

CAPITOLO 1

Il Presente Regolamento Edilizio è redatto secondo gli indirizzi riportati nella Circolare Regionale Assessorato Urbanistica e Casa del 3.12.1999 n. 45

Art. 1) IL QUADRO GIURIDICO DI RIFERIMENTO.

In attuazione di quanto previsto dall'articolo 136 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" è stato disposto quanto segue:

Abrogazioni

1. Ai sensi dell'articolo 20, comma 4 della legge 15 marzo 1997, n. 59, dalla data di entrata in vigore del presente testo unico sono abrogate le seguenti disposizioni:
 - a) legge 17 agosto 1942, n. 1150, limitatamente all'articolo 31;
 - b) legge 21 dicembre 1955, n. 1357, limitatamente all'articolo 3;
 - c) legge 28 gennaio 1977, n. 10, limitatamente agli articoli 1; commi 3,4,e 5; 9, lettera c);
 - d) legge 5 agosto 1978, n. 457, limitatamente all'articolo 48;
 - e) decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, limitatamente agli articoli 7 e 8, convertito, con modificazioni, in legge 25 marzo 1982, n. 94;
 - f) legge 28 febbraio 1985, n. 47, articolo 15; 25, comma 4, come modificato dal decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, articolo 4, comma 7, lettera g), convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, nel testo sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662;
 - g) decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, limitatamente all'articolo 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, nel testo sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, come modificato dal decreto legge 25 marzo 1997, n. 67, articolo 11, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 1997, n. 135.

2. ai sensi dell'articolo 7 della legge 8 marzo 1999, n. 50, dalla data di entrata in vigore del presente testo unico sono altresì abrogate le seguenti disposizioni:

- a) regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, limitatamente agli articoli 220 e 221, comma 2;
- b) legge 17 agosto 1942, n. 1150, limitatamente agli articoli 26, 27, 33, 41 ter, 41 quater, 41 quinquies, ad esclusione dei commi 6,8 e 9;
- c) legge 28 gennaio 1977, n. 10, limitatamente agli articoli 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16;
- d) legge 3 gennaio 1978, n. 1, limitatamente all'art. 1, commi 4 e 5, come sostituiti dall'art. 4, legge 18 novembre 1998, n. 415;
- e) decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9 convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, limitatamente all'articolo 7;
- f) legge 28 febbraio 1985, n. 47, limitatamente agli articoli 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, comma 4, 26, 27, 45, 46, 47, 48, 52, comma 1;
- g) legge 17 febbraio 1992, n. 179, limitatamente all'art. 23, comma 6;
- h) decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come modificato dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n.662, nel testo risultante dalle modifiche introdotte dall'art. 10 del decreto legge 31 dicembre 1996, n. 669; decreto legge 25 marzo 1997, n. 67, art. 11, convertito, con modifiche, dalla legge 23 maggio 1997, n. 135;
- i) legge 23 dicembre 1996, n. 662, limitatamente all'articolo 2, commi 50 e 56;
- j) legge 23 dicembre 1998, n. 448, limitatamente al comma 2 dell'articolo 61;

k) decreto del Presidente della Repubblica 22 aprile 1994, n. 425.

In attuazione di quanto previsto dall'articolo 137 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" è stato disposto quanto segue:

Norme che rimangono in vigore

1. restano in vigore le seguenti disposizioni:

- a) legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ad eccezione degli articoli di cui all'articolo 136, comma 2, lettera b);
- b) legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni;
- c) legge 28 febbraio 1985, n. 47, ad eccezione degli articoli di cui all'articolo 136, comma 2, lettera f);
- d) legge 24 marzo 1989, n. 122;
- e) articolo 17 bis del decreto legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito in legge 12 luglio 1991, n. 203;
- f) articolo 2, comma 58, della legge 23 dicembre 1996, n. 662,

2. restano in vigore, per tutti i campi di applicazione originariamente previsti dai relativi testi normativi e non applicabili alla parte I del testo unico, le seguenti leggi:

- a) legge 5 novembre 1971, n. 1086;
- b) legge 2 febbraio 1974, n. 64;
- c) legge 9 gennaio 1989, n. 13;
- d) legge 5 marzo 1990, n. 46;
- e) legge 9 gennaio 1991, n. 10;
- f) legge 5 febbraio 1992, n. 104.

3. All'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, il comma 2 è sostituito dal seguente:

“2. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetta a Denuncia di Inizio Attività”

Art. 2) CONTENUTO ED AMBITO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

1. Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale è disciplinata dal presente Regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle prescrizioni, tavole, grafici e norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 3) DEFINIZIONI.

1. Costruzione - Ai fini del presente Regolamento per “costruzione” si intende:

- a) qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale.
- b) Qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.
- c) Gli interventi di allestimenti di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, quando non si tratti di installazioni di carburante anche senza esecuzione di opere edilizie strumentali agli impianti.

2. Ricostruzione – Per “ricostruzione” si intende qualsiasi intervento, anche parziale che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

3. Ampliamento – per “Ampliamento si intende l’aumento dell’estensione o delle dimensioni planimetriche e o volumetriche di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.
4. Sopraelevazione – Per “Sopraelevazione” si intende l’estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.
5. Variazione di destinazione d’uso – Tenuto conto di quanto previsto all’articolo 14 della legge 179/92, costituisce mutamento di destinazione d’uso la variazione della funzione d’uso per più del 25% della superficie utile delle singole unità immobiliari, ovvero dell’unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di Permesso di Costruire e, in assenza di tale atto, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.
6. Demolizione – si definiscono interventi di Demolizione quelli volti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti. In caso di demolizione totale di un edificio, l’area acquista lo “status” di area libera.
7. Manufatti Provvisori – sono Manufatti Provvisori quelli, anche infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie e da utilizzare comunque per periodi di tempo determinato o determinabile, che dovranno risultare quantificati almeno da atti d’obbligo. Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione alla competente autorità comunale.
8. Costruzioni accessorie – costituisce Costruzione Accessoria **quella non abitabile, implicante la presenza solo saltuaria di persone** che si aggiunge al fabbricato principale destinato alla residenza, ad ufficio, ad

altra attività. Ricadono nella nozione di costruzione accessoria: le cantine, i ripostigli, le soffitte o locali sottotetto, i depositi, le autorimesse private, le piscine, i campi da tennis e gli impianti sportivi privati di uso condominiale nonché i locali tecnici come appresso definiti. Non possono essere considerate accessorie e/o tecniche le costruzioni anche interrato non a diretto ed esclusivo servizio di costruzioni principali, ricadenti nello stesso lotto edificabile.

9. Locali e Volumi tecnici – Sono tali quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico, idrico, televisivo, di parafulmine di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese per esigenze tecniche e funzionali entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche. A maggior chiarimento ed a titolo esemplificativo si precisa che possono essere considerati "locali o volumi tecnici" per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, ovvero dal solaio di copertura dell'ultimo piano sia abitabile o che sia adibito a funzioni non residenziali (quali produttive, uffici, commerciali etc.), quelli occorrenti per contenere: il vano scala, il vano ascensore, i serbatoi idrici, le canne fumarie o di ventilazione, gli impianti di riscaldamento e/o condizionamento. In particolar modo i volumi tecnici debbono:
- Avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il confort abitativo degli edifici;
 - Essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione nei limiti della normativa.

10. Interventi diversi per opere minori – si definiscono Interventi diversi o per opere minori quelli volti alla produzione di:
- a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni, arredi urbani e pitture murali, che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
 - b) cartellonistica murale o a struttura autoportante in tralicci e similari;
 - c) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, ovvero gli episodi significativi nel quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in aree di pubblica circolazione.

Art. 4) TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

1. “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:
2. “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, sempreché non alterino i volume e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso;
3. “Interventi di restauro e risanamento conservativo”, gli interventi 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 dell'organismo edilizio.

4. "Interventi di Ristrutturazione Edilizia", gli interventi, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
5. "Interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
 - 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 che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- 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 materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
6. "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.
7. Restauro di immobili di carattere storico artistico vincolati , Rientrano in modo limitativo nella categoria del restauro e risanamento conservativo.

Art. 5) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- 1. Parametri urbanistici: riguardano le zone sottoposte ad intervento preventivo, Piano Particolareggiato, lottizzazione Convenzionata, Piano di Zona (P.E.E.P., P.I.P.)

"D" Densità Territoriale: La Densità Territoriale indica il numero di abitanti ammissibili per ettaro. Rappresenta il rapporto tra numero di abitanti e la superficie territoriale del comprensorio.

"St" Superficie Territoriale: Per Superficie Territoriale si intende la superficie totale del Comprensorio sulla quale si applica l'indice di Fabbricabilità Territoriale "IFT"; comprende le aree per l'urbanizzazione primaria, secondaria e la superficie fondiaria .

"Sf" Superficie Fondiaria: Per Superficie Fondiaria si intende la parte di area sulla quale si applica l'indice di Fabbricabilità Fondiario "Iff", che è la capacità edificatoria residua della "St", avendone detratte le aree per opere di urbanizzazione primaria e le strade, e, quando richieste , quelle per le urbanizzazioni secondarie.

"Ap" Aree Pubbliche: Sono le aree destinate alla costituzione dei Servizi Pubblici secondo le tipologie indicate dal D.M. n. 1444/68 e le quantità ed ubicazioni riportate nello strumento urbanistico.

"S1" Superficie per le Opere di Urbanizzazione Primaria: comprende le aree destinate a:

- Strade residenziali;
- Spazi di sosta o di parcheggio;
- Fognature;
- Rete idrica;
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- Pubblica illuminazione;
- Spazi di verde attrezzato.

"S2" Superficie per Opere di Urbanizzazione Secondaria comprende:

- Asili nido e scuole materne;
- Scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- Mercati di quartiere;

- Delegazioni comunali;
- Chiese e altri edifici religiosi;
- Impianti sportivi di quartiere;
- Aree verdi di quartiere;
- Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

“VE” Volume Edificabile: è determinato attribuendo 100 mc lordi di costruzione per ogni abitante.

"Ift" Indice di Fabbricabilità Territoriale (mc/mq): esprime il volume massimo, in mc, costruibile fuori terra per ogni mq di superficie territoriale (mc/mq) di cui 80 mc residenziali per abitante e 20 mc non residenziali per abitante per attività strettamente legate alla residenza.

"Iff" Indice di Fabbricabilità Fondiaria: esprime il volume massimo, in mc, costruibile fuori terra per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).

2. Parametri Edilizi: Riguardano sia le zone sottoposte ad intervento urbanistico preventivo, che le zone sottoposte ad intervento edilizio diretto.

“Ae” Area edificabile: rappresenta la superficie totale di ciascuna delle aree sottoposte ad edificazione. In questa oltre che agli edifici e alla loro sistemazione esterna, devono essere previste le aree riservate ai parcheggi e, ove occorreranno, aree per accessi carrabili, strade e rampe di accesso.

"Sm" Superficie Minima di Intervento: area minima richiesta dalle norme, per alcune zone, per gli interventi ex lege n. 457/78 Titolo IV° e successive integrazioni.

“A max” Area massima coperta dagli edifici: limite massimo di area che gli edifici possono coprire sul lotto.

"Q" Rapporto Massimo di Copertura: Misurato in percentuale (superficie coperta/superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate come definite alla "SC" Superficie Coperta.

“N” Numero massimo dei piani fuori terra: rappresenta in alcuni casi l'indice sostitutivo dell'altezza massima dell'edificio, dove la misura dell'interpiano è pari ad un minimo di mt. 2,95.

"Uf" Indice di Utilizzazione Fondiaria: esprime la superficie massima, in mq, costruibile per ogni mq di superficie del lotto (mq/mq).

"Ve" Volume edificabile: è determinato moltiplicando l'area edificabile (Ae) per l'Indice di Fabbricabilità Fondiario ("If").).

"SC" Superficie Coperta: area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature, con l'inclusione delle parti aggettate chiuse, quali bow-windows, e con esclusione di balconi, porticati, logge, sporti di gronda e scale esterne.

“Lotto di Terreno”: per Lotto di terreno si intende l'insieme di una o più particelle catastali attribuite ad un soggetto fisico o giuridico possessore di un titolo di proprietà o di disponibilità sullo stesso. Sul lotto di terreno viene richiesta l'applicazione delle capacità edificatorie espresse dal PRG. Le capacità edificatorie di una particella catastale possono essere realizzate su di una particella limitrofa, facente parte dello stesso lotto. In questo caso la particella che risulta libera resta non più utilizzabile per successive richieste edificatorie. Per limitrofa si intende quanto specificato nella L.R. n. 8 del 17.03.2003 art. 5 comma 5. Nella eventualità di cessione di diritti edificatori

tra due proprietari diversi, l'atto di cessione deve essere notarile e registrato. La cessione comporta atto d'obbligo registrato che stabilisce in modo esplicito l'esaurimento delle capacità edificatorie della particella cedente.

“AS” Area di Sedime: rappresenta la porzione di area di un lotto edificabile, all'interno della quale deve essere ubicato il manufatto risultante dall'applicazione dell'Indice di Fabbricabilità fondiario all'intero lotto.

“HF” Altezza delle fronti dei Fabbricati: ai fini della sola determinazione dei distacchi, le altezze di ciascun fronte del fabbricato sono date dalla differenza fra:

- la più bassa delle quote tra "a" e "b" dove:

"a" rappresenta la quota media del marciapiede o del terreno a sistemazione avvenuta e "b" rappresenta il piano di calpestio del piano terreno.

- La più alta delle quote tra "c" e "d" dove:

"c" rappresenta l'altezza del soffitto (compreso lo spessore del solaio) dell'ultimo piano se questo è orizzontale, o, nel caso che questo sia inclinato, l'altezza media del vano sotto il soffitto, se questa supera i 2,20 mt e "d" rappresenta l'altezza del bordo inferiore della linea di gronda.

“H” Altezza dei fabbricati: l'altezza degli edifici (H) è data dalla media delle altezze dei fronti degli edifici stessi; l'altezza di ciascun fronte di ogni fabbricato è data dalla media delle altezze del fronte stesso.

Per il calcolo dell'altezza media del fronte le misure di riferimento sono:

- Per la linea di terra, dalla quota media del marciapiede o del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- Per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a terrazzo, l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso;

- Per le 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.

In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici.

Sono esclusi dal computo delle altezze i soli volumi tecnici quali gli impianti tecnologici, gli extracorsa degli ascensori e le canne fumarie.

"Ff" Filo fisso: rappresenta la linea sulla quale deve essere posto il fronte di un edificio.

"DF" Distanza minima tra i Fabbricati: è la distanza minima tra le proiezioni dei fabbricati (come definita a "SC" Superficie Coperta) nei punti di massima sporgenza delle tamponature con le limitazioni di cui all'articolo 42, punto 3 e articolo 91 comma 2 del presente R.E.

"DC" Distanza minima dal Confine: è la distanza minima tra la proiezione del fabbricato (come definita a "SC" Superficie Coperta) e la linea di confine di proprietà con le limitazioni di cui all'articolo 42, punto 3 e articolo 91 comma 2 del presente R.E.

"SUP" Superficie Utile del Piano: è la superficie lorda del piano dell'edificio con esclusione dei porticati, dei balconi e delle scale esterne.

“V” Volumi: Il volume dell’edificio è calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l’altezza del piano stesso misurata tra le quote del calpestio di pavimenti o del solaio di copertura.

Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l’altezza è misurata dalla media delle altezze delle coperture inclinate.

Sono altresì computati nel volume della costruzione i volumi interrati abitabili, agibili o comunque non destinati ad accessorio di volumi principali, siano questi sottostanti alla costruzione o comunque ubicati nella medesima area edificabile.

Sono invece esclusi dal calcolo del computo del volume di cui ai commi precedenti:

- a) Il volume accessorio di cui al precedente articolo, **posto entroterra o seminterrato non oltre 70 cm fuoriterra, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest’ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato;**
- b) 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 volume entro le falde del tetto 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 pendenze non superiori al 35%, devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il quale a sua volta, ~~anche con le modalità descritte all’articolo 41 dello stesso regolamento,~~ 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 le due 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;

~~***Per la illuminazione e/o areazione dei sottotetti sono consentite prese di luce e di aerazione quali passi d'uomo, aperture a vasistas, abbaini con numero massimo di uno per falda, con superficie non superiore a un ottavo della superficie del solaio di riferimento, ovvero con prese di luce nei timpani delle falde.***~~

La illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto. La presenza di abbaini di ogni forma e dimensione comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura.

- c) Sono altresì considerati volumi tecnici i vani ascensori realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'interno del fabbricato;
- d) I portici e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito.
- e) I porticati (o pilotis) diversi da quelli di cui al punto precedente, sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare

afferente. I portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie della unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta;

- f) Le pensiline, i balconi, i parapetti, le parti ornamentali e funzionali, quali ad esempio i portali, i cornicioni, le canne fumarie e le scalette esterne a giorno.

“Ds” Distanza dal ciglio stradale (ml): è la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale (come da definizione) di cui all’art. 3 del D.L. 30.04.1992 n. 285 e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a ml 4,50.

“Lm” Lunghezza massima dei fronti (ml): per lunghezza massima delle fronti si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

“IP”Indice di piantumazione (n/ Ha ovvero n/mc): per indice di piantumazione si intende il numero delle piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone urbanistiche, ovvero il numero minimo di piante di alto fusto prescritto in ogni singolo intervento edilizio per mc di edificazione, con eventuale specifica delle essenze.

Lotto intercluso: per lotto intercluso si intende il lotto di terreno, che abbia almeno tre lati a confine con lotti edificati o vincolati ad altre costruzioni o confinanti con strade pubbliche, private gravate da servitù regolarmente trascritte o limiti di zona omogenea. Il lotto massimo intercluso per gli interventi ricompresi in perimetrazioni ex L.47/85 è di mq 1.500.

Movimenti di terra: i movimenti di terra sono quelli preordinati allo sbancamento o riporto di terreno. Le nuove costruzioni devono essere quanto

più possibile essere realizzate tenendo presente l'andamento del terreno esistente evitando quindi notevoli opere di riporto e sbancamento. Tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso, per la realizzazione di locali interrati o seminterrati e per la sistemazione decorosa delle aree di pertinenza dei fabbricati.

