovranno essere privilegiate le soluzioni condominiali e mimetiche al fine di ridurre l'impatto ambientale e visivo.

Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati, sia con riferimento all'oggetto delle singole istanze, sia in connessione con qualsiasi altra istanza presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Sono considerati, a titolo esemplificativo, interventi di manutenzione straordinaria:

a) opere interne:

- 1) opere interne alle singole unità immobiliari che modificano l'assetto distributivo senza determinare: incremento di volume, di superficie, cambio della destinazione d'uso, modifiche alle strutture orizzontali;
- 2) accorpamenti di unità immobiliari, scambio di vani e di superfici tra unità immobiliari contigue, modifiche interne a parti condominiali;

b) opere esterne:

- 1) opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici (intonaci, rivestimenti, cancelli, inferriate, infissi e serramenti, manto di copertura, canali di gronda e pluviali, parapetti e ringhiere, elementi decorativi) quando modificano le caratteristiche esistenti in relazione a tipologie, materiali e coloriture non con finalità di ripristino delle caratteristiche originarie;
- 2) modifiche alle aperture esistenti e limitate nuove aperture finalizzate al miglioramento dei rapporti illuminanti e dell'aerazione dei locali abitati sempre che vengano conservate le caratteristiche tipologiche del manufatto;
- 3) installazione di tende aggettanti sul suolo pubblico o di uso pubblico, pensiline o tettoie a sbalzo, insegne;

- 4) interventi sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti per recinzioni, muri a retta, sistemazioni esterne, passi carrabili, pavimentazioni, movimenti di terra, realizzazione di piscine ed autorimesse interrato come pertinenza, pergolati, arredi ancorati al suolo;
- 5) realizzazione di scannafossi, vespai, intercapedini finalizzati al miglioramento igienico-funzionale degli edifici;
- c) opere inerenti le strutture:
opere necessarie a riparare, sostituire e consolidare parti delle strutture, delle murature, dei solai e delle coperture quando l'intervento è tale da comportare l'adeguamento dell'edificio alla normativa antisismica, a quella per il contenimento del consumo energetico, al superamento delle barriere architettoniche, all'abbattimento del rumore, o quando le opere sono espressamente finalizzate al rispetto delle suddette normative specifiche;
- d) opere inerenti gli impianti:
1) opere necessarie per inserire negli edifici esistenti nuovi impianti tecnologici (compreso canne fumarie, antenne televisive, caldaie a gas, condizionatori d'aria, centraline per forniture reti) o a modificare l'impianto di smaltimento reflui esistente oltre a quanto descritto per gli interventi di manutenzione ordinaria;
2) opere necessarie per la realizzazione, la modifica o il rifacimento di volumi tecnici o pertinenziali;
- e) opere inerenti le attività produttive:
opere e modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico ed in genere quelle che riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza delle attività produttive esistenti e la salubrità delle costruzioni che le ospitano senza aumento delle superfici e quando non sono da classificare a manutenzione ordinaria.

Art.75 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quegli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, pur nell'ambito di opere di adeguamento funzionale, modifica della destinazione d'uso ed incremento delle unità immobiliari compatibili, sono fundamentalmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'edificio e del suo contesto ambientale; essi dovranno essere tassativamente rispettosi degli elementi tipologici, architettonici, artistici, nonché di altri caratteri di interesse storico-architettonico ed ambientale, adottando le tecniche più appropriate del restauro che dovranno essere espressamente documentate nel progetto.

Gli interventi di adeguamento igienico funzionale non potranno comportare alcun incremento di superficie e volume.

Le proposte progettuali di Restauro e Risanamento Conservativo dovranno essere supportate da un'analisi storico-critico-stilistica.

Fatte salve le disposizioni contenute nel vigente PRG, sono considerati tra l'altro, come restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi eseguiti con le tecniche appropriate del restauro e finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'organismo edilizio di valore storico-architettonico e/o ambientale e del suo contesto:

- a) insieme di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite;
- c) ricostruzione o recupero di parti dell'edificio trasformate o comunque alterate rispetto all'impianto originario;
- d) conservazione o ripristino dell'impianto architettonico, distributivo od organizzativo storicizzato;
- e) consolidamento e risanamento (comprese opere di sottofondazione, di ripresa delle murature, di bonifica dall'umidità, ecc.) degli elementi strutturali originari con eventuali sostituzioni di parti deteriorate, impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi agli originali nel pieno rispetto delle quote di imposta dei solai, delle dimensioni di ogni opera e delle sue forme;
- f) ripristino degli elementi architettonici od edilizi (stipiti, scale, mazzette, soglie, ecc.) che dovrà avvenire impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi a quelli preesistenti;

- g) ripristino degli elementi decorativi sia esterni che interni (stemmi, decorazioni pittoriche, ecc.);
- h) eliminazione di elementi, documentandone opportunamente la totale assenza di valore storico-documentario, non congrui con l'impianto originario (volumi aggiunti, tramezzature, scale, ecc.);
- i) conservazione e ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza e dell'arredo urbano.