CAPITOLO 2

REGIME DELLA LEGITTIMITA' AMMINISTRATIVA EDILIZIA

ART. 6) INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

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

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

Rientrano tra le opere ed i lavori subordinati al Permesso di Costruire:

- Ampliamenti di manufatti esterni alle sagome degli edifici;
- Installazione di antenne e ripetitori per servizi di telecomunicazione;
- Nuove costruzioni di balconi e terrazzi;
- Nuove realizzazioni di impianti sportivi dotati di spogliatoi e tribune;
- Case mobili destinate a soddisfare esigenze abitative permanenti;

- Chioschi commerciali su area pubblica o privata, anche prefabbricati, diretti a soddisfare esigenze permanenti;
- Coperture (tetti): Sostituzione dell'intera copertura modificando la sagoma ed i prospetti (ivi compresa la modifica delle falde e del colmo o la trasformazione da copertura piana a copertura a falde);
- Demolizioni e ricostruzioni con rispetto di sagoma e volumi preesistenti modificando superficie, prospetti e, limitatamente ad edifici compresi in zona A, la destinazione d'uso;
- Demolizione e ricostruzione senza rispetto di sagoma e volumi preesistenti (nuova costruzione);
- Nuova realizzazione di depositi di merci e/o materiali;
- Mutamento delle destinazioni d'uso con o senza opere edilizie tra categorie diverse (abitative e non abitative);
- Distributori di carburanti: impianti destinati alla fornitura di un pubblico servizio che determinano una permanente trasformazione del territorio;
- Nuovi edifici;
- Mansarde: nuova realizzazione mediante innalzamento della copertura esistente;
- Palloni pressostatici: destinati in modo permanente ad ospitare attività sportive campi da tennis, calcetto ecc.;
- Pertinenze: manufatti che superano il 20% del volume di un edificio principale a cui sono funzionalmente collegati per servizio od ornamento; manufatti che in considerazione della zona o al pregio ambientale o paesaggistico delle aree in cui sono inseriti sono qualificati dalle NTA del PRG come nuova costruzione;

- Prefabbricati destinati a soddisfare esigenze abitative, lavorative e ricreative in modo permanente;
- Roulottes e Campers stabilmente infissi al suolo poiché destinati in modo permanente a essere adibiti ad abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili;
- Scale esterne: sostituzione delle preesistenti con modifica delle originarie caratteristiche e quindi del prospetto degli edifici;
- Solette: inserimento di nuove finalizzate alla creazione di nuove unità immobiliari;
- Tettoie: autonomamente utilizzabili per ricovero merci, autovetture, attrezzature o macchinari;
- Creazione di nuove unità immobiliari mediante suddivisione di una preesistente;
- Urbanizzazione primaria e secondaria (se eseguite da soggetti diversi dal Comune)

Art. 7) INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

1. Sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 6 e all'art.8 del presente Regolamento Edilizio .
2. Sono altresì sottoposte a 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.

3. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 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.
4. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 44 del DPR 380/2001.
5. Rientrano tra le opere ed i lavori subordinati alla Denuncia Inizio Attività:
 - Ampliamenti di locali senza aumento della SIp complessiva (spostamento di tramezzi interni o creazione di volumi tecnici ecc);
 - Ampliamenti interni alle sagome degli edifici;
 - Ascensori: formazione dei vani ascensori con opere interne agli edifici; Riparazione o rifacimento dei vani ascensori con opere esterne agli edifici;
 - Balconi e terrazzi: riparazione e/o sostituzione con modifiche delle caratteristiche preesistenti;
 - Cabine elettriche: nuove realizzazioni o sostituzioni con altre differenti;
 - Camini e canne fumarie: Nuova costruzione o rifacimento con modifiche delle caratteristiche preesistenti (esterni);

- Campi sportivi: nuova realizzazione mediante recinzione di area e dotazione strutture fisse di gioco;
- Cancelli e cancellate: nuova installazione; sostituzione totale (rimozione e reinstallazione) anche con modifiche delle caratteristiche preesistenti;
- Case mobili destinate a soddisfare esigenze abitative temporanee;
- Chioschi commerciali su area pubblica o privata consistenti in manufatti leggeri, anche prefabbricati, diretti a soddisfare esigenze di tipo stagionale;
- Coperture (tetti): riparazione e/o sostituzione dell'intera copertura senza modifiche delle caratteristiche preesistenti;
- Cornicioni: Nuova realizzazione di cornicioni o rifacimento con modifiche significative rispetto al preesistente;
- Demolizioni;
- Demolizioni e ricostruzioni (con rispetto di sagoma e volumi preesistenti mantenendo inalterati superficie, prospetti e, limitatamente ad edifici compresi in zona A, la destinazione d'uso);
- Depositi di merci e/o materiali (riparazione e/o sostituzione con le medesime caratteristiche di sagoma e volume);
- Facciate (opere di riparazione e/o rifacimento totale o parziale delle facciate con modifiche rispetto alle caratteristiche preesistenti);
- Finestre e Porte finestre: nuovo inserimento o modifica delle preesistenti per forma e posizione; nuova apertura; trasformazione delle aperture da finestra a porta finestra e viceversa;
- Finiture interne e/o esterne ai singoli edifici: rinnovamento o sostituzione (con modifiche) delle finiture esterne degli edifici;

- Fognature private: nuova costruzione o rifacimento con modifiche del percorso e/o delle caratteristiche preesistenti ;
- Grondaie: nuova installazione;
- Impianti di illuminazione condominiale: nuova realizzazione o sostituzione integrale di quelli preesistenti;
- Impianti per attività produttive all'aperto se non determinano una permanente trasformazione del suolo inedificato;
- Lucernari : nuova installazione o sostituzione dei lucernari esistenti con altri differenti per forma e misura;
- Mansarde : trasformazione del sottotetto in locale abitabile avendo la disponibilità di cubatura e rispondenza ai requisiti dimensionali e sanitari;
- Muri di cinta: nuova installazione; rifacimento totale con modifiche rispetto al preesistente;
- Nicchie, muretti o aperture su muri esterni;
- Opere interne: finalizzate alla trasformazione interna delle singole unità immobiliari anche mediante l'aumento delle superfici (ove consentito dal PRG) la diversa distribuzione interna e senza intervenire sull'esterno;
- Palloni pressostatici : destinati a esigenze temporanee e rimossi al termine della stagione;
- Passi carrai
- Pertinenze: manufatti che non superano il 20% del volume di un edificio principale a cui sono funzionalmente collegati per servizio o ornamento;
- Porte: sostituzione porte esterne anche modificando le caratteristiche preesistenti o la loro posizione mediante interventi strutturali sulla facciata;
- Prefabbricati destinati a soddisfare esigenze temporanee;
- Recinzioni;

- Scale esterne: sostituzione delle preesistenze senza modifiche delle originarie caratteristiche;
- Servizi igienici: opere volte alla realizzazione di nuovi servizi igienici;
- Solette: riparazione o sostituzione; inserimento di nuove finalizzate alla creazione di nuovi vani;
- Soppalchi;
- Tramezzi interni: inserimento di nuovi tramezzi finalizzati a una diversa distribuzione dei locali;
- Unità immobiliari : creazione di una nuova unità immobiliare mediante fusione di due o più preesistenti.

Art. 8) ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

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 22 gennaio 2004 n. 42, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) interventi volti all'eliminazione delle 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.
2. Rientrano tra le opere ed i lavori considerati interventi di attività edilizia libera:
 - Antenne installazione di antenne TV condominiali o singole;

- Ascensori: riparazione e/o sostituzione delle cabine lasciandone inalterate le caratteristiche; formazione dal vano ascensore con opere interne all'edificio;
- Balconi e terrazzi: riparazione delle parti in muratura e dei parapetti e/o sostituzione dei parapetti senza modifiche rispetto al preesistente;
- Cabine elettriche : riparazioni e/o sostituzioni senza modifiche rispetto alle preesistenti;
- Camini e canne fumarie: Riparazione e/o sostituzione senza modifiche rispetto ai preesistenti;
- Cancelli e cancellate: riparazioni e sostituzioni parziali mantenendo le caratteristiche preesistenti;
- Coperture (tetti): Riparazione e/o sostituzioni di parti delle travature o delle tegole mantenendo inalterate le caratteristiche preesistenti (pendenza e falde);
- Facciate : opere di riparazione parziale o rappezzi utilizzando materiali identici ai preesistenti;
- Finiture interne e/o esterne ai singoli edifici: riparazione, rinnovamento o sostituzione (senza modifiche) delle finiture esterne degli edifici;
- Fognature private: riparazioni e/o sostituzioni delle canalizzazioni fognarie senza apportare modifiche al percorso o alle dimensioni delle tubature;
- Grondaie: riparazioni e/o sostituzioni (anche con materiali diversi) senza modifiche alle preesistenti;
- Impianti di illuminazione condominiale: riparazioni di quelli esistenti;
- Lucernari:rinnovamento/rifacimento senza alterazioni delle caratteristiche;
- Muri di cinta: riparazione o rifacimento senza modifiche;

- Pavimenti esterni: riparazioni e/o rifacimenti con materiali identici a quelli preesistenti;
- Pavimenti interni: nuova installazione e/o sostituzione;
- Pertinenze: riparazioni e/o rinnovamento con i medesimi materiali;
- Porte: Allargamento e spostamento porte interne;
- Scale interne: Riparazione senza modifiche delle caratteristiche preesistenti;
- Scale esterne: Riparazione senza modifiche delle caratteristiche preesistenti;
- Serramenti e infissi;
- Servizi igienici: opere volte a integrare o mantenere in efficienza quelli esistenti;
- Solette: riparazione o sostituzione;
- Tramezzi interni: riparazioni o rifacimenti dei tramezzi interni nella posizione preesistente;

CAPITOLO 3

PROCEDURE AMMINISTRATIVE

Art. 9) SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

1. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del capo V del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine

all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o di denuncia inizio attività.

2. Tale ufficio 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 materia 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 provvedimentali 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 .
3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio comunale acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
- Il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi della legislazione vigente;
 - Il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
4. 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;
 - b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
 - c) 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 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

- d) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- e) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- f) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

Art. 10) CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di costruzione nonché al costo di costruzione.
2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.
3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione.
5. Ogni cinque anni il Comune provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.
6. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
7. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 6, rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalla regione.
8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione ed il Comune ne applica le disposizioni con delibera di Consiglio Comunale.
10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4, comma 4 il Comune ha facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 9 del presente articolo.

Art. 11) RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dalle leggi vigenti.
2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purchè sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze

dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

- per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- per i nuovi impianti, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico – storica e ambientale;
- per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Art.12) CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La

incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base a parametri definiti dalla Regione.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata dalla Regione, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con Deliberazione del Consiglio Comunale.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 11, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 13) CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo in base alle norme vigenti, in particolare:
 - a) 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;
 - b) Il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
 - c) 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;

- d) I titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, teleferiche etc.) i quali ai sensi dell'art. 1065 del Codice Civile hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo;
 - e) 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);
 - f) 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;
 - g) I titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge quali il tutore, che può richiedere il permesso di costruire;
- Tutti i soggetti elencati dalla lettera a) alla lettera d), per attestare il loro diritto 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 alla lettera e) per dimostrare il proprio titolo, deve allegare alla domanda una copia del documento di delega.

- Per tutti i soggetti elencati alle lettere f) e g), il documento attestante il titolo è la copia del provvedimento amministrativo o giudiziale.
 - Le qualità personali dell'istante (ad 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 per edilizie ricadenti su parti condominiali, in quanto rientranti tra le parti comuni, l'istanza del condominio 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 abilitativo alla edificazione.
2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 10.
3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazioni dei diritti di terzi.

Art. 14) PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli Strumenti Urbanistici, del presente Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistico – edilizia vigente.
2. Il Permesso di Costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'approvazione dell'amministrazione sovraordinata competente entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
4. **salve le prescrizioni contenute nella Parte II Capo IV Sezione II del DPR 380/2001.**

Art. 15) COMPETENZA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, del presente regolamento e degli strumenti urbanistici.

Art. 16) PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI

1. 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 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. 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. 17) DOMANDA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 13, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti a corredo, 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.

2. Nella domanda devono risultare esplicitamente:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale del proprietario e del richiedente (se il richiedente è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo e firma del progettista che deve essere un tecnico, nei limiti della rispettiva competenza (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, geologo, perito industriale e agrario), iscritto al rispettivo albo professionale.
- c) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- d) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del Direttore dei Lavori, del Costruttore, del Direttore di Cantiere e del Responsabile della sicurezza, qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro otto giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di revoca d'ufficio del permesso di costruire;
- e) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestato il permesso di costruire se diverso dal richiedente;
- f) la documentazione attestante che il richiedente, il permesso di costruire, rientri tra gli aventi titolo legittimante: La domanda per il rilascio del permesso di costruire deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e il rilascio di copie.

Art. 18) DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Alla domanda per il Permesso di Costruire devono essere allegati:

- Il progetto, redatto in cinque copie, costituito dai seguenti elaborati:
 - a) Corografia in scala non inferiore a 1:10.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente (stralcio del Piano Paesistico con evidenziate le eventuali zone di vigenza delle tutele. Eventuali disposizioni di Piano Attuativo) contenente, per le nuove costruzioni le prescrizioni sugli allineamenti stradali esistenti e previsti oppure gli arretramenti di rispetto stradale riferiti a caposaldi fissi esistenti. Inoltre dovrà contenere le quote altimetriche di riferimento a cui l'edificio di progetto dovrà attenersi;
 - b) Planimetria catastale del lotto estesa in modo adeguato alla zona circostante;
 - c) Planimetria generale dello stato di fatto in scala 1:1.000 o 1:2.000 quotata dell'intero lotto o per una zona estesa per un raggio di mt 50,00 dalla costruzione in progetto, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le distanze degli edifici circostanti e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;
 - d) Planimetria generale di progetto in scala 1:1.000 o 1:2.000 recante:
 - gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - schema di approvvigionamento idrico con indicazione del punto di allaccio all'acquedotto pubblico o posizione dell'eventuale pozzo;

- schema dello smaltimento dei liquami;
 - la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - l'indicazione del tipo di recinzione;
 - le essenze arboree e le piantumazioni esistenti e di progetto;
 - la presenza di strade, autostrade, attività produttive particolari, allevamenti, aeroporti, elettrodotti ed altri impianti di rilievo.
 - Ove richiesto dalle N.T.A. dello Strumento Urbanistico, il rilievo per mezzo di un planivolumetrico quotato nel contesto degli edifici contermini anch'essi adeguatamente quotati.
- e) piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione nonché della superficie dei singoli locali (scala 1:100 o 1:50);
- f) Almeno due sezioni quotate secondo la linea di maggiore importanza e di massima pendenza che contemplino anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno mt 40,00 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione (scala 1:100, 1:50), compresa la definizione dell'inclinata;
- g) Prospetti esterni, con le quote dei piani delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne (scala 1:100, 1:50);
- h) Computo analitico delle superfici e dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente, tavola sinottica delle superfici utili di tutti i vani con le destinazioni di uso e la verifica del rapporto tra Su e aperture finestrate;
- Relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, nella relazione saranno asseverati la corrispondenza delle opere progettate al

superamento delle barriere architettoniche, che gli schemi del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere riportati nei grafici di progetto, corrispondenti alle norme di legge igieniche e sanitarie in vigore;

- Relazione storica da allegare in ogni caso in cui si intervenga su edifici esistenti di particolare e comprovato pregio storico artistico e architettonico;
- Relazione sulle condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche del terreno oggetto di costruzione;
- Relazione tecnica sulle caratteristiche dell'impianto elettrico;
- Relazione sul sistema di eliminazione di sostanze inquinanti (acque di scarico industriali e fumi) per gli interventi di edificazione riguardanti edifici industriali previsti dalla normativa vigente.
- Una copia della documentazione fotografica a colori descrittiva dell'area da edificare o del manufatto in corso di realizzazione nel caso di varianti in corso d'opera, la documentazione fotografica dovrà individuare univocamente tutta l'area o il manufatto in oggetto ed il contesto;
- Una copia della documentazione fotografica di dettaglio necessaria ogni volta che si intervenga sull'esistente, nella misura e nella qualità idonea a definire le caratteristiche dell'intervento progettuale;
- Dichiarazione con firma autenticata resa dal richiedente attestante che l'area asservita alla costruzione in progetto non è stata mai vincolata ad altra costruzione;
- Attestazione del versamento alla Tesoreria Comunale dei diritti di istruttoria. Attestazione di regolare posizione contributiva ai fini ICI dell'area o del fabbricato interessato.

2. Ogni disegno deve essere quotato in maniera esauriente, devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.
3. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.
4. Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:100 o 1:50 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di permessi di costruire concernenti varianti di progetti già approvati.
5. Nel caso che le acque nere debbano allontanarsi utilizzando tubazioni private, deve essere allegata alla domanda anche copia del relativo permesso di costruire, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque nere redatto secondo la legislazione vigente.
6. Per i permessi di costruire convenzionati deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dal Comune ai sensi della legislazione vigente; tale atto deve essere prima del rilascio della

concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

7. Per i permessi di costruire onerosi deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del calcolo del volume totale edificato, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
8. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione queste devono essere realizzate secondo gli Standard delle OO.PP. del Comune. La relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda per il permesso di costruire, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione ed il rilascio delle relative garanzie. Gli importi di tali opere verranno desunti dall'applicazione del Prezziario Ufficiale della Regione Lazio.
9. E' comunque facoltà del Comune predisporre un elenco completo e dettagliato della documentazione da presentarsi per ogni singola richiesta da approvarsi con delibera del Consiglio Comunale.

Art. 19) PRESENTAZIONE E ACCETTAZIONE DELLE DOMANDA PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. All'atto della presentazione della domanda, lo sportello unico rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:
 - a) numero di protocollo, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;

- b) data del ricevimento della domanda stessa;
- 2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Art. 20) ISTRUTTORIA DELLA DOMANDA RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui agli articoli precedenti, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.
2. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 1, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 1.

3. Il termine di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
4. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle dell'art. 5 comma 3, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica quanto disposto dal Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
5. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 1, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al comma 4. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento Edilizio.
6. I termini di cui ai commi 1 e 3 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

7. Nel caso in cui per motivi ostativi si ritenesse non accoglibile l'istanza, ne va fatta comunicazione al richiedente ai sensi dell'art.6 della legge n.15 del 11.02.2005.

8. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'art.16 del presente Regolamento.

9. **sono fatte salve le prescrizioni contenute nella parte II Capo IV Sezione II del DPR 380/2001**

Art. 21) EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

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

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

3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il Permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 22) DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la Denuncia di Inizio Attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.
2. La Denuncia di Inizio Attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova Denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

3. 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 giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la Denuncia è priva di effetti.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la Denuncia è priva di effetti.
5. 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, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la Denuncia di Inizio Attività .
8. Chiunque intende presentare la Denuncia di Inizio Attività per opere soggette Denuncia di Inizio Attività, deve presentare allo Sportello Unico domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo nonché la firma del richiedente.
9. Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto devono risultare esplicitamente:
 - a) l'impegno di osservare le norme del vigente strumento urbanistico e del presente Regolamento, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;
 - b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente.
10. A corredo della Denuncia di Inizio Attività deve essere allegata, ove necessaria e in duplice copia la seguente documentazione:
 - Documentazione fotografica;
 - Planimetria catastale e stralcio PRG;
 - Progetto redatto da tecnico abilitato contenente:
 - a) planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione e qualora richiesto dallo Strumento Urbanistico, il rilievo planovolumetrico degli edifici circostanti l'area oggetto della richiesta;

- b) rilievo dello stato attuale completo di piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 o 1:50, eventuali particolari in scala 1:50 o 1:20;
- c) progetto comprendente piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 o 1:50, eventuali particolari in scala 1:50 o 1:20;
- d) relazione storica nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti di particolare e comprovato pregio storico e architettonico;
- e) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);

CAPITOLO 4

ESECUZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Art. 23) INIZIO DEI LAVORI E FORMALITA' DA ESPERIRE

1. Prima dell'inizio dei lavori il Direttore dei Lavori deve richiedere all'Ufficio Tecnico comunale, la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare e presentare in triplice copia, gli elaborati relativi al piano del rumore prodotto da attività temporanee (cantieri edili) e al Piano di sicurezza con la nomina del responsabile.
2. Entro 10 giorni lavorativi dalla data di ricezione della comunicazione scritta ovvero della raccomandata di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare un sopralluogo per il controllo dello spiccato il cui esito dovrà risultare da apposito verbale.

3. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il titolare del permesso di costruire o il Direttore dei Lavori deve diffidare, con raccomandata RR, l'Ufficio Tecnico comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre dieci giorni lavorativi, trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.
4. Le spese relative sono a carico del richiedente.
5. Il titolare del Permesso di costruire non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato all'Amministrazione Comunale il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei Lavori, il nominativo, la qualifica e la residenza del responsabile della sicurezza nonché il nominativo e la residenza del costruttore con la certificazione prevista dalla legge "Biagi" e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi. Ogni variazione successiva deve essere comunicata entro breve tempo dagli interessati all'Amministrazione Comunale.
6. Il titolare del Permesso di Costruire unitamente al Direttore dei Lavori deve comunicare all'Amministrazione Comunale la data di effettivo inizio dei lavori.
7. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda all'Amministrazione Comunale con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.
8. Ai fini della validità dei Permessi di Costruire, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed

esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di scavi e sbancamenti che alterano in modo non reversibile lo stato dei luoghi.

9. **salve le prescrizioni contenute nella parte II Capo IV Sezione II del DPR 380/2001**

Art. 24) CONTROLLO COMUNALE SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Sindaco, a mezzo dei suoi dipendenti, esercita un controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento Edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nel Permesso di Costruire, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzabili successivamente, come ammesso dalle Norme del Testo Unico per l'edilizia, perché in contrasto con norme urbanistiche o regolamentari.
2. Il Permesso di Costruire e il relativo progetto approvato, la DIA e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

Art. 25) CONTROLLO DELLE TINTE E DEI RIVESTIMENTI

1. E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel Permesso di Costruire.

Art. 26) INTERRUZIONE DEI LAVORI

1. Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare l'Amministrazione Comunale affinché questi, se è il caso, sentito il parere del tecnico Comunale, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

Art. 27) ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. Il Direttore dei Lavori ed il titolare del Permesso di Costruire ad ultimazione dei lavori, devono darne comunicazione scritta all'Ufficio tecnico.
2. Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto del Permesso di Costruire o di denuncia di Inizio Attività, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

Art. 28) INADEMPIENZA DELLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

1. La contravvenzione alle norme del presente Regolamento Edilizio, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nel permesso di Costruire e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.
2. Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministro dei LL.PP. tramite l'ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica.

CAPITOLO 5

AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

ART. 29) CERTIFICATO DI AGIBILITA'

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la Denuncia di Inizio Attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prevista.
4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 30) PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 29, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione:
 - a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
 - b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui ai presenti articoli, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dai presenti articoli.
2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:
 - a) certificato di collaudo statico;

- b) certificato del competente ufficio tecnico della Regione attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di legge;
 - c) la documentazione indicata al comma 1;
 - d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche ;
4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si attende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui agli articoli del presente Regolamento, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della domanda integrativa.

ART. 31) DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'

- 1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

CAPITOLO 6

ISTITUZIONE, SCOPI E FUNZIONAMENTO

DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 32) COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia Comunale è composta da:
 - a) Un tecnico libero professionista individuato dal Sindaco, tra quelli operanti nel comune di Manziana regolarmente iscritto al proprio Ordine o Albo Professionale da almeno 10 anni, che la presiede;
 - b) (ablato su proposta dell'UT)
 - c) (ablato su proposta dell'UT)
 - d) Responsabile dell'Area LL.PP dell'Ufficio Tecnico Comunale o altro Tecnico della medesima struttura;
 - e) Un Tecnico in possesso del diploma di laurea riconosciuto ai sensi del D.Lvo n. 29/1992 che sia iscritto al relativo ordine da almeno cinque anni in materia paesaggistica – ambientale e che non sia dipendente del Comune di Manziana;
 - f) Un dottore agronomo forestale o perito agrario;
2. Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Responsabile dell'Area Urbanistica ovvero il Tecnico della struttura burocratica designato quale Responsabile del Procedimento, di volta in volta, per ciascuna pratica;
3. I membri della Commissione Edilizia sono nominati per due anni e possono essere riconfermati o sostituiti in qualsiasi tempo con deliberazione della Giunta Comunale. I membri della Commissione Edilizia non possono abbandonare l'incarico fino a quando non sono sostituiti con atto formale.
4. (ablato su proposta dell'UT)

Art. 33) PARERI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia Comunale esprime pareri obbligatori e non vincolanti su tutte le istanze concernenti l'attività edilizia sul territorio comunale. I pareri debbono investire soltanto la sfera della valutazione sotto il profilo architettonico e funzionale delle opere da realizzare rispetto ai requisiti ambientali, al contesto dello sviluppo urbanistico generale ed alla compatibilità con i servizi urbanizzativi pubblici. Quando i pareri sono negativi o favorevoli – condizionati debbono essere motivati adeguatamente per ogni utile valutazione e per l'esercizio delle facoltà di opposizione nel merito da parte dei soggetti interessati. Il Responsabile del Procedimento, in caso di parere negativo o favorevole – condizionato, deve comunicare al soggetto che ha prodotto l'istanza copia del parere integrale per esigenze cognitive sullo stato degli atti e per ogni azione conseguente.
2. Le pratiche riguardanti le autorizzazioni previste dalla legge 29 giugno 1939 n. 1497 e dalla legge 8 agosto 1985 n. 431, anche ai fini dell'esercizio dei poteri delegati ai comuni in materia paesaggistica ed ambientale, debbono essere corredate del parere specifico annotato sulle tavole di progetto in istruttoria dal Tecnico componente in possesso dei requisiti previsti dalla legge di cui al precedente art. 32, comma 1, lettera e, mentre la Commissione Edilizia esprime il parere Sulla pratica nella sua globalità in base agli altri profili previsti al precedente comma 1 del presente articolo.
3. Il parere favorevole pieno non necessita di motivazione.

4. La Commissione deve esprimere il parere entro dieci giorni dalla richiesta che si sostanzia con la convocazione della Commissione con la previsione all'ordine del giorno della pratica.
5. Ove il parere non sia reso dalla Commissione Edilizia nel termine previsto dal precedente comma 4 il responsabile del Procedimento può dare corso all'adozione dei provvedimenti definitivi ove ritenga di voler confermare la regolarità della pratica sotto il profilo normativo – urbanistico facendo menzione nel provvedimento che la Commissione Edilizia non ha reso il parere nei termini di cui all'art. 33 comma 4 del Regolamento Edilizio. In tale ipotesi il responsabile del Procedimento deve comunicare copia del provvedimento finale al Presidente della Commissione Edilizia per l'inserimento all'ordine del giorno dei lavori della seduta della Commissione immediatamente successiva per la presa d'atto. Il Responsabile del Procedimento deve trasmettere al Presidente della Commissione Edilizia tutte le istanze ricevute corredate del parere istruttorio di regolarità della pratica sotto il profilo della completezza documentale, della regolarità sotto il profilo della normativa urbanistica vigente e della compatibilità con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, con le indicazioni di ogni eventuale altro elemento di giudizio ritenuto necessario, entro dieci giorni dalla data di ricevimento al protocollo generale del Comune.
6. I termini di cui ai precedenti commi 4 e 5 sono fissati in relazione ai termini previsti dalla legge per il rilascio dei provvedimenti definitivi autorizzativi e/o di acquisizione degli atti per le pratiche che non richiedono l'emissione

di provvedimenti favorevoli autorizzativi espressi, ma sono soggette alle procedure del silenzio – assenso.

7. Il Responsabile del Procedimento è la figura che è centro di imputazione della responsabilità sulla osservanza dei termini previsti dalla normativa vigente per ciascuna pratica edilizia attivata con il protocollo in arrivo al protocollo generale del Comune di ciascuna istanza.

Art. 34) FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia è convocata dal Presidente con invito scritto che riproduce l'ordine del giorno delle pratiche da esaminare.
2. La Commissione è convocata, in via ordinaria, almeno tre giorni prima della data di comunicazione dell'invito ai singoli componenti, mentre può, essere radunata entro ventiquattrore in caso d'urgenza valutata dal Presidente.
3. Gli inviti di convocazione della Commissione sono recapitati dal Segretario della Commissione a ciascun componente nella forma della comunicazione in via amministrativa con annotazione sottoscritta della data e dell'ora della consegna su apposito foglio da parte del medesimo Segretario o di un Messo Comunale incaricato. Per i componenti esterni la comunicazione dell'invito può avere luogo con tele-fax con telegramma o anche fonogramma, per cui ciascun componente esterno ha l'obbligo di far conoscere al Comune i recapiti necessari al momento della prima riunione di insediamento della Commissione.
4. La riunione della Commissione è valida se partecipano almeno il Presidente ed ~~(due tecnici interni dell'Amministrazione)~~ **un tecnico**

interno dell'Amministrazione, con la partecipazione del Segretario. I componenti assenti assumono personalmente le responsabilità connesse alla non partecipazione ai lavori della Commissione per la valutazione delle pratiche sotto il profilo tecnico – professionale di competenza. ~~Per la partecipazione del Tecnico Sanitario in caso di assenza di questi alla riunione della Commissione l'adempimento istruttorio di competenza sotto il profilo sanitario deve essere assolto con la trasmissione della pratica, il giorno successivo a cura del Responsabile del Procedimento alla struttura della ASL che, entro il termine di otto giorni, deve comunicare il parere istruttorio reso su ogni singola pratica al Responsabile del Procedimento, utilizzando qualsiasi forma di comunicazione veloce. Scaduto comunque il precitato termine di otto giorni e al massimo il termine di dieci giorni di cui al precedente art. 33 commi 4 e 5, il Responsabile del Procedimento può procedere al perfezionamento della procura ai sensi del precedente art. 33.~~

5. Il componente della Commissione Edilizia Comunale di cui alla precedente lettera e comma 1 dell'art. 32, ha comunque l'obbligo giuridico di annotare il proprio parere come previsto su ogni pratica indipendentemente dalla sua partecipazione ai lavori della Commissione Edilizia. Ove non sia reso il parere il Tecnico incorre nelle sanzioni previste dall'ordinamento vigente connesse all'omissione di adempimento obbligatorio per legge, fatto salvo il caso in cui il Tecnico stesso fornisca congrua motivazione sull'impedimento occorsogli.

CAPITOLO 7

CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Art. 35) CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

1. Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.
2. I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 e A2.
3. La categoria A1 comprende:
 - a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
 - b) alloggi monostanza;
 - c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.
4. La categoria A2 comprende:
 - a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
 - b) laboratori scientifico – tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
 - c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive e locali artigianali;
 - d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
5. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3.

6. Il tipo S1 comprende i servizi igienici, le soffitte, i magazzini, i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

7. Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 mt di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderie e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

8. Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- c) vani scala colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

9. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione comunale sentita la Commissione Edilizia.

Art. 36) CARATTERISTICHE DEI LOCALI

1. I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

- Altezze minime:

Locali di categoria A1:

- a) l'altezza minima interna utile dei locali classificati A1 nel precedente articolo "*Classificazione dei locali*", non deve essere inferiore a m 2,70;
- b) nel caso di soffitti inclinati o misti o sottotetti, tali altezze devono intendersi come media semplice.

Locali di categoria A2:

- a) Per gli edifici di nuova realizzazione l'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente articolo "*Classificazione dei locali*", non deve essere inferiore a m 3,00;
- b) Per gli edifici esistenti in particolare per il riutilizzo a fini microcommerciali dei vani a piano terra nel Centro Storico l'altezza può essere derogata su parere della Azienda ASL;
- c) Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di areazione o aria condizionata.

Locali di categoria S:

- a) l'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g) ed S3 con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2,40 di h media, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. I locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i m 2,60 sono considerati per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A.

- Superfici minime e caratteristiche:

Locali di categoria A1:

- a) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi;
- b) tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9,00;
- c) I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m 2,50;
- d) Nelle abitazioni civili deve essere comunque prevista una stanza da letto da 14 mq, eccetto le abitazioni fino a 28 mq dove è ammessa una stanza da letto da mq 9,00;
- e) I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5 con il lato minimo non inferiore a m 1,70;
- f) In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione di edifici esistenti, se necessario, sono ammessi angoli cottura, privi di finestra propria purché dotati di adeguati sistemi di aspirazione che si aprono su altro locale;
- g) Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno;
- h) L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38 se per due persone;

Locali di categoria A2:

- a) I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a quelle previste dal piano commerciale comunale;

Locali di categoria S:

- a) I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici;
- b) I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo;
- c) Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo;
- d) Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica;
- e) Tutti i locali classificati come AA1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente articolo *"Classificazione dei locali"*, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da bagno e antibagno con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso, tutti i locali S1 saranno dimensionati in modo tale da dimostrare il superamento delle barriere architettoniche;
- f) La superficie minima per un WC è di mq 1,20 e la larghezza minima m 0,90;

- g) I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 1,80, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile;
 - h) Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime per poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie;
 - i) Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime come al punto precedente;
 - j) I locali S1 di cui alla lettera g) del precedente art. 47 classificazione dei locali, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.
- Illuminazione e ventilazione
 - a) Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di areazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso;
 - b) I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente;
 - c) La superficie finestrata non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento;
 - d) I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici;
 - e) Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve

ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti;

- f) I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq 0,80;
 - g) I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica;
 - h) I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta;
 - i) Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.
2. Le disposizioni del presente articolo salvo quanto previsto all'art. par. 1 punto 2 lettera b) possono esser derogate negli edifici del centro Storico zona A e negli edifici della zona B costruiti prima del 1942.

Art. 37) CLASSIFICAZIONE DEI PIANI

- 1. Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.
- 2. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

Art. 38) SOPPALCHI

- 1. 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; **si osserva comunque che l'abitabilità degli stessi è possibile ove sussistano i requisiti minimi igienico-sanitari quali l'altezza, la praticabilità ed ogni altro requisito previsto dalle normative vigenti;**
 - 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.
2. 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 1,70 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.
3. 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. 39) PIANI SEMINTERRATI

1. Possono essere considerati abitabili, locali seminterrati purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m 2,70 salvo maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Per essere adibiti a tale uso, detti locali devono avere almeno due facciate completamente scoperte. Le restanti, devono essere adeguatamente isolate dal terreno circostante mediante intercapedini. La volumetria va considerata utile ed equiparata a quella dei piani superiori.
2. Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'areazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità.
3. L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, sentita l'Azienda USL a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art. 40) PIANI INTERRATI

1. Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.
2. I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A.
3. Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria S2 con esclusione del punto g), e S3, a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione

alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

4. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque.
5. La superficie dei locali interrati non può eccedere il 25% della superficie coperta se trattasi di locali a servizio della residenza, del 50% se trattasi di depositi per attività artigianali o di trasformazione agricola .
6. E' vietato adibire i locali interrati o semi sotterranei al lavoro, salvo le deroghe previste all'art. 8 del DPR n. 303 del 19.3.1956.

Art. 41) SOTTOTETTI LUCERNARI E ABBAINI

1. I sottotetti non abitabili, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezza massima interna al colmo superiore a cm 220 calcolati dall'estradosso dell'ultimo solaio di copertura all'intradosso di quello superiore, con esclusione di controsoffittature ed elementi non facenti parte della struttura principale dell'edificio. ~~Per eventuali motivi tecnici l'imposta del tetto può discostarsi dal piano di calpestio dell'ultimo solaio praticabile, ma non può eccedere di cm 30 rispetto al piano di calpestio stesso.~~ I locali la cui dimensione eccedono tali limiti, saranno conteggiati nella volumetria dell'edificio con le prescrizioni dell'art. 5 (parametri urbanistici ed edilizi). Tali vani, non possono essere utilizzati che come soffitte e per servizi accessori. I lucernari di illuminazione non possono avere superficie in proiezione orizzontale, maggiore del 2% della superficie coperta a tetto con

esclusione delle coperture di porticati e gronde. Gli abbaini, non possono avere una proiezione orizzontale superiore al 3% di tutta la superficie del sottotetto.

Art. 42) TETTOIE PENSILINE, PORTICI E ASSIMILABILI

1. Costituisce tettoia o pensilina la superficie coperta da una struttura a sbalzo connessa ad un solo lato di un fabbricato, ovvero con struttura portante la sola copertura e aperta su tutti i lati;
2. Costituisce portico lo spazio coperto dal fabbricato o con strutture indipendenti o semi dipendenti, in ogni caso aperte almeno su due lati ed aperte per il 50% della superficie costituita dai lati. La superficie del portico non può essere superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente.
3. La costruzione del portico è subordinata a Permesso di Costruire. Per le tettoie pensiline ed i portici si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati, dai confini e dal filo stradale come indicato dal P.R.G.
4. Per pergolato si intende un manufatto aperto sui lati e privo di copertura idoneo per il sostegno di eventuali piante rampicanti. Per la sua costruzione non è necessaria la preventiva autorizzazione. La struttura comunque non deve essere valutata ai fini dei rapporti volumetrici e di superficie previsti dal PRG.
5. Per schermature di manufatti precari si intendono cortine vegetali quali siepi, spalliere, grigliati con essenze vegetali adatte a questo uso di comune reperimento vivaistico e a scelta del richiedente.

Art. 43) CORTILI, CHIOSTRINE, CAVEDI, PATII

1. Cortili: La realizzazione di cortili fra i corpi di fabbrica potrà essere assentita solo se verranno rispettati alcuni elementi di dimensionamento minimo rivolti a salvaguardare le condizioni di illuminazione degli ambienti che vi si affacciano. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dalle norme delle relative zone residenziali per le distanze tra i fabbricati e le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per i cortili da realizzarsi sui confini di un'altra proprietà, debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui sopra, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo dell'altezza effettiva. Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per costituire lo spazio regolamentare di area scoperta che sarebbe sufficiente nel caso di edificio unico, a condizione che venga conclusa tra i confinanti a loro spese una convenzione registrata e trascritta; la divisione dei cortili comuni così realizzati potrà essere costituita da una recinzione di altezza non superiore a cm. 90 e possibilmente realizzata con essenze vegetali. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi cm.120; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente; in ogni caso non è ammissibile la realizzazione di coperture totali dello spazio aperto. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche ed essere facilmente accessibili dall'esterno. In applicazione dell'art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. per la razionalizzazione e riqualificazione delle aree interne

all'edificato, nelle zone sature, saturabili e di completamento sono ammessi piccoli ricoveri ed attrezzi da giardino che non superino i 10 mq che non rientrano nel calcolo della cubatura e se prefabbricati e smontabili sono soggetti a D.I.A.

2. 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.
3. 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.
4. Patii: La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari è ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno dell'unità immobiliare stessa, ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste. In ogni caso i patii non devono prevedere uno sviluppo in altezza superiore a tre piani.