Art.76 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio di recente costruzione devono contenere espressamente le valutazioni di miglioramento funzionale dell'abitare, di miglioramento della qualità architettonica, di ottimizzazione dell'inserimento dell'edificio nel contesto urbano ove ricade, di contenimento dei consumi energetici e di superamento delle barriere architettoniche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici devono contenere espressamente le valutazioni sulle caratteristiche peculiari dell'edificio e delle sue pertinenze (tipologia, caratteristiche costruttive, materiali, finiture, elementi di arredo, essenze arboree, ecc.) che hanno valore documentale e che in tal senso sono tutelati e valorizzati nel progetto di ristrutturazione edilizia.

Art.77 INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Si definiscono "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Tutti gli interventi di nuova edificazione, devono essere supportati da un attento studio sullo stato dei luoghi dove essi ricadono al fine di dimostrare il rispetto delle specifiche peculiarità urbane o, in assenza di queste, l'intenzione progettuale a crearne al fine di costruire una nuova identità urbana.

Sono, altresì considerati interventi di nuova costruzione l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di involucri di qualsiasi genere, indipendentemente dalla tecnica costruttiva impiegata, la natura dei materiali adoperati, la più o meno facile amovibilità delle parti che la compongono, l'infissione al suolo (roulotte, campers, case mobili, chioschi, box, tettoie, gazebo, ecc.) che siano utilizzati come abitazione, ambiente di lavoro, oppure come deposito, magazzino e simile, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.

Art.78 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme

sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Ai fini delle presenti norme gli interventi di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie:

- a) Opere che possono portare, anche attraverso la totale demolizione e ricostruzione dell'immobile originario, alla complessiva riorganizzazione planivolumetrica di uno o più edifici, anche con diversa collocazione sul lotto dei medesimi, nel rispetto dei parametri indicati dal vigente PRG.
- b) Opere complesse volte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio ed urbanistico esistente mediante un insieme sistematico di interventi che possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art.79 CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Si definisce cambio della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari la modificazione da una ad un'altra funzione d'uso, definite come nel successivo articolo 92, indipendentemente dalla esecuzione di opere edilizie.

Il cambio d'uso con opere è equiparabile ad interventi di ristrutturazione edilizia.

Non costituisce mutamento della destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso per meno del 25% della superficie utile delle singole unità immobiliari e fino alla concorrenza massima di 30 mq. rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza, concessione o autorizzazione, Permesso di costruire e Denuncia di Inizio Attività o in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

Le modifiche di destinazione d'uso con o senza opere a ciò preordinate, quando hanno per oggetto il passaggio da una all'altra delle categorie sopra specificate sono subordinate ad apposito Permesso di Costruire mentre quando riguardano gli ambiti di una stessa categoria sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

Tuttavia, le variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere devono essere, comunque, conformi alle destinazioni urbanistiche ammesse, devono dare dimostrazione dell'esistenza degli spazi destinati a standard previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PRG in riferimento alla nuova destinazione d'uso e della sussistenza dei requisiti regolamentari, normativi ed igienico-sanitari richiesti per la nuova destinazione.

Gli spazi pubblici degli standard urbanistici devono già esistere ed essere già attrezzati allo scopo; in caso contrario, è necessaria la loro realizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso ai sensi di quanto indicato nel comma precedente. Gli immobili devono essere immediatamente idonei sotto tutti i profili con i requisiti di cui al presente Regolamento, per l'utilizzazione secondo la nuova destinazione.

Le destinazioni d'uso in atto prima del 21 giugno 1977 (data di pubblicazione del P.R.G. vigente) sono da considerarsi legittimate anche se in contrasto con le attuali N.T.A. di P.R.G.

Al fine di riqualificare e salvaguardare il tessuto urbano di antica origine, eliminando fenomeni di degrado e di abbandono, è ammesso il riconoscimento della destinazione d'uso dei locali ricadenti in Zona "A" di P.R.G. ove sia dimostrata l'esistenza della destinazione richiesta alla data di adozione del Piano Particolareggiato della zona A.

Tale destinazione deve risultare da contratti di locazione, da atti di trasferimento degli immobili e da attività svolta pubblicamente diversa da quella prevista dalla licenza o concessione rilasciata o da certificazioni ufficiali (certificato storico catastale, certificato catastale all'impianto, licenza commerciale).

E' altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso dei locali ricadenti in Zona "A" e "B", a condizione che il richiedente dimostri di disporre delle aree necessarie per il soddisfacimento degli standard previsti dalla L. 122/89 e L.R. 33/99 reperiti nel raggio di 1000 m. dalla unità immobiliare per la quale si richiede il cambio di destinazione d'uso e purché siano vincolati a quest'ultima attraverso atto d'obbligo regolarmente registrato e trascritto.