Art. 44) LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA

1. Per migliorare gli standard abitativi soprattutto negli edifici pluripiano e condomini possono essere realizzati locali integrativi per la residenza.
2. Gli edifici residenziali, costituiti da più di 9 unità immobiliari servite da una stessa scala, possono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, riunioni condominiali ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale.
3. Detti locali devono avere una superficie netta massima di mq 24 e altezza minima netta di m 2,40 e rapporto minimo di illuminazione e areazione come stabilito per i locali di categoria A1.
4. L'accesso ai sopraddetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.
5. Box ed 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.

CAPITOLO 8

PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

Art. 45) REQUISITI IGIENICO – SANITARI

1. I requisiti igienico – sanitari degli edifici sono quelli riferiti alla legislazione vigente, in particolare si fa riferimento al DM 5.7.75 e successive modificazioni e integrazioni; per quanto attiene alle norme per la tutela delle acque dall'inquinamento si fa riferimento alle disposizioni della legge 10.5.1976 n. 319 e successive modificazioni e integrazioni ed alla legislazione emanata dalla Regione Lazio.
2. Non possono essere autorizzate nell'intero territorio comunale, costruzioni per uso civile e comunque costruzioni dove la presenza dell'uomo è costante, nelle vicinanze di elettrodotti A.T., a distanza inferiore di quelle prescritte dal DPCM del 23.4.1992 e successive integrazioni e variazioni.

Art. 46) CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE

1. In base ai contenuti della legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:
 - a) acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
 - b) Acque nere: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidè, piscine e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimento di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali; gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
 - c) Acque inquinanti: sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

Art. 47) MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI

1. 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.
2. **Zone servite da fognatura:** Nelle zone servite da fognature lo smaltimento è sempre ammesso, purché si osservino i regolamenti del gestore della pubblica fognatura e le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dai competenti uffici comunali.
3. **Recapiti diversi dalla Pubblica fognatura:** 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.
4. **Recapito al 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 nel presente Regolamento. 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.

5. **Recapito in acque superficiali:** Le acque reflue che debbano essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto ad ossidazione totale.
6. **Recapito in impianti di 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 al presente Regolamento.
7. **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.
8. **Posizionamento delle fosse biologiche:** Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate in prossimità del piede 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.

9. **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 Regolamento).

10. 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 lapide) 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).

11. 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.

12. Caratteristiche costruttive delle fosse biologiche: Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati. 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, cosicchè 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. 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.

13. Fosse settiche tipo Imhoff: 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.

14. Depuratori ad ossidazione totale: L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in

commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con degradazione pressochè totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate. I depuratori ad ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, ed utilizzano un sistema di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale, basato sull'azione dei batteri presenti nel liquame che, riuniti in colonie, costituiscono il fango attivo. Nell'impianto viene insufflata meccanicamente l'aria necessaria alla sopravvivenza ed alla riproduzione dei batteri, i quali utilizzano per la loro nutrizione le sostanze organiche inquinanti contenute nel liquame, abbattendole. Considerato come in commercio esistano numerose tipologie di impianto ad ossidazione totale, accomunate dal principio di funzionamento ma differenti tra loro per tipo di materiali impiegati, numero e capacità degli scomparti, numero e natura degli ingressi nonché per lo stesso percorso delle acque internamente all'impianto, non vengono impartite prescrizioni e specifiche tecniche vincolanti in merito agli aspetti costruttivi di tale tipo di impianti di depurazione. Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto dovrà risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito. Sia la posa che la manutenzione dell'impianto dovranno avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dal costruttore.

15. Altri tipi di depuratori: Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue diversi da quelli contemplati nei commi precedenti solo quando venga dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dagli uffici competenti secondo il Regolamento e dalle altre norme vigenti in materia, in funzione del tipo di ricettore finale cui sono destinate le acque trattate.

16. 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 deve 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, aie, 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 i 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 accertate 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.

17. Recapito dei 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 soprassedo 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.

18. 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.

- 19. 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.

20. Pozzi a tenuta: E' consentita l'installazione di pozzi a tenuta solo nei casi in cui è prevista la fertirrigazione e con le limitazioni previste dalla vigente normativa regionale. Il pozzo dovrà raccogliere esclusivamente reflui di tipo organico (liquame animale ed acque di vegetazione) privi di ogni altra contaminazione chimica ed avere caratteristiche di perfetta tenuta e capacità adeguate allo scopo, oltre che essere muniti di colonna di ventilazione sul tetto.

Art. 48) MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. 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.

2. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle norme stabilite dal D.Lgs. n. 258 del 18 agosto 2000 e dagli artt. 15 e 16 della L. 650/79. 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.
3. Gli scarichi degli insediamenti produttivi esistenti dovranno adeguarsi alle norme del presente articolo nei tempi e secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.
4. 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. 49) IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

1. 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. 50) RIFORMAMENTO IDRICO

1. Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base all'articolo "*Classificazione dei locali*", come A1 – A2 e S deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato abilitato a questo uso.
2. In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dalle Autorità competenti.
3. L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero

dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

4. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento.
5. **Rifornimento idrico per usi civili** Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua corrente potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, 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 abitabili 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 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.

6. Rifornimento 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 ad autorizzazione.

Art. 51) IMPIANTO ELETTRICO

1. 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.

2. Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nell'articolo "*Classificazione dei locali*", deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

Art. 52) NORME PER L'INSTALLAZIONE, IL MONITORAGGIO, IL CONTROLLO E LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI DI STAZIONE RADIO BASE

Le seguenti norme fanno riferimento alla legge n. 36 del 22.02.2001, al D.P.C.M 8 luglio 2003, al Decreto L.vo n. 259 del 10.08.2003, al Decreto Legge n. 315 del 14.11.2003 e alla Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 23.06.2004

1. L'installazione di antenne ricetrasmittenti per l'erogazione del servizio di telefonia radiomobile e di impianti per servizi simili può essere autorizzata nel rispetto di quanto contenuto nella delibera di consiglio Comunale n. 36 del 23.06.2004;
2. Il Comune per il rilascio del Permesso di Costruire, ove necessario, oltre ai pareri, nulla osta ed autorizzazioni previsti dalla normativa vigente, deve acquisire il nulla osta sanitario della ASL competente per territorio. Ove non sia richiesto il Permesso di Costruire, il soggetto avente titolo deve acquisire il nulla osta sanitario dalla ASL competente per territorio. La ASL, per il rilascio del nulla osta sanitario, deve acquisire il parere dell'ARPA in ordine al rispetto dei valori massimi di campo elettromagnetico fissati dalla vigente normativa per l'esposizione della

popolazione e degli obiettivi di qualità. Per la localizzazione degli impianti il soggetto avente titolo deve, in via prioritaria, rivolgere istanza al Comune al fine di verificare la possibilità di ottenere l'assegnazione, a titolo oneroso, di un'area pubblica. A tal fine sono da privilegiare, salva diversa indicazione degli strumenti urbanistici, le destinazioni di cui alla lettera E dell'art. 2 del D.M. 1444/1968. Qualora il Comune non si pronunci entro i 30 giorni successivi alla richiesta, il soggetto avente titolo provvede in via autonoma. Nel caso in cui gli impianti radioelettrici interessino zone assoggettate a vincoli di natura paesaggistica la realizzazione degli stessi dovrà ottenere la prescritta autorizzazione ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42. La richiesta deve essere corredata anche da uno studio di inserimento paesistico (SIP) redatto ai sensi dell'art. 30 della L.R. 24/1998.

3. Per gli impianti radioelettrici esistenti localizzati nei centri abitati ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico, monumentale ed archeologico, l'amministrazione comunale avvierà, di concerto con i soggetti aventi titolo, un programma di delocalizzazione.
4. In caso di trasferimento di impianti radioelettrici per effetto dell'entrata in vigore di nuove disposizioni o per l'impiego di nuove tecnologie, le aree abbandonate devono essere riqualificate sotto il profilo ambientale e paesaggistico e le attrezzature devono essere rimosse.
5. In caso di difformità dei manufatti realizzati dal relativo Permesso di Costruire il Comune provvede ad applicare le norme generali in materia di abusivismo edilizio.

6. Dette installazioni dovranno essere realizzate su appositi sostegni posti all'esterno delle aree urbane e comunque a distanze non inferiori a ml. 50 dagli edifici pubblici e privati. In presenza di edifici di valore tipologico, storico o architettonico, la Commissione Edilizia ha facoltà di prescrivere distanze maggiori. Non è consentita la realizzazione di detti impianti, compresi i relativi ripetitori, negli edifici a ciò non specificatamente destinati.
7. Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato al rispetto della normativa vigente in materia nonché alla sottoscrizione di uno speciale atto unilaterale d'obbligo in cui i richiedenti assumano, anche per i loro successori ed aventi causa, l'impegno di:
 - utilizzo della struttura da parte di altre società del settore, compatibilmente con le esigenze tecniche;
 - risistemare l'area oggetto dell'intervento secondo un progetto, con l'indicazione dei costi, approvato dalla Commissione Edilizia;
 - non superare i limiti di intensità di campo elettromagnetico in conformità alle vigenti norme in materia.

Art. 53) ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI

1. Tutti i locali classificati, nell'articolo "*Classificazione dei locali*", come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato. Tali canalizzazioni devono essere chiaramente indicate nei grafici di progetto. I vani cucina devono essere forniti di finestra apribile.

2. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
3. Tutti i locali classificati, nell'articolo "*Classificazione dei locali*", come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata chiaramente indicato nei grafici di progetto ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
4. Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura. Le caldaie a gas devono essere poste all'esterno. In casi eccezionali (ma si raccomanda di evitare) possono essere messi all'interno del locale prevedendo tutte le precauzioni per evitare incidenti. E' obbligatorio il controllo preventivo con sopralluogo da parte della ASL anche in relazione al consumo di ossigeno.
5. Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di m 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Per favorire il posizionamento esterno delle caldaie è ammessa la costruzione di un manufatto contenitore delle stesse il cui volume rientra nei volumi tecnici non computabili ai fini urbanistici.
6. Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

7. Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

Art. 54) ALLACCIAMENTO RETE GAS

1. 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. 2/4/1996, per gli impianti di potenza superiore a 35 Kw.

Art. 55) IMPIANTI SPECIALI

1. nei casi di adozione di impianti di areazione, oppure di aria condizionata, la cui esistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, su parere dell'ufficio competente, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.
2. Alla domanda di Permesso di Costruire deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio del Permesso di Costruire deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato da un tecnico abilitato.
3. Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.

Art. 56) IMPIANTI PER LAVORAZIONI INSALUBRI

1. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotto riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni secondo le disposizioni delle N.T.A. del PRG..
2. Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica della Azienda ASL.
3. Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali se non già consentite dalle N.T.A. del PRG, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.
4. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficio sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica. I locali sotterranei o semisotterranei, ai sensi del DPR 19.3.1965 n. 303 non possono essere adibiti per lo svolgimento di attività lavorative salvo deroghe da autorizzarsi sentito l'ispettorato del lavoro e l'Azienda ASL.

CAPITOLO 9

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 57) RINVIO A LEGGI PARTICOLARI

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate le norme di legge. In particolar modo per gli edifici privati, quelle contenute nel Decreto del Ministero dell'Interno 16.5.1987 n. 246.
2. Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate.
3. Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

CAPITOLO 10 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI

Art. 58) PROGETTAZIONE DI NUOVI EDIFICI E RISTRUTTURAZIONE DI INTERI EDIFICI

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti;

2. La progettazione deve comunque prevedere:
- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
 - b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
 - c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
 - d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
3. E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo.
4. I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela, a norma degli articoli del medesimo decreto legislativo.

Art. 59) DELIBERAZIONI SULL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in

prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile.

2. nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del Codice Civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe delle autorimesse.
3. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

Art. 60) OPERE FINALIZZATE ALL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE REALIZZATE IN DEROGA AL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. le opere di cui all'articolo 59 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dal presente regolamento edilizio, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.
2. E' fatto l'obbligo di rispettare le distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Art. 61) RISPETTO DELLE NORME ANTISISMICHE, ANTINCENDIO E DI PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI

1. fermo restando l'obbligo del preavviso e dell'invio del progetto alle competenti autorità a norma dell'articolo 94 del DPR 380/2001, l'esecuzione delle opere edilizie di cui all'articolo 57, da realizzare in ogni caso nel rispetto delle norme antisismiche, di prevenzione degli incendi e degli infortuni, non è soggetta all'autorizzazione di cui al presente Regolamento. L'esecuzione non conforme alla normativa richiamata al comma 1 preclude il collaudo delle opere realizzate.

Art. 62) CERTIFICAZIONI

1. alle domande ovvero alle comunicazioni al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale relative alla realizzazione di interventi di cui al presente capo è allegato certificato medico in carta libera attestante l'handicap e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà di accesso.

Art. 63) ELIMINAZIONE O SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI E PRIVATI APERTI AL PUBBLICO

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla sezione prima del presente capo, sono eseguite in conformità alle

disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, presente Regolamento Edilizio, al regolamento approvato con D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dall'articolo 20, commi 4 e 5, non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 7 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.
3. Alle comunicazioni allo sportello unico dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, rese ai sensi dell'articolo 7, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo.
4. Il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel rilasciare il certificato di agibilità per

le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

5. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.
6. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.
7. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate. Ad essi vengono applicate le sanzioni di legge.
8. I Piani di cui all'articolo 32, comma 21, della legge n. 41 del 1986, sono modificati con integrazioni relative all'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione e alla realizzazione di percorsi accessibili, all'installazione di semafori acustici per non vedenti, alla

rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone handicappate.

CAPITOLO 11

NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Art. 64) AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Sono soggetti all'applicazione del presente capo i seguenti impianti relativi agli edifici quale che ne sia la destinazione d'uso:
 - a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
 - b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
 - c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
 - d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
 - e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
 - f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
 - g) gli impianti di protezione antincendio.

Art. 65) SOGGETTI ABILITATI

1. Sono abilitate all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento e alla manutenzione degli impianti di cui all'articolo 64 tutte le imprese, singole o associate, regolarmente iscritte nel registro delle ditte di cui al regio decreto 20 settembre 1934, n. 2011, e successive modificazioni ed integrazioni, o nell'albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443.
2. L'esercizio delle attività di cui al comma 1 è subordinato al possesso dei requisiti tecnico – professionali, di cui all'articolo 66, da parte dell'imprenditore, il quale, qualora non ne sia in possesso, prepone all'esercizio delle attività di cui al medesimo comma 1 un responsabile tecnico che abbia tali requisiti.
3. Sono, in ogni caso abilitate all'esercizio delle attività di cui al comma 1, le imprese in possesso di attestazione per le relative categorie rilasciata da una Società organismo di attestazione (SOA), debitamente autorizzata ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 25 gennaio 2000, n. 34.
4. Possono effettuare il collaudo ed accertare la conformità alla normativa vigente degli impianti di cui all'articolo 64, comma 1, lettera f), i professionisti iscritti negli albi professionali, inseriti negli appositi elenchi della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, formati annualmente secondo quanto previsto dall'articolo 9, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 dicembre 1991, n. 447.

Art. 66) PROGETTAZIONE DEGLI IMPIANTI

1. Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui ai commi 1, lettere a),b), c), e) e g), e 2 dell'articolo 64 è obbligatoria la

redazione del progetto da parte di professionisti, iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze.

2. la redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui al comma 1 è obbligatoria al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 75.
3. Il progetto, di cui al comma 1, deve essere depositato presso lo sportello unico contestualmente al progetto edilizio.

Art. 67) MISURE DI SEMPLIFICAZIONE PER IL COLLAUDO DEGLI IMPIANTI INSTALLATI

1. nel caso in cui la normativa vigente richieda il certificato di collaudo degli impianti installati il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione dei progetti degli impianti di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e) e g), e 2 dell'articolo 64 se, prima dell'inizio dei lavori, dichiara di volere effettuare il collaudo degli impianti con le modalità previste dal comma 2.
2. Il collaudo degli impianti può essere effettuato a cura di professionisti abilitati, non intervenuti in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera, i quali attestano che i lavori realizzati sono conformi ai progetti approvati e alla normativa vigente in materia. In questo caso la certificazione redatta viene trasmessa allo sportello unico a cura del direttore dei lavori.
3. Resta salvo il potere dell'amministrazione di procedere all'effettuazione dei controlli successivi e di applicare, in caso di falsità delle attestazioni, le sanzioni previste dalla normativa vigente.

Art. 68) INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI

1. le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti a regola d'arte. I materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.
2. In particolare gli impianti elettrici devono essere dotati di impianti di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità o di altri sistemi di protezione equivalenti.
3. Tutti gli impianti realizzati alla data del 13 marzo 1990 devono essere adeguati a quanto previsto dal presente articolo.

Art. 69) DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

1. Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 75. Di tale dichiarazione, sottoscritta dal titolare dell'impresa installatrice e recante i numeri di partita IVA e di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, faranno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati nonché, ove previsto, il progetto di cui all'articolo 66.

Art. 70) RESPONSABILITA' DEL COMMITTENTE O DEL PROPRIETARIO

1. il committente o il proprietario è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti di cui all'articolo 67 ad imprese abilitate a i sensi dell'articolo 65.

Art. 71) CERTIFICATO DI AGIBILITA'

1. Il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale rilascia il certificato di agibilità, dopo avere acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti.

Art. 72) ORDINARIA MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI E CANTIERI

1. Sono esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e del rilascio del certificato di collaudo, nonché dall'obbligo di cui all'articolo 70, i lavori concernenti l'ordinaria manutenzione degli impianti di cui all'articolo 64.
2. Sono altresì esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e del rilascio del certificato di collaudo le installazioni per apparecchi per usi domestici e la fornitura provvisoria di energia elettrica per gli impianti di cantiere e similari, fermo restando l'obbligo del rilascio della dichiarazione di conformità di cui all'articolo 69.

Art. 73) DEPOSITO PRESSO LO SPORTELLO UNICO DELLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' O DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO

1. Qualora nuovi impianti tra quelli di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e), e g), e 2 dell'articolo 64 vengano installati in edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità, l'impresa installatrice deposita presso lo sportello unico, entro trenta giorni dalla conclusione dei lavori, il progetto di rifacimento dell'impianto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto da altre norme o dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 75.
2. In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto, si riferiscono alla sola

parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento. Nella relazione di cui all'articolo 69 deve essere espressamente indicata la compatibilità con gli impianti preesistenti.

3. In alternativa al deposito del progetto, di cui al comma 1, è possibile ricorrere alla certificazione di conformità dei lavori ai progetti approvati di cui all'articolo 67.

Art. 74) VERIFICHE

1. per eseguire i collaudi, ove previsti, e per accertare la conformità degli impianti alle disposizioni del presente capo e della normativa vigente, i comuni, le unità sanitarie locali, i comandi provinciali dei Vigili del Fuoco e l'Istituto superiore per la prevenzione e la sicurezza del lavoro (ISPESL) hanno facoltà di avvalersi della collaborazione dei liberi professionisti, nell'ambito delle rispettive competenze, di cui all'articolo 66, comma 1, secondo le modalità stabilite dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 75.

Art. 75) REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

1. Con regolamento di attuazione, emanato ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono precisati i limiti per i quali risulta obbligatoria la redazione del progetto di cui all'articolo 66 e sono definiti i criteri e le modalità di redazione del progetto stesso in relazione al grado di complessità tecnica dell'installazione degli impianti, tenuto conto dell'evoluzione tecnologica per fini di prevenzione e sicurezza.