Art.80 RICOSTRUZIONE

Si definiscono interventi di ricostruzione quelli volti alla totale demolizione del fabbricato ed alla sua ricostruzione, quando si voglia:

- adeguare il fabbricato alle normative antisismiche;
- adeguare il fabbricato alle normative igienico sanitarie;
- adeguare il fabbricato a criteri di contenimento dei consumi energetici;
- unificare fabbricati diversi in un unico manufatto;
- applicare i criteri e tecnologie della bioarchitettura;

- nonché quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate dal tecnico abilitato non consentano interventi compresi nelle categoria delle ristrutturazioni come prima definite;
- Modificare l'ubicazione del fabbricato per migliorare l'aspetto architettonico, ubicativo e ambientale.

Tale intervento, è escluso per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Il fabbricato interessato dall'intervento potrà subire modifiche nell'altezza, nella sua conformazione globale o di qualsiasi altro elemento costitutivo per migliorare l'aspetto architettonico, ubicativo, ambientale della volumetria dell'edificio esistente regolarmente autorizzata, ovvero oggetto di condono edilizio ove compatibile con le vigenti norme di P.R.G. e nel rispetto solo dei seguenti parametri di PRG: altezza massima dell'edificio, distanza dai confini e tra i corpi di fabbrica. Non è consentito frazionare la volumetria esistente in più manufatti, mentre potrà essere concessa la fusione di più volumetrie al fine di realizzare un unico fabbricato.

È consentita la variazione della destinazione d'uso conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, la variazione di prospetto, la riduzione dimensionale e la modifica della tipologia strutturale e degli stessi materiali solo ai fini dell'ottenimento di una riqualificazione ambientale, di un migliore inserimento del fabbricato nel contesto e per osservare le prescrizioni in materia antisismica.

Art.81 EDIFICI CROLLATI O INAGIBILI

Gli eventuali interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da cause di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi zona del territorio comunale purché non in contrasto con i vincoli assoluti di inedificabilità e con le destinazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Qualora la richiesta di Permesso di Costruire preveda una ricostruzione sostanzialmente fedele e venga presentata entro dieci anni dall'evento che ha determinato il crollo, si procede per intervento edilizio diretto ed il Permesso di Costruire viene rilasciato a titolo gratuito;

decorso tale termine, l'intervento è ammissibile previa approvazione di apposito Piano di Recupero e l'eventuale Permesso di Costruire viene rilasciato a titolo oneroso.

Nei casi in cui l'evento che ha determinato il crollo è dovuto alla mancata manutenzione ed all'incuria a seguito dell'abbandono dell'immobile, il Permesso di

Costruire viene rilasciato sempre a titolo oneroso ed in conformità agli strumenti urbanistici vigenti.

Sono comunque fatte salve le ricostruzioni filologiche riconducibili nei limiti dell'intervento di restauro.

Art.82 DEMOLIZIONI

Sono gli interventi autonomi volti a rimuovere in tutto od in parte manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, sono soggette ai criteri ed alle procedure previste per tali interventi, tuttavia nel caso di demolizioni parziali, deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione.

Non è consentita la demolizione degli immobili o parti di essi sottoposti a tutela in base alle norme vigenti.

Prima della demolizione o rimozione di materiali da costruzione contenenti fibre di amianto, dovrà essere predisposto un piano di lavoro finalizzato alla tutela dei lavoratori addetti alla demolizione stessa ed alla salvaguardia dell'ambiente di vita e comunque sottoporre all'esame dei competenti uffici dell'ASL.

Le demolizioni dovranno prevedere:

- a) le eventuali opere di chiusura delle canalizzazioni esistenti di qualsiasi tipo e particolarmente della rete fognaria;
- b) la sistemazione e la recinzione del terreno che non abbia una utilizzazione immediata;
- c) la protezione e conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo esistente.

Art.83 AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI

Si definiscono ampliamenti gli interventi volti a realizzare, in aggiunta ai fabbricati esistenti, nuovi organismi edilizi strutturalmente e/o distributivamente non autonomi (vani abitabili, vani accessori, terrazze, ecc.).

Sono considerati ampliamenti gli interventi che comportano la sopraelevazione, anche parziale, dei fabbricati esistenti.

Tali interventi non devono in alcun modo compromettere la stabilità dei fabbricati e devono costituire un inserimento architettonicamente armonico in relazione ai fabbricati a cui vengono aggiunti, rispettando le specifiche peculiarità urbane.

Art.84 DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO

Si definiscono depositi di materiali a cielo aperto gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinano superficie e/o volume. Se a carattere temporaneo i depositi non sono soggetti ad autorizzazione alcuna, nell'ipotesi in cui non abbiano carattere di temporaneità, questi sono soggetti a Permesso. E' vietato localizzare depositi di materiale a cielo aperto al di fuori delle aree destinate ad attività commerciali, artigianali e industriali.

Non rientrano nella presente definizione le discariche disciplinate dalla specifica normativa (deposito di carcasse auto, ferrivecchi, ecc.).

Art.85 SCAVI E REINTERRI

Si definiscono scavi e rinterri, quegli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere.

Non rientrano nella presente definizione le normali operazioni connesse alla conduzione agricola, nonché quei modesti lavori relativi alla sistemazione di spazi verdi.

Art.86 SISTEMAZIONI ESTERNE

Sono considerati interventi di sistemazioni esterne e di arredo delle aree di pertinenza quelli volti a definire l'assetto fisico e le utilizzazioni delle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni, anche mediante l'esecuzione delle opere per localizzarvi manufatti che non siano considerati come volumi e/o superfici ai sensi del presente regolamento o delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PRG, quali vasche, arredi da giardino, barbecue, cuccie per cani, pergolati, gazebo, frangisole, realizzazione di viali pedonali e carrabili, giardini, ecc.

Art.87 ARREDO URBANO

Sono considerati interventi di arredo urbano quelli eseguiti nelle aree pubbliche, in riferimento alle strade, ai percorsi pedonali e ciclabili, ai parcheggi e alle aree verdi e nelle aree private di interesse pubblico, per localizzarvi manufatti particolari quali: chioschi, gazebi, fontane, statue, panchine, tavoli, illuminazioni particolari, dissuasori di sosta, parapetonali, elementi pubblicitari, orologi, parchimetri,

pensiline per fermata bus, fioriere, pavimentazioni, recinzioni, cestini, porta-biciclette, cabine telefoniche, nonché messa a dimora di alberature e siepi e taglio di quelle esistenti.

Art.88 INTERVENTI URGENTI ED INDIFFERIBILI

Quando una casa, un muro o in genere qualunque fabbrica o parte di essa minacci pericolo, il proprietario, i conduttori o gli inquilini sono in obbligo di darne immediatamente denuncia al Comune, e, nei casi di urgenza, provvedere a un immediato sommario puntellamento.

Oltre agli interventi da eseguire con ordinanza per la tutela della pubblica incolumità, possono essere eseguiti, senza preventivo atto autorizzativo, gli interventi che si rendono strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo.

A tal fine deve essere presentata immediatamente una comunicazione al Comune corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, relativa alla sussistenza del pericolo.

Entro i quindici giorni successivi alla comunicazione dovrà seguire un progetto per i lavori oggetto della comunicazione. Per tutti gli ulteriori lavori di ricostruzione/ripristino del manufatto dovrà essere presentato al Comune un'idonea istanza.

Nel caso di edifici sottoposti alla tutela dalle norme statali, regionali e comunali l'opera di rimozione del pericolo non può comportare la demolizione dell'edificio ed il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

CAPITOLO 2: PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Art.89 PIANO DI UN EDIFICIO

89.1 Definizione di piano di edificio

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

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

In caso di terreno con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

89.2 Piani fuori terra o piano terra

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento (piano di calpestio) si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

89.3 Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota superiore rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

89.4 Piano interrato

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

La superficie degli interrati non può eccedere il doppio della superficie del piano terra con il limite comunque di non invadere l'area compresa nei distacchi dai confini, sono ammesse deroghe esclusivamente per il raggiungimento degli standard minimi di parcheggio previsti dalle normative vigenti.

89.5 Soppalco

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora l'altezza utile sovrastante o sottostante risulti maggiore di cm. 170 la superficie del soppalco è da considerarsi Superficie Utile.

89.6 Piani sottotetto

per sottotetto si intende il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml. 2,20. Per tale volume si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. Le falde del tetto, con pendenza non superiore al 35%, devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee d'intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato. Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea di incontro tra l'intradosso delle falde del tetto, con pendenza sempre non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea d'intersezione teorica delle due falde. L'illuminazione e/o aerazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto. Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (rientrano tra gli abbaini le superfici in facciata derivanti da tetti a crociera), comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura;

89.7 Locali e volumi tecnici

Sono tali quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche. L'altezza massima interna dei locali tecnici misurata tra il pavimento e l'intradosso del solaio non può essere superiore a m. 2.20. Fa eccezione l'extra corsa dei vani ascensori che debbono essere progettati nelle dimensioni minime tecnicamente ammissibili.

Art.90 SUPERFICI

90.1 Superficie territoriale

Per superficie territoriale (ST), sulla quale si applica l'indice di utilizzazione territoriale (UT), s'intende quella comprendente la superficie fondiaria (SF), le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuali altre aree di rispetto e/o d'interesse ambientale comprese nelle zone formalmente perimetrate del PRG.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste

interne all'area, nonché al lordo delle eventuali aree di rispetto e/o di interesse ambientale.

90.2 Superficie destinata a servizi ed attrezzature pubbliche

E' la superficie delle aree destinate alla viabilità, al verde, al parcheggio e in genere ai servizi ed alle attrezzature pubbliche.

90.3 Superficie fondiaria

E' la porzione di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona, misurata al netto delle superfici destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche (SP) ed utilizzabile ai fini edificatori, da attuare direttamente o previi interventi urbanistici unitari.