Art. 76) SANZIONI

1. Alla violazione di quanto previsto dall'articolo 69 consegue, a carico del committente o del proprietario, secondo le modalità previste dal

regolamento di attuazione di cui all'articolo 75, corrisponderà una sanzione amministrativa come previsto dalle leggi vigenti.

2. Il regolamento di attuazione di cui all'articolo 75 determina le modalità di sospensione delle imprese dal registro o dall'albo di cui all'articolo 65, comma 1, e dei provvedimenti disciplinari a carico dei professionisti iscritti nei rispettivi albi, dopo la terza violazione delle norme relative alla sicurezza degli impianti, nonché gli aggiornamenti dell'entità delle sanzioni amministrative di cui al comma 1.

CAPITOLO 12

NORME PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI

Art. 77) AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Sono regolati dalle norme del presente capo i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché mediante il disposto dell'articolo 84, l'esercizio e la manutenzione degli impianti stessi.
2. nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione del presente capo è graduata in relazione al tipo di intervento secondo la tipologia individuata dall'articolo 4, comma 1 del presente regolamento edilizio.

Art. 78) PROGETTAZIONE, MESSA IN OPERA ED ESERCIZIO DI EDIFICI E DI IMPIANTI

1. Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale

dell'energia, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 3 e 4, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico - storica e ambientale. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui all'articolo 4, comma 2. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico – sanitario già in opera.

2. Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8 della legge medesima, sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali.
3. Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.
4. Ai fini di cui al comma 3 e secondo quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 4 della legge 9 gennaio, n. 10, sono regolate, con riguardo ai momenti della progettazione, della messa in opera e dell'esercizio, le caratteristiche energetiche degli edifici e degli impianti non di processo ad essi associati, nonché dei componenti degli edifici e degli impianti.

5. Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile.
6. Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, il cui permesso di costruire, sia rilasciata dopo il 25 luglio 1991, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.
7. 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 salvo impedimenti di natura tecnica o economica.
8. La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

Art. 79) LIMITI AI CONSUMI DI ENERGIA

1. I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'articolo 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.

Art. 80) DENUNCIA DEI LAVORI, RELAZIONE TECNICA E PROGETTAZIONE DEGLI IMPIANTI E DELLE OPERE RELATIVI ALLE FONTI RINNOVABILI DI ENERGIA, AL RISPARMIO E ALL'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA

1. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso lo sportello unico, in duplice copia la denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 77 e 78, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni del presente capo.
2. nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al comma 1 non siano state presentate prima dell'inizio dei lavori, il Comune, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'articolo 86, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.
3. La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite con proprio decreto dal Ministro dell'Industria, del commercio e dell'artigianato. Una copia della documentazione è conservata dallo sportello unico ai fini dei controlli e delle verifiche di cui all'articolo 86. Altra copia della documentazione, restituita dallo sportello unico con l'attestazione dell'avvenuto deposito, deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, al direttore dei lavori ovvero, nel caso l'esistenza di questi non sia prevista dalla legislazione vigente, all'esecutore dei lavori. Il direttore ovvero l'esecutore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione in cantiere.

Art. 81) CERTIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI

1. il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione del progetto di cui all'articolo 80 se, prima dell'inizio dei lavori, dichiara di volersi avvalere della facoltà di cui all'articolo 67, comma 2.

Art. 82) CERTIFICAZIONE DELLE OPERE E COLLAUDO

1. Per la certificazione e il collaudo delle opere previste dal presente capo si applicano le corrispondenti disposizioni di cui al presente Regolamento.

Art. 83) CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

1. Nei casi di compravendita o di locazione il certificato di collaudo e la certificazione energetica devono essere portati a conoscenza dell'acquirente o del locatario dell'intero immobile o della singola unità immobiliare.
2. Il proprietario o il locatario possono richiedere al comune ove è ubicato l'edificio la certificazione energetica dell'intero immobile o della singola unità immobiliare. Le spese relative di certificazione sono a carico del soggetto che ne fa richiesta.
3. L'attestato relativo alla certificazione energetica ha una validità temporale di cinque anni a partire dal momento del suo rilascio.

Art. 84) ESERCIZIO E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI

1. Durante l'esercizio degli impianti il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assuma la responsabilità, deve adottare misure necessarie per contenere i consumi di energia, entro i limiti di rendimento previsti dalla normativa vigente in materia.

2. Il proprietario, o per esso un terzo, che se assume la responsabilità, è tenuto a condurre gli impianti e a disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni della vigente normativa UNI e CEI.

Art. 85) CERTIFICAZIONI E INFORMAZIONI AI CONSUMATORI

1. Ai fini della commercializzazione, le caratteristiche e le prestazioni energetiche dei componenti degli edifici e degli impianti devono essere certificate secondo le modalità stabilite con proprio decreto dal Ministro delle attività produttive, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.
2. la verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.
3. In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina la sospensione dei lavori.
4. In caso di accertamento di difformità su opere terminate il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche previste dal presente capo.
5. Nei casi previsti dai commi 3 e 4 il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale irroga le sanzioni di cui all'articolo 80.

Art. 86) SANZIONI

1. L'inosservanza dell'obbligo di cui al comma 1 dell'articolo 80 è punita con la sanzione amministrativa prevista dalla legge.
2. Il proprietario dell'edificio nel quale sono eseguite opere difformi dalla documentazione depositata ai sensi dell'articolo 80 e che non osserva le disposizioni degli articoli 78 e 79 è punito con la sanzione amministrativa prevista dalla legge.
3. Il costruttore e il direttore dei lavori che omettono la certificazione di cui all'articolo 82, ovvero che rilasciano una certificazione non veritiera nonché il progettista che rilascia la relazione di cui al comma 1 dell'articolo 81 non veritiera, sono puniti in solido con la sanzione amministrativa prevista dalla legge.
4. Il collaudatore che non ottempera a quanto stabilito dall'articolo 81 è punito con la sanzione amministrativa prevista dalla legge.
5. Il proprietario o l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, che non ottempera a quanto stabilito dall'articolo 84, commi 1 e 2, è punito con la sanzione amministrativa prevista dalla legge. Nel caso in cui venga sottoscritto un contratto nullo ai sensi del comma 4 dell'articolo 84, le parti sono punite ognuna con la sanzione amministrativa prevista dalla legge.
6. L'inosservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 85 è punita con la sanzione amministrativa prevista dalla legge.
7. Qualora soggetto della sanzione amministrativa sia un professionista, l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine

professionale di appartenenza per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

8. L'inosservanza, della disposizione che impone la nomina, ai sensi dell'articolo 19 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, del tecnico responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia, è punita con la sanzione amministrativa prevista dalla legge.

Art. 87) PROVVEDIMENTI DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, con il provvedimento mediante il quale ordina la sospensione dei lavori, ovvero le modifiche necessarie per l'adeguamento dell'edificio, deve fissare il termine per la regolarizzazione. L'inosservanza del termine comporta l'ulteriore irrogazione della sanzione amministrativa e l'esecuzione forzata delle opere con spese a carico del proprietario.

Art. 88) IRREGOLARITA' RILEVATE DALL'ACQUIRENTE O DAL CONDUTTORE

1. Qualora l'acquirente o il conduttore dell'immobile riscontra difformità dalle norme del presente regolamento, anche non emerse da eventuali precedenti, deve farne denuncia al comune entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto di risarcimento del danno da parte del committente o del proprietario.

CAPITOLO 13

PRESCRIZIONI VARIE

Art. 89) NORME DI BUONA COSTRUZIONE

1. Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.
2. Le opere di consolidamento o bonifica dei suoli sulle aree con rischio geologico devono obbligatoriamente essere previste e progettate all'atto della presentazione al Comune di pratiche edilizie ed a queste allegate. L'inizio dei lavori potrà essere dato soltanto limitato all'esecuzione dei lavori di cui sopra, mentre l'inizio dei lavori relativi agli edifici potrà essere dato soltanto dopo il completamento delle opere di consolidamento dei terreni.
3. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Art. 90) ZOCCOLATURE, RIVESTIMENTI MURARI, OPERE IN PIETRA

1. Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità; possono essere realizzate con materiali lapidei tradizionalmente usati nel luogo, basalti, trachiti e peperino grigio tipico di Manziana;
2. Le opere in pietra che costituiscono elemento decorativo, imbotti, cornici, scale esterne ecc. dovranno essere di norma in pietra locale, come sopra

richiamato; particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

3. Le opere murarie a faccia vista, compresi i muri di recinzione o di sostegno, dovranno essere realizzati con materiali lapidei locali; nel centro storico dovranno essere eseguiti con pietra basaltina, peperino grigio a scheggioni di cava di forma irregolare ovvero a taglio regolare a ricorsi nel caso di Pietra di Manziana;
4. I rivestimenti murari potranno essere eseguiti con cortina, intonaco civile e tinteggiatura; nel centro storico sono esclusi rivestimenti a cortina;
5. Sono ammesse tinte a calce e a tempera o emulsioni ai silicati di potassio, con esclusione del quarzo plastico;
6. Le tinte che generalmente dovranno essere usate saranno quelle della gamma delle terre e dell'ocra con particolare attenzione al recupero delle coloriture originarie;
7. Particolari prescrizioni che modifichino o integrino le presenti norme, potranno essere adottate negli strumenti attuativi.

Art. 91) ELEMENTI AGGETTANTI

1. Non sono consentiti balconi in aggetto sul suolo pubblico che oltrepassino mt 1,20 dal filo muro e purchè non siano di intralcio alla circolazione e all'uso del suolo pubblico stesso. Sono consentite lungo il suolo pubblico, pensiline di modeste dimensioni e con un massimo aggetto di mt 1,20, solo se necessarie per proteggere i vani porta e finestra dalle intemperie e

sempreché non arrechino pregiudizio alla circolazione. I balconi aggettanti oltre i distacchi minimi, sono consentiti tra proprietà private non interessate da strade e spazi pubblici solo previo accordo scritto tra confinanti.

2. Le gronde dei fabbricati non possono sporgere oltre i m 1,20 dal fronte degli edifici facenti fino alla misura per cui possono arrecare pregiudizio legale ai vicini. La presenza di pilastri su pensiline o parti aggettanti costituisce elemento di valutazione nei distacchi dai confini.
3. L'installazione di tende ed insegne aggettanti sul suolo pubblico all'interno del centro storico, devono essere oggetto di specifica autorizzazione comunale.
4. 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:
 - lo zoccolo degli edifici può occupare lo spazio pubblico per una sporgenza non superiore a cm 5;
 - 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;
 - 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);
 - 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.

Art. 92) INTERCAPEDINI

1. nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati essa deve essere dotata di cunetta per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza di norma non superiore a cm 100 salvo casi particolari derivanti da aggregazioni planimetricamente articolate.
2. L'intercapedine dovrà essere praticabile o quanto meno ispezionabile e possibilmente aerata.

Art. 93) COPERTURE

1. Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise rappresentazioni nel progetto che mostri i diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.
2. Le coperture devono essere munite di gronde o canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m 3,0;
3. In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere.

4. Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa. Ad eccezione della zona A del centro storico ove dovranno essere rispettate le seguenti norme:
- a) le coperture dovranno essere munite di pluviali e grondaie in lamiera zincata o rame di sezione semicircolare sostenute da cicogne dello stesso materiale;
 - b) nella copertura debbono essere salvaguardate o ricostruite le caratteristiche originarie, in special modo l'altezza del colmo, l'imposta delle falde, l'inclinata, il materiale di copertura secondo le indicazioni contenute nelle NTA degli strumenti urbanistici;
 - c) in nessun caso questi elementi possono essere variati, nelle ricostruzioni sarà vietato l'uso di solaio in calcestruzzo per le parti sporgenti della gronda , questa dovrà essere realizzata con morali di legno sagomati a palombella, tavolato o pianella in cotto;
 - d) per particolari esigenze tecniche di stabilità potranno essere realizzati cordoli perimetrali in cemento armato i quali dovranno essere intonacati o rivestiti in pietra e comunque le parti a vista dovranno essere recuperate alla forma e con materiali originari;
 - e) il manto di copertura sarà realizzato con tegole e coppi maritati con particolare attenzione al recupero del materiale originario, in caso di sostituzione in tutto o in parte, sarà posta particolare cura nel posare materiale di colore adeguato a quello originario;
 - f) i comignoli, gli abbaini, ogni altro elemento di coronamento e finitura dovranno essere realizzati con materiale originario oppure ricostruito armonizzandoli nelle forme, dimensioni e tipologie già esistenti nel Centro Storico;

- g) sono tassativamente vietati i comignoli, le canne fumarie e di ventilazione in eternit.

**Art. 94) SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI E USO DEI DISTACCHI
TRA FABBRICATI**

1. negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni se non interrato. Possono comunque essere installati depositi di gas di petrolio liquefatto con capacità complessiva non superiore a mc 5, fermo rimanendo l'osservanza delle norme di sicurezza e di progettazione contenute nel Decreto del Ministero dell'Interno 31.3.1984 n. 22;
2. Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi ovvero con grigliati metallici. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.
3. Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario (se non previste per convenzioni o altre NTA del PRG); detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per i parcheggi privati pertinenziali;

Art. 95) STRADE E PASSAGGI PRIVATI

1. E' fatto obbligo ai privati che intendono costruirsi o aprire al pubblico transito strade e passaggi, coperti o scoperti, di richiedere la preventiva

autorizzazione. Sarà possibile concedere tale autorizzazione, 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. 96) USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE E PASSI CARRABILI

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti ove possibile in zone di sosta orizzontali.
3. Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).
4. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque di norma avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15% e di larghezza minima di mt 3. Esse devono essere realizzate in materiale antidrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a cm 90.

5. 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. 97) MARCIAPIEDI E PORTICATI

1. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale ed in armonia con l'ambiente circostante. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili – comunque accessibili – che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m 0,30.
2. Marciapiedi: 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. 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.
3. 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.

4. Gradinate e scalinate pubbliche: I dislivelli che vengono coperti ricorrendo a gradinate o scalinate aperte al pubblico transito, devono essere realizzate con dimensioni alzata – pedata adatte alle classi di età più avanzata e disagiata, munte di aree intermedie di sosta e sollievo e, eventualmente anche a parte, di adeguati sistemi compresi i servoscala per i disabili.
5. Gli ascensori aperti al pubblico, le scale mobili, tapis roulant ed altri sistemi automatici di trasporto persone devono essere riparati e coperti dalle intemperie e devono rispondere a tutte le norme specifiche di installazione, di collaudo, di manutenzione, con particolare riguardo ai sistemi di allarme per malfunzionamento e per la prevenzione degli infortuni.

Art. 98) RECINZIONI

1. Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico: L'altezza delle recinzioni secondo le tipologie previste dalle NTA dello strumento urbanistico non può comunque superare i metri 2,50 oltre l'eventuale contenimento del terreno, salvo che per motivi di sicurezza tali norme potranno essere derogate nelle altezze e potranno per gli stessi motivi essere realizzate recinzioni completamente in muratura..
2. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire ove possibile la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità. In questo caso al minimo di ml 3,00. I passi carrabili, a raso e non, devono essere autorizzati, vedi articolo 7 del presente Regolamento Edilizio.
3. Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.
4. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici

esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

5. L'Amministrazione Comunale può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 99) CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DI GAS

ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA

1. Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.
2. I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

Art. 100) PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO

1. Nel caso una costruzione, o parte di essa, minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato sommario puntellamento.

2. L'Amministrazione Comunale, sentiti gli uffici competenti e dopo gli opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.
3. In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione perentoria ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero compreso il ricorso alla Forza Pubblica e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale. Restano salve le prerogative e competenze della ASL, dei VVFF, della Protezione Civile.

Art. 101) ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

1. Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente. Nelle aree di pertinenza degli edifici, eventuali depositi di gas di petrolio liquefatto, fermo il rispetto delle norme di sicurezza vigenti, devono essere ubicati per quanto possibile, in luoghi non visibili da strade pubbliche. Se ciò non fosse possibile, deve essere prevista una adeguata barriera di verde in adiacenza dei lati di detti manufatti visibili dalle strade. Nelle stesse aree di pertinenza possono

essere ubicati i parcheggi pertinenziali previsti dalle leggi vigenti con le modalità specifiche da esse prescritte.

2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tale da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
3. Tubazioni, canalizzazioni e cavi in genere saranno posti sulle pareti esterne in appositi incassi, anche ventilati se necessario, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.
4. Previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale saranno consentite solo installazioni provvisorie per manifestazioni, mostre, fiere, ecc.
5. Le installazioni provvisorie dovranno essere rimosse non appena terminata la manifestazione provvedendo anche al ripristino o alla pulizia delle superfici impegnate.
6. Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.
7. Per il recupero delle spese relative ad interventi disposti per inadempienza dei privati si applicano le disposizioni legislative vigenti.

Art. 102) TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI

1. In tutte le opere di manutenzione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione delle tinteggiature, intonaci colorati e rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.
2. Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 103) ANTENNE RADIOTELEVISIVE

1. Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata. Le eventuali parabole di ricezione satellitare dovranno, per quanto possibile, essere occultate alla vista delle strade, in particolare nel Centro Storico.
2. E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Art. 104) DECORO E ARREDO URBANO

1. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.) , le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale secondo quanto riportato nel presente Regolamento Edilizio.
2. Le luminarie e decorazioni esterne di strade e piazze per ricorrenze e festività, sono autorizzate dagli uffici tecnici comunali, sentiti gli uffici amministrativi
3. Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini. L'Amministrazione Comunale considera i proprietari degli immobili responsabili delle manomissioni o deturpazioni che si riscontrano sugli immobili stessi.
4. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e

utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

Art. 105) MOSTRE, VETRINE E INSEGNE IN GENERE

1. L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.
2. Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.
3. Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.
4. L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.
5. L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici vincolati o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostacolo ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontrino che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

6. E' vietato apporre striscioni permanenti. Le insegne devono essere collocate in genere, a parete. Le insegne nel Centro Storico devono essere costituite da lettere metalliche distaccate tra loro eseguite possibilmente in rame, bronzo, legno, ottone o metallo brunito.
7. In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino, l'Amministrazione Comunale può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.
8. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.
9. Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelli esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.
10. A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocate o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare

confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero rendere difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

11. Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio o pericolo ai pedoni.
12. Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dai centri abitati, il collegamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.
13. Sono di norma da evitarsi i posizionamenti di cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'eventuale autorizzazione è data comunque soltanto previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta delle competenti Autorità che esercitano la tutela dei beni o delle cose oggetto del vincolo.
14. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose, sugli spigoli di fabbricati.

15. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dell'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dall'Amministrazione Comunale.
16. Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.
17. Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.
18. In ogni caso gli interventi che si intendono realizzare all'interno del centro storico, devono rispettare quanto previsto nelle NTA dello strumento urbanistico.
19. Gli interventi predisposti per la riduzione dei livelli di inquinamento sonoro (barriere, pannelli, schermi etc.) dovranno essere realizzati in modo da armonizzarsi ed inserirsi per quanto più possibile nel contesto in cui verranno posti, attraverso adatte colorazioni ovvero con schermature vegetali che sono da preferirsi.
20. 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:
- le targhe e le scritte per la denominazione delle piazze e delle vie;

- le targhette e le scritte per la numerazione delle case, le quali, quando occorra, dovranno essere rinnovate a spese dei proprietari;
- le piastrine e i capisaldi per l'indicazione altimetrica e di tracciamento;
- 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. 106) TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO

1. Quando non nuocciono al libero transito e non impediscono la visuale a danno dei vicini l'Amministrazione Comunale può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.
2. Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.
3. Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite esterno del ciglio del marciapiede.
4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m 2,20 dal marciapiede stesso.
6. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore omogenei. Ciò al fine di

ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano, anche facendo riferimento a quanto già esistente nel Centro Storico .

7. L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.) deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 107) TABELLE ENUMERI CIVICI

1. Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici o sulle recinzioni dei medesimi, senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.
2. Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati o sulle recinzioni.
3. Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Art. 108) ESECUZIONE DI OPERE SU EDIFICI DI INTERESSE MONUMENTALE, STORICO AMBIENTALE

1. Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili e ambiti di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della legge 1089/39 e 1497/39, è richiesto il parere dell'Ente titolare della relativa tutela, preliminare alla applicazione della normativa autorizzativa del presente Regolamento Edilizio.
2. Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, e quant'altro soggetto al vincolo,
3. Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti ovvero opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, possono essere sottoposte a particolari prescrizioni imposte dall'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale. L'Amministrazione Comunale se lo ritenesse necessario, può acquisire anche il parere della Regione o del Ministero competente.
4. Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle

disposizioni vigenti dal competente organo regionale o ministeriale con particolare riferimento al diritto di prelazione esercitabile dal Ministero BB.CC in caso di alienazione.

5. Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Sindaco può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica e comunque secondo quanto previsto dal Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Art. 109) RINVENIMENTO DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO

1. Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a farne sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

Art. 110) MATERIALI E TECNICHE DI INTERVENTO PER LE OPERE DI RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Criteria generali

1. Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo ed, in subordine, quelli di ristrutturazione edilizia per gli elementi innovativi, si attuano sotto il profilo conservativo riducendo al minimo interventi sostitutivi anche per ciò che è attinente all'uso dei materiali ed alla loro

tecnologia. Prima della sostituzione di elementi decorativi o strutturali dovranno essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzazione in sito. Per la sostituzione o il rinnovo di singoli elementi strutturali in accertate situazioni statiche precarie e di degrado, potranno essere introdotti materiali e tecniche diversi da quelli originari, purché tali interventi siano giustificati e segnalati nel progetto o in corso d'opera, in contraddittorio con gli Uffici Comunali e siano limitati alle opere indispensabili. L'inserimento e la sostituzione di nuovi elementi strutturali dovrà comunque sempre avvenire con l'utilizzazione di materiali e tecniche coerenti con quelle preesistenti. Al fine del consolidamento e riutilizzazione in luogo degli elementi strutturali e di quelli decorativi è consentito l'impiego di malte speciali, resine e prodotti chimici speciali, purché diano comprovate garanzie in ordine alle caratteristiche meccaniche ed estetiche anche nel tempo.

Prescrizioni Particolari

2. Consolidamento di strutture murarie: dovrà essere attuato rispettandone le caratteristiche di continuità, pesantezza ed omogeneità e quindi, o applicando la tecnica a "scuci e cuci", con uso di materiali dello stesso tipo e misura, o con iniezioni cementizie o resinose eventualmente armate laddove lo stato delle murature si riveli precario. Per le murature non in vista è ammesso l'intervento con applicazioni di reti elettrosaldate con chiodature e rinzaffi cementizi.
3. Consolidamento di strutture orizzontali lignee: può essere attuato mediante:
 - sostituzione con materiali della stessa natura e con uguali tecniche di

- grossa e/o piccola orditura e/o tavolame;
- sostituzione o opere di presidio e rafforzamento di singoli elementi degradati anche con uso di elementi metallici (putrelle, mensole, staffe, ecc.);
 - sovrapposizione al solaio esistente, se di pregio architettonico e decorativo ma non più staticamente affidabile, di nuova struttura leggera metallica con funzione portante; ciò è consentito nel caso la nuova struttura sia inseribile senza modifiche sostanziali delle quote di pavimento preesistenti, utilizzando, ad esempio, gli spessori degli antichi sottofondi.
 - Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed eccezionalmente negli interventi di restauro, ove la struttura lignea necessiti di un totale rifacimento, è consentita la sostituzione con una nuova struttura realizzata con materiali tipologicamente compatibili, quindi lineari, elastici, sempre che il solaio preesistente non abbia caratteristiche che ne denuncino l'originaria natura di struttura a vista. La nuova struttura avrà le caratteristiche di orditura di quella preesistente, evitando pesanti manomissioni delle strutture di appoggio.
 - Per le opere di consolidamento ed irrigidimento in generale sono da preferire alle strutture in c.a. quelle in ferro; per l'irrigidimento dei solai è ammessa la posa di rete elettrosaldata con cappa cementizia.
4. Strutture di copertura: devono essere mantenute il più possibile, ripristinate o sostituite con i materiali e le tecniche originarie, anche quando la struttura stessa non rimane in vista. Solo in linea subordinata è consentito, nel caso di difficoltà ad ottenere quanto sopra, la sostituzione della struttura originaria con quella a solaio latero-cementizio inclinato

coperto da manto di tegole alla romana.

5. Finiture: A specificazione dei criteri generali sono ammesse tra l'altro le seguenti opere:

- eventuale sostituzione degli intonaci interni ed esterni (se degradati) con particolare attenzione per non compromettere l'eventuale presenza di superfici decorate o affrescate, che, eventualmente esistenti, dovranno essere oggetto di scrupolose operazioni di restauro;
- può essere consentito il rifacimento totale o parziale degli intonaci esterni, ove non sia possibile conservare quelli esistenti. Essi dovranno essere eseguiti con tecniche e materiali tradizionali. Può essere ammesso l'uso di malte bastarde per l'esecuzione di arricci, mentre è vietato il cemento per gli intonaci di finitura (stucchi o colle). Le finiture delle pareti esterne e delle scale esterne dovranno essere conservate nel loro stato attuale, soprattutto per quanto riguarda i singoli elementi che le compongono (portali, mostre, marcapiani, cornici, gradini, parapetti, tinteggiature, ecc.). Quando però tali elementi e finiture presentino un grave stato di degrado e/o evidenti manomissioni saranno consentite modeste integrazioni degli elementi lapidei o di stucco, eseguiti, se occorre, con forme semplificate. Negli stessi casi è ammessa la reintegrazione ed il completamento dell'intonaco, eseguito secondo le modalità della manutenzione ordinaria. Quest'ultima operazione non potrà essere consentita quando il carattere architettonico delle finiture e le tracce di elementi preesistenti esibiti dalla facciata ne sconsiglino la reintonacatura. Sono proibiti i paramenti esterni in mattoni a faccia vista; parapetti in lamiera, vetro, ondolux, rete metallica, coperture e pensiline in ondolux mentre sono consentite

- nelle pensiline coperture in lastre di vetro, sono proibiti infissi in metallo;
- per manti di copertura, per infissi, per serramenti di negozio, ecc., dovranno essere preferibilmente recuperati o riutilizzati forme, materiali e tecniche analoghe e coerenti con quelle dell'assetto storico dell'edificio e/o con le caratteristiche ambientali.
6. Coloriture: Ogni intervento deve rispettare le prescrizioni seguenti:
- Sono vietate tutte le eliminazioni totali di intonaci anche se tali operazioni vengono condotte per mettere in luce elementi - anche pregevoli - appartenenti a fasi precedenti all'attuale definizione architettonica. Infatti tali operazioni costituiscono un falso storico, poiché eliminano dai manufatti ogni testimonianza del loro passaggio nel tempo e di regola ne compromettono l'unità figurativa.
 - Occorre privilegiare il consolidamento dei supporti piuttosto che il rifacimento. Inoltre quando "la superficie di sacrificio" degli intonaci risulta totalmente o in gran parte perduta, essa può essere reintegrata in modo soddisfacente - per costituire adeguato supporto della tinteggiatura - con una o più mani di latte di calce addizionato con un'emulsione acrilica piuttosto che attraverso il rifacimento di colle o stucchi di finitura.
 - Sono proibite tinte e vernici a base di quarzo plastico, anche se miscelate con inerti tendenti a migliorarne la resa.
 - È fatto obbligo di usare tinteggiature a calce, eventualmente addizionate, anche in questo caso, con emulsioni acriliche, e distendere le tinte attraverso più passate di velature trasparenti eseguite a pennello e a spruzzo.

7. Schema dei colori per il Centro, Storico Criteri di applicazione. In via provvisoria, in attesa della redazione del Piano del Colore, le seguenti indicazioni esprimono il ventaglio delle tinte-base alle quali aggiungere l'attenuatore (bianco per avere le tonalità corrette per l'applicazione. La quantità di attenuazione resta libera per adattare meglio il colore alle condizioni di illuminamento (luce/ombra) esistenti e dei rapporti con la minore o maggiore vastità delle superfici secondo il criterio:
 - maggiore superficie colorata = maggiore attenuazione
 - minore illuminazione = minore attenuazione
8. Criteri di scelta: I toni di colore terrosi (Terra di Siena o simili) e le loro variazioni sono indirizzati verso i complessi edilizi più antichi della Zona A. I toni di colore bianco-grigio, grigio e quelli bianco – celeste, grigio - celeste sono indirizzati verso i complessi edilizi più recenti del Centro Storico determinati in accordo con l'Ufficio Tecnico.
9. Tipologia dei materiali coloranti: Sono quelli raccomandati negli altri articoli delle presenti Norme.
10. Infissi esterni ed accessori vari: Sono raccomandate coloriture sui toni del verde scuro, marrone scuro per le tinteggiature generali sui colori terrosi mentre il bianco e le sue variazioni sono raccomandati per le tinteggiature sui colori aerei.

Art. 111) TUTELA DEL VERDE URBANO

1. Nelle zone verdi, orti e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi ad alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi, in tali zone possono essere autorizzati dal Sindaco

manufatti che non arrechino pregiudizio ambientale e al decoro cittadino oltrech  al diritto di terzi confinanti, fermo restando quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. in merito alla quantit  di allacciature di nuovo impianto in relazione alle dimensioni dei fabbricati.

2. Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi ad alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi della stessa essenza secondo quanto previsto dalle N.T.A. dello strumento urbanistico.
3. Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato. Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante pi  cospicui e caratteristici.
4. All'interno del Centro Storico, possono essere poste essenze arbustive o comunque florovivaistiche in vasi e contenitori secondo un progetto unitario. Il verde annesso alla residenza, a causa degli scoscendimenti altimetrici non sar  utilizzabile a fini urbanistici o edilizi e la vegetazione esistente dovr  essere soggetta a periodici interventi di manutenzione e potatura con riguardo alla conservazione dell'integrit  dell'ambito rupestre.

Art. 112) ACQUE PUBBLICHE CATALOGATE E FOSSI NON CATALOGATI

1. Gli argini ed il letto dei corsi d'acqua perenni o stagionali devono essere sottoposti a pulizia periodica annuale o con maggior frequenza se necessario, per garantire un regolare efflusso delle acque in particolare meteoriche. Tale manutenzione pu  essere demandata con ordinanza del Comune ai proprietari confinanti con il corso d'acqua in oggetto. Se trattasi di acqua pubblica catalogata si applica quanto disposto dalla L.R. 24/98.

Art. 113) PARCHEGGI

1. Per spazi di parcheggio previsti dalle NTA dello strumento urbanistico debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, inclusi quelli per la manovra e l'accesso degli autoveicoli. Il posto auto deve rispettare le seguenti dimensioni minime: cm 2,25 x 5,00; per ogni 50 posti auto va reperito almeno un posto auto di dimensioni minime 3,50 X 5,00 ai sensi della legge 13/89.
2. Nei progetti dovranno essere chiaramente indicati e dimensionati le corsie d'accesso e gli stalli per gli autoveicoli .
3. I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato.
4. All'interno del centro storico, e per gli immobili esistenti e antecedenti al 1967, nell'impossibilità di reperire idonei spazi a parcheggio, possono essere concesse deroghe da parte dell'Amministrazione Comunale con il versamento di un contributo stabilito dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di aree a parcheggio pubblico in ragione di 18 mq a posto macchina.
5. Parcheggi per visitatori – sono previsti e normati dalle NTA del pRG vigente. Possono essere evidenziati da strisce gialle verniciate a terra ovvero muniti di catenelle o attrezzo a scomparsa a delineare la proprietà e l'uso.
6. Parcheggi pertinenziali – Sono previsti e normati dalla legge 122/89 e successive modificazioni, la loro realizzazione deve rispettare quanto previsto, caso per caso, dal presente Regolamento Edilizio. In

corrispondenza dei posti auto all'aperto derivanti dalla applicazione della L. 122/89 sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili. Dette opere sono ammesse in ogni zona del territorio comunale e non sono computate ai fini della S.U.L. e degli altri parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni:

- a) non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;
- b) devono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
- c) non devono essere delimitate da murature (o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi) per l'intero loro perimetro;
- d) almeno un lato di dimensione non inferiore a mt 2,50 deve essere completamente aperto e privo di infissi e schermature;
- e) la profondità della schermatura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di mt 6,00.

Con riferimento alla prescrizione di cui alla precedente lettera b), i progetti delle opere di schermatura dei posti auto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto. Detta documentazione deve essere costituita almeno da una documentazione fotografica di insieme e di dettaglio e da una relazione illustrativa per quanto riguarda materiali e tecniche da adottare.

7. Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9 comma 1 della L. 122/89, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi. I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera questa sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VV.FF., prima del rilascio del Permesso di Costruire (o dell'atto sostitutivo del medesimo) dovrà essere prodotto il relativo nulla osta.
8. Per le superfici a parcheggio previste dalle attuali leggi relativamente alle attività commerciali ed assimilate, qualora non siano reperibili sull'area del richiedente, è ammesso il loro trasferimento in prossimità dell'attività svolta o proposta a anche se ciò comporta l'ubicazione della superficie di parcheggio in zona urbanistica diversa da quella dell'attività di riferimento.
9. In occasione di fiere e mercati all'aperto, possono essere utilizzate adeguate superfici a prato, anche in zona agricola, per il parcheggio auto relativamente alla manifestazione all'aperto. Tale uso è autorizzato dagli uffici tecnici, dietro presentazione di assenso dei proprietari dell'area.

Art. 114) ZONE CIMITERIALI

1. All'interno dell'area cimiteriale restano vigenti le normative specifiche di polizia mortuaria ed edilizia attualmente in vigore.
2. All'esterno del perimetro cimiteriale , quando monumentale, nella fascia di 50 mt è permessa l'installazione di rivendite di fiori o di oggetti di uso

funerario. Per gli edifici esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione.

3. In attuazione dell'articolo 28 della legge 166/2002 per dare esecuzione a un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico sanitarie, il Consiglio Comunale può consentire, con l'approvazione del presente Regolamento Edilizio, previo parere della competente ASL , la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici.
4. La riduzione di cui al comma precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.
5. Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.
6. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d), del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
7. Quanto riferito a nuovi edifici si intende per spazi vuoti tra edifici esistenti, che non siano distacchi, possono essere completati per evitare su questi relitti di lotti eventuali usi impropri e privi di decoro, senza prospezione sul cimitero, a condizione di rispettare allineamenti, altezze, consistenze e

destinazioni d'uso analoghe agli edifici contermini e che siano rispettate le normative sanitarie prescritte dalla ASL.

Art. 115) EDIFICI PER IL CULTO

1. Gli edifici destinati al culto, quali chiese, campanili ecc., per il loro carattere di monumentalità e rappresentatività non sono sottoposti agli indici di fabbricabilità espressi dalle NTA del PRG che si intendono assolti considerando una altezza virtuale dell'edificio pari a mt 3,00. Alla stessa disciplina sono sottoposte le opere o le parti connesse alla gestione dei suddetti edifici quali abitazioni per ecclesiastici, attività ricreative, assistenziali e comunque complementari, comprese edicole e cappelle devozionali.

CAPITOLO 14

NORME PER LO SFRUTTAMENTO DELLE OPERE DI PRESA SUPERFICIALE E PROFONDA

Art. 116) TRIVELLAZIONE DI POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DI FALDE ACQUIFERE

1. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nullaosta di altri organi statali e regionali. Detti interventi sono sottoposti alla disciplina prevista dal D.P.R. n.236 del 24.05.1988.
2. I proprietari dei fondi su cui insistono opere di presa d'acqua, costruite prima dell'entrata in vigore della presente normativa, sono tenuti a conformarsi, entro sei mesi, a quanto previsto nei seguenti commi.

Art. 117) SPECCHI D'ACQUA

1. Le piscine private, così come le vasche di accumulo dovranno essere dotate di approvvigionamento idrico autonomo, senza accesso all'acquedotto pubblico. Detto approvvigionamento dovrà avvenire con le modalità del presente Regolamento Edilizio in materia di pozzi e captazioni idriche.

Art. 118) RICHIESTA DI RICERCA DI ACQUA NEL SOTTOSUOLO:

PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

1. La domanda per la ricerca di acqua nel sottosuolo dovrà essere indirizzata, in duplice copia, al Sindaco, e dovrà contenere le seguenti indicazioni:
 - a) Nome e cognome del proprietario o del conduttore del terreno ove si intende effettuare la ricerca di acqua, residenza e numero telefonico;
 - b) foglio e particella catastale del terreno in cui si intende effettuare la ricerca;
 - c) finalità d'uso del prelievo d'acqua (potabile, industriale, agricolo o altro);
 - d) presenza di altri pozzi all'interno della stesa proprietà o nelle immediate vicinanze;
 - e) eventuale presenza di condotte comunali d'acqua nell'area d'intervento e relativa distanza, ove tali dati siano noti;
 - f) probabile portata emunta e periodo di attingimento previsto;
 - g) eventuale presenza, nell'area d'intervento, della rete fognaria comunale o di fosse settiche, e relative distanze;
 - h) stralcio del PRG e stralcio catastale della zona;
 - i) documentazione fotografica dell'area interessata;
 - l) relazione geologica sulle caratteristiche del terreno.

2. Il richiedente dovrà allegare una ricevuta di versamento a titolo di diritti d'ufficio con versamento sul C/C intestato al Comune di Manziana.
3. La richiesta di autorizzazione al Comune di Manziana non esclude l'osservanza delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia di acque sotterranee. Pertanto chiunque intenda eseguire perforazioni per acqua a qualunque titolo, dovrà prendere visione ed adempiere gli obblighi della normativa sopra citata. Nella dichiarazione di fine lavori l'utente dovrà dichiarare di aver adempiuto gli obblighi derivanti da detta normativa.