90.4 Superficie utile lorda

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali (murature, vani ascensore, locali di servizio, scale interne, scale esterne, ecc.).

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non possono essere computate nel calcolo della SUL le superfetazioni, ancorché legittimamente realizzate, che costituiscono alterazione incongrua e non integrata tipologicamente ed architettonicamente nell'organismo edilizio originario (con particolare riguardo alle parti dell'edificio originariamente aperte e/o scoperte: porticati, loggiati, altane, terrazzi, cortili interni, chiostrine, e alle parti esterne coperte con tettoie precarie, baraccamenti, ecc.).

Ai fini della verifica della potenzialità edificatoria relativa agli edifici esistenti, si considera SUL unicamente quella calcolata con le modalità qui descritte, risultante dai dati contenuti negli elaborati allegati alla licenza edilizia o alla concessione a edificare, al Permesso di Costruire o al condono, se esistenti.

I manufatti appartenenti alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, box, cabine e similari), se di dimensione non superiore a 25 mq e comunque conformi alle misure minime richieste per gli usi specifici dalle norme sanitarie vigenti, sono ammessi nelle aree a destinazione pubblica senza verifica della capacità edificatoria, salvo diverse disposizioni previste dal P.R.G. e dai piani preventivi urbanistici.

Ferme restando le suddette prescrizioni ed il rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici degli edifici e del loro contesto, non costituiscono SUL:

- a) murature perimetrali esterne per la parte eccedente cm. 30 dello spessore;
- b) parapetti;

- c) scale di sicurezza;
- d) scale esterne a servizio del primo piano;
- e) pensiline con sporgenza fino a ml. 2,40;
- f) pensiline e tettoie degli impianti di distribuzione di carburante;
- g) balconi coperti e scoperti a sbalzo fino a ml. 2,40;
- h) portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico;
- i) portici, gallerie, pilotis e logge ad uso privato o ad uso condominiale, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 25% della SUL;
- j) vani ascensore con dimensioni conformi alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- k) locali per i volumi tecnici;
- l) cavedi, chiostrine e simili;
- m) soppalchi e sottotetti con altezza media non superiore a ml. 1,70;
- n) palchi morti ed in genere le superfici che presentino caratteristiche analoghe a quelle già indicate per i soppalchi;
- o) interventi relativi all'attività produttive, così come previsti dalla Circolare Ministero LL.PP. n. 1918 del 16/11/1977 "Criteri per l'individuazione delle opere di ordinaria manutenzione connesse all'attività industriale".

90.5 **Superficie coperta**

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori ed entro terra comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dalla superficie esterna delle pareti perimetrali.

Le parti sotterranee degli edifici, ad eccezione degli spazi necessari per la realizzazione degli intercapedini all'interno dell'area di proprietà, non potranno invadere aree al di fuori della sagoma di ingombro dell'edificio fuori terra e tanto meno aree pubbliche, salvo diverse disposizioni previste dalle norme di attuazione del P.R.G. e di piani preventivi urbanistici.

La superficie sotteranea potrà eccedere la sagoma di ingombro del fabbricato fuori terra solo nel caso in cui ciò risulti necessario per rispettare lo standard sui parcheggi ai sensi della legge 122/1989.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- a) aggetti di coperture e aggetti ornamentali;
- b) scale di sicurezza;
- c) scale esterne a servizio del primo piano;
- d) pensiline con sporgenza fino a ml. 2,40;

- e) pensiline e tettoie degli impianti di distribuzione di carburante;
- f) balconi coperti e scoperti a sbalzo fino a ml. 2,40;
- g) vani ascensore con dimensioni conformi alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- h) locali per i volumi tecnici;
- i) interventi relativi all'attività produttive così come previsti dalla Circolare Ministero LL.PP. n. 1918 del 16/11/1977 "Criteri per l'individuazione delle opere di ordinaria manutenzione connesse all'attività industriale".

90.6 Superficie utile complessiva

La superficie utile complessiva (SUC) è assunta come riferimento nella determinazione degli oneri per il costo di costruzione ed è costituita dalla somma della superficie utile (SU) e dal 60% della superficie accessoria (SA) così come di seguito specificate ($SUC = SU + 60\% SA$).

Nel conteggio della SUC si considerano computabili solo le superfici relative a spazi aventi altezza netta superiore a ml. 1,70.

Negli interventi di manutenzione straordinaria le superfici di pavimento risultanti da eliminazione e/o realizzazione di strutture o tramezzature interne (superfici occupate dallo spessore di muri o di altre strutture) non sono considerate modifiche della SUC.

90.7 Superficie utile

Si definisce superficie utile (SU) la superficie di pavimento di tutti i piani fuori ed entro terra di un organismo edilizio, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre ed al netto delle SA.

La SU comprende in generale le parti degli edifici utilizzate per le funzioni fondamentali dell'attività che vi si svolgono (lavorare, abitare, ecc.).