**Art. 119) PROCEDURA PER LA CONCESSIONE DELL'AUTORIZZAZIONE
ALLA RICHIESTA DI RICERCA D'ACQUA**

1. Entro 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco, verificata la documentazione presentata attraverso l'Ufficio Tecnico, sentito il parere dell'Ufficio Ambiente della Azienda ASL e negherà motivando, o rilascerà l'autorizzazione alla ricerca idrica, riservandosi comunque, di effettuare sopralluoghi e controlli a mezzo dei propri settori tecnici.
2. Ove la ricerca idrica non avesse successo, dovrà esserne data specifica comunicazione al Sindaco, precisando la profondità raggiunta nel corso della ricerca e l'avvenuto ripristino dei luoghi.
3. Ove la ricerca idrica avesse successo, si potrà procedere alla realizzazione delle opere di presa con le modalità e gli obblighi riportati nei successivi articoli, previa presentazione di un progetto di massima- con descrizione dei lavori che verranno eseguiti- sottoscritto dall'impresa, che li eseguirà.

Art. 120) MODALITA' COSTRUTTIVE DEL POZZO

1. Il pozzo dovrà essere sempre equipaggiato con colonna di rivestimento per tutta la lunghezza della perforazione, prevedendo l'utilizzo di appositi filtri già predisposti o eseguiti in opera. La colonna definitiva verrà munita in opera, alla propria base di apposito tappo per evitare l'invasione della colonna da parte di materiali a granulometria fine.
2. Alla profondità di prelievo dell'acqua di falda e per tutta la lunghezza dei filtri, tra le pareti del foro e quelle delle colonna di rivestimento, andrà inserito un cuscinetto costruito da ghiaie o sabbie o altro materiale granulare inerte, opportunamente calibrato e lavato, a scopo filtrante per le particelle a granulometria sottile.
3. Le eventuali falde superficiali non utilizzate andranno escluse mediante cementazione impermeabilizzante. In tale modo si impedirà all'acqua contenuta negli acquiferi sospesi superiori di raggiungere la falda sottostante con il risultato del peggioramento qualitativo della risorsa profonda e l'eventuale trasporto di inquinanti in profondità.
4. La camicia del pozzo dovrà elevarsi dal piano di campagna per almeno 50 cm ed essere protetta da un pozzetto a tenuta stagna. Tale pozzetto sarà costituito su una base di cemento superficiale che dovrà contribuire ad impedire infiltrazioni di acqua piovana nel pozzo ed avrà dimensioni esterne massime di m 1,2 x 1,2 x 1,2.
5. Laddove la camicia di rivestimento fosse costituita da lamiera di ferro, essa dovrà essere opportunamente trattata contro la corrosione, utilizzando metodi o prodotti non tossici.

6. L'opera dovrà essere isolata dall'esterno a mezzo di una cementazione dello spazio anulare tra le pareti del foro e la colonna di rivestimento definitiva, per una profondità non inferiore a dieci metri dal piano di campagna. La cementazione verrà effettuata previa messa in opera di tampone di bentonite o analoga tecnologia, per rifluimento dal basso di boiaccia di cemento con densità suggerita in 1,8 Kg/dmc. Analogamente, il fondo del pozzetto dovrà essere cementato con magrone di cemento per uno spessore di almeno 15 cm.
7. L'impianto elettrico dovrà essere eseguito in conformità alle norme vigenti, e in particolare alla legge 5 marzo 1990 n°46.

Art. 121) POMPA

1. Il Comune di Manziana si riserva di verificare la rispondenza tra le caratteristiche dell'acquifero e le reali esigenze dell'utenza, limitando, eventualmente a mezzo di strumenti di misura e regolazione del flusso idrico, che verranno installate a spese dell'utente, i casi in cui le quantità di acqua emunta, non fossero compatibili con le caratteristiche di potenzialità dell'acquifero impegnato dall'opera stessa.

Art. 122) DISTANZE DI SICUREZZA

1. Ove l'area circostante l'opera di presa dovesse ospitare sistemi di smaltimento dei liquami a mezzo di vasche di tipo IMHOFF, l'ubicazione del pozzo andrà effettuata in funzione delle distanze minime previste dalla legge vigente in materia e comunque non inferiore a 20 metri. Se l'opera riveste carattere di utilizzazione a fini potabili, tale distanza sarà portata a metri 30. Inoltre l'area circostante il pozzo non potrà essere ammessa a smaltimento di liquami di natura zootecnica o di acque di vegetazione, né

tantomeno a scariche incontrollate anche temporanee di rifiuti di qualsivoglia natura o quant'altro in grado di interagire negativamente con le acque di derivazione profonda.

Art. 123) SUBSIDENZA

1. Per subsidenza si intende il fenomeno di abbassamento del terreno superficiale, che può interessare particolari zone nel caso di opere che riguardano il sottosuolo.
2. Per le zone soggette a tale fenomeno verranno effettuati ulteriori studi atti ad accertare la portata massima da emungere onde non provocare abbassamenti del terreno superficiale causati da compattazione del terreno per eliminazione dell'acqua interstiziale.

Art. 124) DOCUMENTAZIONE DA CONSEGNARE A OPERE DI PRELIEVO ESEGUITE

1. Entro 30 giorni dalla data di completamento dei lavori, verrà consegnata presso l'Ufficio Tecnico comunale una relazione finale in duplice copia, a firma del professionista direttore dei lavori di perforazione. Una delle copie sarà inviata a cura del Comune, alla Azienda ASL di competenza. La relazione finale comprenderà:
 - a) data di inizio e fine lavori;
 - b) quota assoluta in metri s.l.m. del piano di campagna;
 - c) diametri di perforazione ;
 - d) profondità massima;
 - e) portata di esercizio;
 - f) livello statico e dinamico;
 - g) tipo e dimensioni della colonna di rivestimento e di emungimento;

- h) diametro dei filtri;
- i) tipo di pompa, prevalenza e potenza;
- j) falde rinvenute;
- k) tipo di contatore di portata installato di cui al succ. Art.125, Strumentazione di misura e controllo.

2. La relazione dovrà contenere i seguenti elaborati grafici:

a) Ubicazione su cartografia ufficiale

L'opera andrà ubicata sulla cartografia ufficiale della Regione Lazio alla scala di 1:10.000. L'opera di presa sarà altresì ubicata sulle tavole catastali del Comune di Manziana con le modalità sopra descritte.

b) Profondità raggiunta e stratigrafia del pozzo

Verrà elaborato il log di perforazione e la stratigrafia del pozzo, con specificazione delle eventuali falde incontrate durante lo scavo e di quelle effettivamente utilizzate.

Art. 125) STRUMENTAZIONI DI MISURA E CONTROLLO

1. L'opera di presa dovrà essere munita di apposito contatore di portata, sia al fine della determinazione della eventuale quota di depurazione dovuta dall'utente, sia per la stima dell'acqua prelevata ai fini della migliore gestione complessiva della risorsa idrica. Valgono le condizioni riportate sul Regolamento comunale per le opere di acquedotto. L'utente dell'opera sarà pertanto tenuto agli obblighi di autolettura nelle forme e con i modi fissati.
2. Ove l'opera non ricada in aree soggette a pubblica raccolta delle acque, essa dovrà comunque essere munita, a spese dell'utente, di apposito contatore di portata ed i dati saranno raccolti ed inviati al Comune di

Manziana - Ufficio Idrico - su base annua. I dati, diligentemente raccolti, potranno essere usati dalla Pubblica Amministrazione, al fine di un corretto sfruttamento a salvaguardia della risorsa idrica profonda, nello spirito della legge 36/94 art 5.

Art. 126) RECUPERO FUNZIONALE DEI POZZI ESISTENTI

1. I pozzi realizzati sul territorio del Comune di Manziana prima dell'adozione della presente normativa, e privi delle necessarie soluzioni tecnologiche atte a salvaguardare le falde acquifere da fenomeni di inquinamento, dovranno essere adeguati con opportuni interventi atti a garantire l'isolamento in un tempo massimo fissato in diciotto mesi dalla data di approvazione del presente Regolamento.
2. Le opere ubicate entro il perimetro dei limiti imposti dalla normativa vigente, in termini di distanza da vasche settiche, fosse IMHOFF o similari, ove non fosse possibile un intervento per riportare queste ultime a distanza regolamentare di sicurezza, verranno abbandonate dopo essere state effettuate le necessarie operazioni di riempimento e cementazione del foro, sotto il controllo degli operatori tecnici inviati dal Comune di Manziana.
3. Per tutte le altre opere, dovrà essere effettuata almeno la cementazione del primo tratto di perforazione, nell'interspazio compreso tra il foro originario e la colonna di rivestimento, per una profondità sufficiente a garantire che le acque di scorrimento superficiale non possono riversarsi in falda profonda attraverso detto interspazio. In superficie verrà realizzata una piazzola di cemento di forma quadrata, con lato 1 metro, sulla quale

verrà costruita una cabina chiusa nella quale verrà alloggiata la testata dell'opera di presa.

4. Tutti i pozzi dovranno essere dotati di contatori di portata, come meglio precisato all'Articolo *Strumentazioni di misura e controllo*.
5. Dell'avvenuto recupero funzionale sarà data comunicazione al comune attraverso specifica relazione a responsabilità di professionista del settore, nella quale dovranno essere dettagliatamente indicate tutte le operazioni di salvaguardia e ripristino effettuate. La relazione dovrà comunque contenere i dati generali di identificazione del proprietario e dell'area, già specificati nel presente Regolamento Edilizio. La documentazione sarà presentata in duplice copia, di cui una sarà inviata a cura del Comune, alla Azienda ASL di competenza. Laddove i proprietari di opere di presa in falda non osservassero gli adempimenti di cui sopra, verranno applicate le misure di legge previste dalla normativa vigente.
6. L'impianto elettrico dovrà essere adeguato alle norme vigenti, e in particolare alla legge 5 marzo 1990 n°46.

CAPITOLO 15

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVENTIVI

Art. 127) PIANI ATTUATIVI (PA)

1. 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. In attesa della formazione di detti Piani, ove prescritti, non sarà possibile rilasciare concessioni edilizie 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.

2. 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 PA di iniziativa pubblica o privata comprendono:
- Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 13 della L. 1150/42;
 - Piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate) di cui all'art. 28 della L. 1150/42;
 - Piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62;
 - Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della L. 865/71;
 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L. 457/78 ;
 - Piani di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito nella legge 493/93;
 - Programmi integrati di intervento promossi dal Comune ai sensi della L.179/92;
 - 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.

3. 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 PA, valgono le specifiche disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 128) PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA (LOTTIZZAZIONI)

1. I Piani Particolareggiati d'iniziativa privata (lottizzazioni) sono obbligatori nelle zone individuate dal PRG con tale formulazione di piano attuativo.
2. 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.
3. 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.

4. 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.
5. 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.

Art. 129) PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

1. I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78 nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle N.T.A. del PRG, dal presente Regolamento o in generale dalle norme vigenti in materia.
2. All'interno delle zone di recupero vengono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del Piano di Recupero. Detta deliberazione può anche essere contestuale a quella di adozione del Piano di Recupero.
3. I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi immobiliari, compresi nelle zone di recupero,

rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il 75% degli immobili interessati. Il limite minimo non può essere inferiore alla particella catastale od all'unità tipologica di base.

Art. 130) ELABORATI DEI PIANI ATTUATIVI

1. I PA, ad eccezione dei Piani di Recupero, 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 PA;
 - b) estratto aggiornato di mappa catastale con individuazione della zona soggetta al PA 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 PA 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 PA, 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 urbanistici/edilizi del PA (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 PA 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 PA 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.

Art. 131) ELABORATI DEI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

1. Il Piano di Recupero di iniziativa privata è costituito 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 Piano di Recupero;
 - b) estratto aggiornato di mappa catastale con individuazione della zona soggetta al Piano di Recupero, allegato elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari vincoli;
 - c) estratto di cartografia in scala 1:5000 o 1:10000 (formato A3 o A4) che localizzi l'ambito sottoposto al Piano di Recupero;
 - d) Norme Tecniche di Attuazione e vincoli relativi alla zona;
 - e) relazione tecnica illustrativa contenente in particolare:
 - gli obiettivi del Piano e delle modalità di attuazione;
 - indicazione delle categorie di intervento previste;
 - individuazione dei soggetti operatori;
 - le linee essenziali delle Norme Tecniche di Attuazione;
 - descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano, con analisi storico-critico-stilistica degli edifici e dei tessuti redatta in forma particolarmente dettagliata ed approfondita nel caso degli immobili sottoposti a vincolo di cui al decreto legislativo 490/99 Titolo I°;
 - indagini geologico-tecniche di supporto al Piano di Recupero così come previste dalla normativa e dalle deliberazioni regionali vigenti;
 - f) 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;

- g) planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le carenze igienico-sanitarie, strutturali e tecnologiche;
- h) documentazione fotografica con indicazione dei relativi punti di vista;
- i) progetto planivolumetrico nel rapporto 1:500 o 1:200 costituito da planimetrie, sezioni e profili, con indicazione degli edifici di cui si prevede il mantenimento, di quelli di cui si prevede la demolizione e ricostruzione e l'eventuale indicazione di quelli di nuova costruzione. Il progetto comprenderà planimetrie in scala adeguata con indicazione delle unità minime di intervento, delle nuove unità abitative e funzionali, delle destinazioni d'uso, degli spazi pubblici e di uso pubblico, ecc.;
- j) tavola urbanistica corredata dalla tabella contenente parametri urbanistici/edilizi del Piano di Recupero (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) 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;
- l) rappresentazione grafica in sovrapposizione del nuovo PA su rilievo aereofotogrammetrico;
- m) eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento;

- n) eventuale relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano;
 - o) computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
 - p) schema di convenzione con i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora occorrenti.
2. Nel caso di degrado ambientale per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione tecnica dovrà essere corredata da una perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

Art. 132) PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

1. I Piani Attuativi (PA), su richiesta del proprietario o dei proprietari interessati, sono adottati dall'Organo competente del Comune, previo parere della Commissione Edilizia ed approvati con le modalità previste dalla legislazione vigente.
2. La domanda di approvazione del PA, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco 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.
3. 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 PA è istruito dai competenti Uffici Comunali e quindi sottoposto al parere della Commissione Edilizia. Quando la proposta del PA presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona dal PRG, il Dirigente del Settore competente, sentito il parere della Commissione Edilizia, respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato; in caso di conformità, la proposta del PA viene sottoposta, unitamente allo schema di Convenzione, all'esame dell'Organo competente del Comune.

4. 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.
5. Il Dirigente del servizio, quindi, rilascia l'autorizzazione per l'attuazione del PA corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 133) CONVENZIONI

1. 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 PA, 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 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.

2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa. Avrà peraltro diritto allo scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, in

dipendenza delle opere eseguite direttamente secondo quanto riportato nel presente Regolamento.

Art. 134) PENALITÀ PER INADEMPIENZA E SVINCOLO DELLE CAUZIONI

1. 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.
2. Lo svincolo parziale della cauzione può avvenire su autorizzazione del Dirigente del Settore 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.

CAPITOLO 16

DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)

Il contenuto del presente Capitolo (dall'art. 135 all'art. 145) , nella sua applicazione dovrà tener conto delle prescrizioni di cui alla legge n°10 del 28 settembre 1977 e successiva L.R. 59/85.

Art. 135) MODALITA' PER L'INSTALLAZIONE

1. L'attività consistente nell'esecuzione d'opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, depositi per roulotte e/o per costruzioni di servizio agli stessi, è subordinata a DIA con atto d'obbligo di cui al presente Regolamento Edilizio.
2. La Denuncia di Inizio Attività assistita da atto d'obbligo per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari di cui al comma precedente, può essere presentata soltanto relativamente alle aree destinate, dallo strumento urbanistico, a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

Art. 136) DEFINIZIONE DI COMPLESSI TURISTICI RICETTIVI COMPLEMENTARI

1. Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità.
1. In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.
2. Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori.

3. Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici temporanei e i campeggi come di seguito definiti dalla Legge Regionale n. 59/85.
 - a) villaggi turistici temporanei – sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono contenere tende, roulotte e altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalow etc.) non vincolati permanentemente al suolo ma soltanto appoggiati o ancorati.
 - b) Campeggi – sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere a trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.
4. Nei villaggi turistici temporanei è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi (tende, roulotte, ecc.) purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.
5. Nei campeggi è consentita la presenza di tende o roulotte installate a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento, purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Art. 137) DOMANDA DI DIA ASSISTITA DA ATTO D'OBBLIGO

1. La Denuncia di Inizio Attività per l'allestimento d'aree per villaggi turistici temporanei e campeggi deve esplicitamente contenere nell'atto d'obbligo:
 - a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico e del presente Regolamento nonché le disposizioni legislative e

- regolamentari vigenti per le singole categorie di complessi emanate dalle autorità competenti per territorio, nazionale e regionale;
- b) l'elezione del domicilio del Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore del servizio;
 - c) le date d'apertura e chiusura annuale del complesso;
 - d) l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa.
 - e) L'impegno al ripristino dei luoghi al termine dell'attività che è presupposto della procedura DIA.

Art. 138) DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE

1. A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici in tre copie:
 - a) corografia in scala 1:10000 o 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
 - b) estratto autentico di mappa – rilasciato in data non anteriore a sei mesi – con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
 - c) planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e d'ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti nonché i nomi dei proprietari confinanti;
 - d) planimetria di progetto, come al precedente punto c), con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni d'uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;

- e) planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere d'urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
 - f) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;
 - g) dettagli esecutivi dei vari tipi di servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc.
2. L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata ed il suo inserimento nell'ambiente circostante.
3. La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto d'uso del suolo per cui si presenta la DIA, il modo d'alimentazione e il fabbisogno giornaliero d'acqua potabile, il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, il modo d'evacuazione delle acque nere, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie, il modo d'illuminazione, il numero massimo di campeggiatori, la descrizione delle tipologie dimensionali di tende, cabine, bungalow o "case mobili" ecc. previsti nel complesso ricettivo, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione ed in particolare le schermature della visibilità dalle vie di comunicazione e dalle zone abitate.

4. L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, in merito al progetto, il parere delle competenti autorità igienico-sanitario, forestali ecc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

**Art. 139) DIMENSIONAMENTO E NORME SPECIFICHE DEI COMPLESSI
RICETTIVI COMPLEMENTARI**

1. La superficie minima per l'installazione di un villaggio turistico temporaneo o di un campeggio è pari a mq 10.000.
2. Il numero massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 120 unità per ettaro dell'area totale del complesso.
3. La superficie effettiva utilizzabile per l'installazione delle unità mobili (tende, roulotte, ecc.) ovvero dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri (" case mobili ", bungalow, ecc.), non deve superare 1/3 della superficie totale del complesso.
4. Della rimanente superficie, almeno la metà deve restare allo stato naturale, salvo eventualmente piantamenti o rimboschimento. Sulla restante superficie devono essere previsti i servizi e le attrezzature comuni relativi al complesso.
5. La cubatura realizzabile per detti servizi e attrezzature non può superare il valore di 0,05 mc/mq della superficie dell'intero complesso; l'altezza massima non può superare i m 4,50 al colmo.
6. Gli eventuali edifici rurali esistenti, che ricadono nella zona interessata dal complesso, possono essere mantenuti e ristrutturati per attrezzature necessarie o complementari al funzionamento del complesso stesso.