90.8 Superficie accessoria

Si definisce superficie accessoria (SA) quella costituita dalla somma delle superfici di pavimento dei locali destinati ad accessori e servizi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Sono considerate, a titolo esemplificativo, SA:

- a) cantine, vani ascensore e vani scala, soffitte e locali a stretto servizio dell'organismo edilizio. Per il vano scala e l'ascensore si considera la superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso fatta eccezione per i pianerottoli di distribuzione che devono essere computati per ogni piano;
- b) autorimesse singole o comuni, fuori terra, entro terra e a tettoia;

- c) vani ed androni di ingresso comune e porticati, ad uso esclusivo dell'organismo edilizio;
- d) logge e balconi;
- e) le coperture piane ed i lastrici solari, praticabili.

Art.91 INDICI E RAPPORTI

91.1 Indice di Utilizzazione Territoriale

E' il rapporto SUL/ST fra la superficie utile lorda (SUL) costruibile e la superficie territoriale (ST), entrambe espresse in metri quadrati.

91.2 Indice di Utilizzazione Fondiaria

E' il rapporto SUL/SF fra la superficie utile lorda (SUL) costruibile e la superficie fondiaria (SF), entrambe espresse in metri quadrati.

91.3 Rapporto di Copertura

E' il rapporto SC/SF fra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

Art.92 DISTANZE

92.1 Distanza tra fabbricati

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

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

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

Fatte salve le disposizioni del vigente P.R.G. e dei piani urbanistici attuativi, le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo i seguenti criteri:

- a) per i nuovi edifici (intendendosi per questi gli immobili di nuova edificazione o quelli derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica) è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10 tra parete finestrata e parete anche non finestrata di edifici antistanti.
- b) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze

preesistenti oppure la possibilità della loro riduzione fino al minimo previsto dalla precedente lettera a), quando superiori.

c) nelle aree libere circostanti i fabbricati è ammessa la costruzione di autorimesse o vani accessori, purché costituiscano un inserimento architettonicamente armonico in relazione agli edifici esistenti, rispettando le specifiche peculiarità urbane e la contemporaneità dei seguenti requisiti:

1) abbiano un'altezza di gronda non superiore a ml. 2.50;

2) si trovino ad una distanza di almeno ml. 5,00 dai fabbricati circostanti, quando l'altezza di gronda non superi l'altezza del davanzale dei locali di abitazione più bassi prospicienti l'autorimessa o il vano; nel caso in cui la gronda dell'autorimessa o del vano superi l'altezza di detto davanzale, la distanza di ml. 5,00 sarà aumentata del supero di altezza oltre il davanzale.

92.2 Distanza minima dai confini

Per distanza minima dai confini, si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più sporgente del fabbricato ed il confine di proprietà prospiciente, esclusi gli aggetti di coperture, gli elementi ornamentali, le pensiline e balconi a sbalzo fino ad una lunghezza massima di ml. 1,20 ecc. che non concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio, fermo restando le distanze minime previste dal Codice Civile.

Fatte salve le disposizioni del vigente P.R.G. e dei piani urbanistici attuativi, la distanza dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore a ml. 5; detta distanza minima è riferita ai soli confini tra due proprietà private e contigue, non rilevando, a tal fine, eventuali diverse delimitazioni (limiti di zone territoriali omogenee e simili), le strade od altri spazi pubblici o di uso pubblico.

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini si applicano altresì ai volumi completamente interrati; è ammessa deroga esclusivamente per il raggiungimento degli standard minimi di parcheggio previsti dalla norme vigenti e per la realizzazione di parcheggi multipiano interrati atti al soddisfacimento degli standard urbanistici per i quali si rimanda alle specifiche NTA del Programma Urbano dei Parcheggi.

Per la realizzazione di piscine, cisterne e simili la distanza dai confini viene fissata in ml. 5,00.

Fermo restando quanto disposto dal presente Regolamento per distanza tra fabbricati relativamente alle autorimesse ed ai vani accessori, è consentita, in

conformità a quanto disposto dal Codice Civile, la realizzazione dei fabbricati sul confine nei seguenti casi:

- a) costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà con appoggio al muro reso comune o con l'edificazione in aderenza al medesimo;
- b) costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione).

92.3 Distanza dalle strade

Per distanza dalle strade, si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più sporgente del fabbricato e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada, esclusi gli aggetti di coperture, gli elementi ornamentali, le pensiline e balconi a sbalzo, ecc. che non concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio, fermo restando le distanze minime previste dal Codice Civile.

In assenza di specifiche prescrizioni del P.R.G., la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere conforme alle prescrizioni del D. Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16/12/1992, n. 495).

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

Art.93 DESTINAZIONE D'USO

Per destinazione d'uso si intende la destinazione d'uso di ciascuna unità funzionale ammessa dal Regolamento Urbanistico all'interno di un edificio.

Le destinazioni d'uso, in applicazione del vigente P.R.G., e della variante generale adotta sono così individuate:

1) Residenziale:

- abitazioni con accessori e pertinenze;
- abitazioni collettive quali collegi, conventi, studentati, ecc., con accessori e pertinenze.

2) Direzionale:

- uffici di enti pubblici e di diritto pubblico;
- sedi di giornali;

- servizi pubblici a carattere nazionale, regionale, provinciale, sovracomunale quali università, biblioteche, caserme, musei, stazioni ferroviarie, aeroporti, autostazioni, eliporti, impianti sportivi spettacolari, ecc.;
- servizi pubblici di carattere cittadino;
- servizi pubblici di carattere locale;
- servizi privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, la cultura, lo spettacolo, lo sport, parcheggi custoditi, ecc.;
- sedi di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino.

3) Commerciale:

- esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza (quali lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guida, pasticceri, panettieri ecc.); pubblici esercizi quali bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.;
- esercizi commerciali all'ingrosso;
- centri commerciali, ipermercati, supermercati, grandi magazzini.
- società ed istituti di credito e di assicurazione;
- attività amministrative di servizio quali agenzie di banche, di viaggio, di pratiche, ecc.;
- uffici privati e studi professionali;

4) Artigianale ed Industriale:

- impianti industriali;
- opifici artigianali;
- depositi e magazzini non di vendita.

5) Turistica - Turistica ricettiva complementare:

- alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;
- attrezzature turistico-ricettive complementari quali campeggi, villaggi turistici, ecc.

Art.94 TIPOLOGIE EDILIZIE

Per tipologia “monofamiliare” s’intende prevalentemente un edificio con una sola unità abitativa. L’edificio può comprendere anche un’altra unità abitativa subordinata a quella principale.

Per tipologia “bifamiliare” s’intende prevalentemente un edificio con due unità abitative. L’edificio può comprendere anche un’altra unità abitativa subordinata a quella principale.

Per tipologia “a schiera” s’intende un edificio con unità abitative disposte generalmente su due livelli. Le unità abitative sono poste una accanto all’altra con ingresso indipendente e resede privato.

Per tipologia “in linea” s’intende un edificio con unità abitative distribuite da corpi scala comuni.

Art.95 VOLUMI

95.1 Volume del fabbricato

Si definisce:

1) Volume utile (Vu): è il volume definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

2) Volume lordo (Vl): è il volume complessivo, misurato all’esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell’edificio dal terreno circostante, con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

3) Volume totale (Vt): è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all’esterno.

95.2 Volume del fabbricato ai fini della potenzialità edificatoria

Il volume del fabbricato, ai fini della determinazione della potenzialità edificatoria, è dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili lorde (SUL) dei singoli piani per le relative altezze di piano (Hp), compreso l’eventuale volume del piano semi interrato determinato come prodotto tra la sua Superficie Utile Lorda per l’altezza di piano (Hp) fuori terra.

In tutte le zone del vigente PRG sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile unicamente i volumi relativi a superfici coperte con apertura su tre lati e quelli relativi a locali interrati o seminterrati (non oltre un metro fuori terra misurato secondo la media delle altezze del terreno circostante a sistemazione avvenuta ed

il piano di calpestio del primo solaio fuori terra) destinati esplicitamente a cantine (a servizio di appartamenti e negozi), autorimesse condominiali, parcheggi anche pubblici e ad uso pubblico, impianti tecnici ad uso condominiale, o vespai di isolamento.

Ove, invece, siano previsti, ai piani interrati o seminterrati, volumi con destinazione diversa da quella tassativamente indicata al comma precedente, detti volumi verranno computati interamente nella cubatura realizzabile.

Art.96 ALTEZZE

96.1 Altezza utile degli spazi

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

96.2 Altezza dei piani

E' data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate, con pendenza superiore al 35%, il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

96.3 Altezza delle fronti

E' data dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici

- nel caso di edifici coperti a terrazzo:
- pavimento del solaio sovrastante l'ultimo piano;
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m. 1.20 (per gli edifici con copertura piana).
- per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 35%, l'altezza è misurata in corrispondenza dell'imposta della linea del tetto (intesa questa come linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto

e la facciata dell'edificio). Per i fronti nei quali la linea del tetto non sia orizzontale, l'altezza del fronte si misura dalla media dell'intersezione tra il prospetto e le falde stesse. Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%, le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea di imposta del tetto stesso, ovvero dai 2/3 della linea di imposta del tetto quando lo stesso non sia orizzontale qualunque sia il fronte interessato.

Ai fini della valutazione dell'altezza massima non sono conteggiati:

- a) i muri taglia fuoco, ove prescritti dalle norme vigenti o dalle Autorità competenti;
- b) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparecchi tecnologici;
- c) la parte di fronte al di sotto del piano naturale di campagna, resa visibile per la realizzazione di rampe o scale di accesso al piano seminterrato/interrato.

Art.97 SAGOMA DELL'EDIFICIO

Sagoma di un edificio è la figura solida definita dall'intersezione, delle facce esterne, dei piani delle pareti esterne (da intendersi quegli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, costituiscono comunque SUL) con i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza, ecc.) e con il piano o piani di campagna.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- a) la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima;
- b) le rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati;
- c) tutti quegli elementi che non costituiscono Superficie Coperta.

La Commissione Edilizia determina i casi in cui può ritenersi influente, ai fini della determinazione della sagoma, la sostituzione tra coperture piane e quelle inclinate.

CAPITOLO 3: PARTI COSTITUENTI L'ORGANISMO EDILIZIO

Art.98 DEFINIZIONI

98.1 Organismo edilizio

L'organismo edilizio è l'insieme degli spazi progettati unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e autonomia funzionale. Esso può coincidere con una unità immobiliare o con più unità immobiliari aggregate; solitamente coincide con l'edificio.

98.2 Unità immobiliare e vani edilizi

Si definisce “unità immobiliare” l'insieme degli spazi edilizi vendibili autonomamente e che non siano pertinenze dell'unità principale.

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

All'interno dell'unità immobiliare si possono riscontrare uno o più vani edilizi variamente aggregati.

I “vani edilizi” sono elementi che si identificano con una porzione di spazio fruibile destinata ad accogliere, interamente o parzialmente, una o più attività umane. Essi sono così classificati:

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

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

98.3 Elementi costitutivi dell'organismo edilizio

Gli elementi costitutivi sono gli elementi che formano gli oggetti edilizi nel loro complesso, come le strutture, i tamponamenti e gli impianti.

98.4 Prospetti

Si definiscono come prospetti le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile e visibili da spazi pubblici o da spazi privati.

Non costituiscono invece prospetto le pareti che, seppur perimetrali, prospettino su chiostrine o cortili chiusi completamente interni alla costruzione.

Art.99 ELEMENTI DELL'EDIFICIO

99.1 Balcone

Si definisce balcone la struttura orizzontale aggettante (sorretta da mensola o a sbalzo dalla facciata) aperta su tre lati e delimitato da elementi di protezione contro la caduta (ringhiera, parapetto, ecc.).

99.2 Terrazza

Si definisce terrazza la superficie piana praticabile posta a copertura di ambienti sottostanti di un edificio e protetta con elementi contro la caduta (ringhiera, parapetto, ecc.).

99.3 Loggia o loggiato

Si definisce come loggia lo spazio coperto prospettante direttamente all'esterno che sia delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.

Non sono qualificabili come logge, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:

- a) almeno un lato sia aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- b) almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- c) almeno 1/3 del perimetro complessivo della loggia sia direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.

E' ammessa l'installazione di strutture amovibili quali frangisole, grigliati lungo i lati aperti delle logge a condizione che l'intervento costituisca una soluzione organica con l'intero fronte del fabbricato.

99.4 Portico e porticato

Si definisce porticato lo spazio coperto costruito in aderenza al fabbricato, aperto almeno su due lati e ed aperto per almeno il 50 % della superficie costituita dai lati, delimitato da pilastri o da altri elementi della costruzione.

Il portico, così come definito non costituisce volume.

E' ammessa la costruzione di porticati annessi ad edifici regolarmente costruiti, nella misura del 25 % della superficie coperta, senza che questi costituiscano S.C. La loro realizzazione è ammessa anche in mancanza di lotto minimo, fermo restando il rispetto delle distanze minime dai confini e tra i corpi di fabbrica.

TITOLO IV: DIRITTI DI INFORMAZIONE E NORME FINALI

CAPITOLO 1: DIRITTI DI INFORMAZIONE

Art.100 DIRITTI DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI

100.1 Diritto di accesso agli atti

Dell'avvenuto rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio di un apposito elenco, con la specificazione del titolare e della località nella quale l'opera verrà eseguita.

La visione degli atti di Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, asseverazione, qualora richiesta con la citazione degli estremi identificativi di cui al primo comma, dovrà essere resa dagli uffici entro il termine stabilito dal Regolamento Comunale per l'accesso ai documenti amministrativi di cui all'art. 17 comma 91 della Legge 15.05.1997 n. 127 – Bassanini –, conformemente allo Statuto del Comune di Colonna.

100.2 Diritti di copia e ricerca

La copia semplice o conforme di ogni atto è assoggettata al pagamento di apposite somme a titolo di rimborso spese, da stabilirsi con apposita deliberazione di Giunta Comunale. E' altresì assoggettata al pagamento di apposite somme l'espletamento di ricerche e visure delle pratiche di archivio.

CAPITOLO 2: NORME TRANSITORIE E SANZIONI

Art.101 NORME TRANSITORIE E FINALI

Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore nei modi e nei tempi stabiliti per legge.

Per le istanze presentate prima della data di adozione del presente Regolamento Edilizio continuano ad applicarsi le disposizioni contenute nel precedente R.E. approvato con deliberazione della Giunta Regionale Lazio del 4 aprile 2000 n° 1117.

Art.102 SANZIONI

Il mancato rispetto degli obblighi specificamente previsti dal presente Regolamento a carico dei soggetti interessati, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui ai regolamenti comunali fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.