7. Per le costruzioni fisse valgono tutte le disposizioni del presente Regolamento edilizio per i fabbricati in genere.
8. Per servizi e attrezzature comuni si intendono: bar, ristorante, spaccio, attrezzature sportive (piscine, tennis, bocce, ecc.), attrezzature ricreative (giochi bimbi, locali e spazi per l'incontro, televisione, ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc.
9. E' vietato, all'interno dell'area del complesso, procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e alla rimozione d'eventuale sottobosco e macchie senza la prescritta autorizzazione degli organi di tutela competenti.
10. E' consentita la parziale livellazione del terreno, purché essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione di manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) d'altezza non superiore a m 1,50. Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali con le caratteristiche di cui alla legge 13/89.
11. E' prescritto l'impianto di nuove alberature d'alto fusto, d'essenza locale, per la formazione di zone verdi a parco, attrezzate o no, nella misura di una pianta ogni 150 mq, qualora non esistano in loco.
12. Almeno il 10% della superficie, per l'installazione delle unità mobili o dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri, deve essere dotato d'alberi o attrezzature atte alla creazione di zone d'ombra, mediante uso di stuoie o incannucciate, con esclusione di materiali plastici, lamiera metallica, lastre in eternit, o similari.

13. L'area del complesso deve essere di norma munita di recinzione costituita essenzialmente con siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di murature d'altezza superiore a m 0,50.
14. Le piazzole per le unità mobili (tende, roulotte, ecc.), non possono avere superficie inferiore a mq 60.
15. Le piazzole per i manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri (bungalow ecc.) non possono avere superficie inferiore a mq 120.
16. Su ogni piazzola non può essere installata più di un'unità mobile ovvero più di un manufatto semipermanente realizzato in materiali leggeri con una densità media di 4 persone.
17. E' consentita, eccezionalmente, la suddivisione di una piazzola in due settori limitatamente al caso di tende con non più di tre persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariata la capacità ricettiva totale del complesso.

Art. 140) PARCHEGGI E STRADE INTERNE

1. In prossimità del locale di ricezione deve essere prevista un'area di sosta con un numero di posti auto pari ad almeno il 5% del numero delle piazzole.
2. All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del complesso è di regola vietata. Le aree per il parcheggio devono essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto.

3. Tali parcheggi devono essere dimensionati nelle quantità minime di un posto auto per ogni piazzola prevista nel campeggio.
4. Le aree adibite a parcheggio e la viabilità interna devono essere costipate e indurite superficialmente a prova d'acqua e di polvere.

Art. 141) SERVIZI ATTREZZATURE COMUNI NEI COMPLESSI

RICETTIVI COMPLEMENTARI

1. I servizi igienico-sanitario d'uso comune, con suddivisione per sesso, devono essere dimensionati nella quantità minima di :
 - a) 1 WC ogni 15 persone o frazione di 15;
 - b) 1 lavabo ogni 15 persone o frazione di 15;
 - c) 1 box doccia ogni 20 persone o frazione di 20;
 - d) docce all'aperto nella misura minima di un'ogni 30 persone. Tali servizi devono essere suddivisi a gruppi e localizzati in modo da poter servire, col minimo dei percorsi, tutte le piazzole.
2. Devono inoltre essere previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura minima di 1 ogni 40 persone, e fontanelle d'acqua potabile in ragione di un'ogni 40 persone.
3. I manufatti destinati a contenere i suddetti servizi devono essere realizzati con materiali e sistemi costruttivi idonei, limitando le murature al minimo.
4. Per le coperture deve essere vietato l'uso di materiale plastici, lamiera metalliche e similari.

5. Le altre attrezzature d'uso comune, devono essere realizzate, preferibilmente, con materiali semplici (pietra, legno, c.a. in vista, ecc.) e ben inserite nell'ambiente.
6. Per la copertura di tali attrezzature è vietato l'uso dei materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

Art. 142) ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

1. devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente, le attrezzature di seguito elencate :
 - a) Impianto idrico:
 - I. l'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri d'acqua al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che garantiscano un'autonomia di almeno 24 ore.
 - II. Se il complesso ospita più di 300 persone tale quantità va aumentata di litri 10 a persona per ogni ulteriore 300 unità o frazione di 300. L'approvvigionamento idrico deve essere d'acqua potabile o potabilizzata per una quantità minima di 60 Lt/persona.
 - III. La distribuzione d'acqua non potabile all'interno del complesso è consentita per i soli servizi igienico-sanitario con chiare ed evidenti indicazioni.
 - b) Rete fognante per acque nere e meteoriche:
 - I. Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente Regolamento.

- II. La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso.
- c) Raccolta dei rifiuti:
 - I. In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti.
 - II. Per lo scarico delle immondizie devono essere predisposti contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti analoghi a quelli previsti dal Comune ogni 6 piazzole o frazione di 6. I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 20 m dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a m 100 da quella più lontana.
 - III. Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati.
- d) Impianto elettrico e d'illuminazione:
 - I. Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole.
 - II. L'impianto d'illuminazione deve prevedere punti luce ad una distanza massima di 50 m l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale, nonché dei servizi ed attrezzature comuni.
 - III. Il complesso ricettivo deve altresì essere dotato d'impianto d'illuminazione autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione delle parti comuni per almeno 10 ore consecutive.
- e) Impianto antincendio:

- I. Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti e in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi di fornitura dell'acqua (potabile e non potabile) per almeno 4 idranti. In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione dei suddetti idranti.
- II. In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 40 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di m 50 dalla piazzola più lontana.
- III. E' inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati d'impianto per l'utilizzazione d'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura d'acqua calda.

Art. 143) NORME PER LA GODIBILITA' GENERALE DEI COMPLESSI

RICETTIVI COMPLEMENTARI

1. Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentirne l'utilizzazione anche agli anziani e alle persone con limitate o impedito capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi, devono essere evitate le barriere architettoniche di cui alla legislazione vigente.
2. Per i servizi e le attrezzature comuni, devono essere rispettate le norme contenute nel precedente *Capitolo "Caratteristiche dei locali"* e riguardanti la categoria A. In particolare deve essere previsto almeno un locale igienico, un lavabo e una doccia con le caratteristiche di cui al precedente *Articolo "Classificazione dei locali"*.

3. Inoltre è opportuno che nei villaggi turistici alcune delle unità temporanee semipermanenti (bungalow, ecc.) abbiano le caratteristiche di cui ai precedenti Articoli “Classificazione dei locali” e “ Caratteristiche dei locali.”

Art. 144) DIVIETI

1. E' comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi complementari:
- a) lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del D.M. 1.4.1968, per le distanze ivi stabilite maggiorate di m 20,00;
 - b) in un raggio di m 200 dalle opere vincolate ai sensi della legge 1.6.1939, n. 1089 relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e dai cimiteri;
 - c) in un raggio di m 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e dai pozzi pubblici d'acqua potabile;
 - d) ad una distanza inferiore a m 50 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni e dalla battigia delle coste marine e lacuali.

Art. 145) RIFERIMENTI

1. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente capitolo si fa riferimento alla L.R. 3 maggio 1985 n° 59 “Disciplina dei complessi ricettivi campeggistici”

CAPITOLO 17

DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE

Art. 146) ZONE AGRICOLE

1. Le zone agricole sono quelle riportate come tali sulle tavole grafiche dello strumento urbanistico vigente, dove mantengono la loro validità le

suddivisioni particellari tradizionalmente chiamate “quote” caratteristiche del territorio di Manziana, con le potenzialità agropedologiche riportate sui grafici. E' ammesso ai fini del raggiungimento delle superfici del lotto minimo l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

2. Il lotto minimo definito dalla L.R. 8/2003, art. 5 comma 6 e quantificato in 30.000 mq, per cui è possibile richiedere il permesso di costruire e i limiti massimi degli annessi agricoli, è derogabile previa approvazione, da parte del Comune, di un piano di utilizzazione aziendale per le attività agricole e delle attività connesse secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 8/2003.

3. La dimensione dell'Unità Minima Aziendale, in caso di richiesta inerente edificazione per scopi agricoli e/o ampliamento degli annessi, deve essere calcolata e motivata in apposito P.U.A. di cui all'art. 7 della L.R. 8/2003. In apposito allegato alle presenti norme si forniscono indicazioni su:

- La stesura del P.U.A., nel rispetto della L.R. 8/2003, art. 7, comma 3;
- La valutazione del P.U.A., da operare da parte della Commissione Edilizia Comunale per quanto riguarda il punto a) del comma 2 art. 7 L.R. 8/2003;
- Le colture e le altre attività agricole prevalenti nella zona con riferimenti ai fabbisogni di lavoro ed ai possibili redditi

I valori di queste indicazioni sono soggetti ad aggiornamento periodico da parte del Comune.

4. In applicazione del comma 5 dell'art. 5 della L.R. 8/2003 l'indice di fabbricabilità non può superare 0,01 mq/mq (pari a 100 mq totali lordi fuori terra ogni 10.000 mq di terreno) fino ad un massimo di 300 mq per

ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente all'intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima. I Parametri sono i seguenti:

- Altezza massima alla gronda ml 7,50 residenziale;
- Distacco dai confini mt 10,00;
- Distacco dai fabbricati ml 10,00;
- Distacchi dalla strada mt 10,00
- Schermature dei manufatti dalle strade con essenze vegetali;
- Coperture a falde e manto in tegole;
- Vincolare alla inedificabilità le aree residue all'eventuale asservimento effettuato.

5. Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di mq 40 ogni 10.000 mq di terreno con un'altezza massima di mt 3,20 alla gronda e copertura a tetto, distacco dai confini mt 10,00, distacco dai fabbricati ml 10,00;, distacchi dalla strada mt 10,00.

6. Le attività connesse e compatibili (art. 4 L.R. 8/2003) sono quelle che contribuiscono con la loro presenza alla modernizzazione ed al potenziamento delle produzioni agricole complessive di un'area vasta fornendole prodotti ed attrezzature, per le quali trova applicazione l'art. 5, comma 10 della L.R. 8/2003, a titolo esemplificativo possono essere : Fienili, tettoie, cantine enologiche, cantine sociali, impianti di trasformazione agricola e attività complementari alle esigenze della produzione quali:silos, impianti frigoriferi di conservazione, materiali edilizi e affini per l'agricoltura, manutenzioni attrezzature, frantoi, serre, depositi di acqua, padding per cavalli e stalle, stazzi bovini, suini, ovini, prodotti

chimici per l'agricoltura e sementi, legnami, impianti di depurazione, macchine agricole, imballaggi per agricoltura, agriturismo, attività per il tempo libero all'aria aperta ecc.

7. Tra gli annessi agricoli i soli depositi attrezzi di lavoro previsti dal comma 7 dell'art. 55 della L.R. 8/2003 potranno essere localizzati sulle "quote" con un massimo di 12 mq, altezza mt 3,20, copertura a tetto e schermatura vegetale.
8. Gli edifici esistenti in zona agricola possono essere soggetti a rinnovo, fino alla demolizione e costruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, una sola volta del dieci per cento delle sole superfici residenziali per motivi di adeguamento igienico sanitario, mentre per gli edifici ubicati entro le zone di rispetto stradale in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, assumendo un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.
9. Nelle zone agricole sono presenti manufatti autorizzati ovvero oggetto di procedure ex lege 47/95, in questo caso tali manufatti per la conduzione agricola e artigianale o residenziale in zona agricola riportati o non riportati sulle tavole catastali sono qualificati come "case sparse" alle quali si applicano le norme del PRG vigente.
10. Nella eventualità che specifiche necessità di assistenza sociale rendano manifesta l'opportunità che queste funzioni siano ubicate in zona agricola sarà applicabile quanto disposto dagli art. 5 e 7 della L.R. 8/2003

CAPITOLO 18

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 147) CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI

1. La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da Enti ed associazioni, è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.
2. Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche e delle acque nere, preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.
3. Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato per iscritto del proprietario del suolo; l'Amministrazione Comunale può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

Art. 148) SOSTA CONTINUATA DI ROULOTTE E DI VEICOLI O RIMORCHI ATTREZZATI PER IL PERNOTTAMENTO SU SUOLO PUBBLICO

1. La sosta continuata, per un periodo superiore ad un giorno, di roulotte e di veicoli autorizzati per il pernottamento deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.
2. Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di quindici giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli

di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo autorizzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

3. Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

Art. 149) INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI

1. L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, è soggetta a DIA se ha caratteristiche temporanee. E' invece sottoposta a Permesso di Costruire se ha caratteristiche di permanenza, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.
2. La DIA può essere presentata per una permanenza a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del tecnico comunale e dell'Ufficio competente; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fideiussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune. La

richiesta di Permesso di Costruire comporta il rispetto di indici ed altri parametri urbanistici edilizi del PRG vigente.

3. L'Amministrazione Comunale può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Edilizia.
4. Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulotte ecc.) se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste.

**Art. 150) CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI
STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI**

1. Le costruzioni trasferibili quali chioschi e similari possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, piccoli generi alimentari, bar, ecc.). dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'areazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti comunque inferiore a m 1,50.

2. E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m 2,50.
3. Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.
4. La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq 6,00 e l'altezza massima totale non può superare i m 3,00.
5. Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.
6. Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.
7. Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.
8. Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.
9. Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni o spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad un 1/3 dell'area disponibile.

10. L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.
11. I tendoni non comportano l'applicazione di indici edilizi ed urbanistici. Le strutture gonfiabili stabili, quali ad esempio per attività sportive comportano ai fini del rispetto degli indici urbanistici l'altezza virtuale di calcolo di mt 2,40 ed una superficie pari al 60% di quella strutturale.

Art. 151) LOCALI APERTI AL PUBBLICO

1. I locali aperti al pubblico, quali cinema, mercati e supermercati, saloni per attività sportive, ricreative, per convegni o manifestazioni culturali, teatrali o musicali etc., devono rispondere ognuna nella sua specificità alle norme del presente Regolamento Edilizio e alle norme specifiche emanate dalle rispettive autorità competenti in materia di prevenzione, di igiene, di agibilità.
2. Per attrezzature di servizio alle attività per il tempo libero si intendono piccoli locali che assorbono funzioni di spogliatoi uomini/donne, docce, bagni, sale di riunione, circoli, bar/soggiorno, biglietterie, depositi generali/attrezzi.
3. Ai cinema, eventualmente multisale, possono essere associate attività di bar e piccolo ristoro.
4. Microartigianato – il recupero di locali abbandonati o sottoutilizzati, soprattutto al piano terra nei centri storici, è favorito dal microartigianato e microcommercio. La presenza di dimensioni interne dei locali diverse dai minimi normalmente consentiti, non impedisce la loro utilizzabilità che

deve essere valutata caso per caso dalla ASL che può imporre soluzioni tecniche alternative alle carenze dimensionali riscontrabili.

Art. 152) DEPOSITI DI MATERIALI NON ASSIMILABILI AI RIFIUTI SU

AREE SCOPERTE

1. I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza se non facenti parte di cantieri in costruzione.
2. Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio dell'Amministrazione Comunale e sentiti il Tecnico comunale e l'Ufficio competente, essi non costituiscano deturpamento o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.
3. Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone individuate nel PRG.
4. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 153) OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

1. L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica dell'Amministrazione Comunale, che può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non

contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

2. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.
3. L'Amministrazione Comunale può concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme di realizzazione contenute nel presente Regolamento.
4. Il richiedente in tale caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.
5. Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse e l'Amministrazione Comunale può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

**Art. 154) ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCI IN
GENERE**

1. L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale, che può condizionarla all'osservanza di intralci alla circolazione, e a tutela della incolumità pubblica.

Art. 155) ACCUMULI O DISCARICHE DI RIFIUTI SOLIDI, RELITTI E ROTTAMI

1. E' vietata la formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.).

Art. 156) ATTIVITA' NELLE ZONE BOScate

1. Le attività forestali e le colture nelle zone boscate sono regolamentate secondo quanto disposto dalla Legge Regionale n. 39 del 28.10.2002 "Norme in materia di gestione delle Risorse Forestali".
2. Le aree boscate costituiscono beni ambientali sui quali si applicano le disposizioni di tutela della Legge Regionale n. 24/98 così come modificata dall'art. 7 della L.R. approvata il 7.12.2004 con le esclusioni previste dalla L.R. 24/98 all'art. 10, comma 4, lettera c per i giardini arborati previsti dallo strumento urbanistico vigente.
3. nelle zone boscate, ad eccezione del "Bosco di Manziana" e del "Monumento Naturale della Caldara" che sono comunque assoggettati alle norme più restrittive previste dalle L.R. 24/98 e 39/2002 in materia di biotopi e di monumenti naturali, sono ammesse le forme di utilizzazione previste dal Piano Paesistico Ambito 3 "Laghi di Bracciano e Vico", pertanto è ammessa l'utilizzazione secondo il parametro di 0,001 mc/mq con destinazione d'uso di servizio all'agricoltura

**Art. 157) APERTURA E MODIFICA DI PASSI CARRABILI E DI ACCESSI
PRIVATI SU STRADE ED AREE PUBBLICHE**

1. L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e sempre subordinatamente al nullaosta dell'ente proprietario della strada.
2. Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.
3. Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.
4. L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Art. 158) IMPIANTI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA ALTERNATIVA

1. Per edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa, previa autorizzazione del Sindaco, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento od altro.

2. Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.
3. Tali impianti non possono essere installati nella zona A (centro storico).

Art. 159) RIDUZIONE E PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

1. In attuazione di quanto previsto dalla legge regionale n. 23 del 13.04.2000 "Norme per la riduzione e per la prevenzione dell'inquinamento luminoso", art. 4, si intende per inquinamento luminoso ogni forma di irradiazione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste (art. 2 L.R. 23/2000). L'elenco degli osservatori astronomici e l'individuazione e l'individuazione delle zone di particolare protezione è aggiornato dai competenti uffici della Regione Lazio. In sede di prima applicazione della legge l'area di tutela è individuata nel raggio di 15 km da Tolfa. Nella eventualità di zone del Comune di Manziana che dovessero essere interessate dalla L.R. n. 23 del 13.04.2000, le caratteristiche degli impianti di illuminazione saranno da prevedersi con i criteri tecnici di cui all'art. 12 della L.R. n. 23 del 13.04.2000.
2. Al fine di ridurre le problematiche dell'inquinamento acustico nell'agglomerato urbano, vengono fatte proprie dal Regolamento Edilizio le zonizzazioni di livelli acustici effettuate dall'Amministrazione Comunale. In sede di nuove costruzioni o di adeguamento delle esistenti devono essere messi in atto i dispositivi tecnici atti a ridurre la propagazione dei livelli sonori nelle abitazioni nei limiti di quanto previsto dalla normativa regionale in materia.

CAPITOLO 19

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 160) SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:
 - a) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
 - b) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del Direttore dei Lavori e del calculatore delle opere in cemento armato;
 - c) nome, cognome e titolo professionale del Responsabile della sicurezza;
 - d) Denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
 - e) Nome, cognome e qualifica dell'assistente;
 - f) Estremi del Permesso di Costruire con la data del rilascio. Ogni cantiere è soggetto alle norme vigenti di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - g) Nominativo della ditta installatrice degli impianti ai sensi della legge n. 46 del 1990.

2. In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

3. In ogni intervento edilizio devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
4. 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 i conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti.
5. 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 (Soprintendenza, Comune); in tal caso i lavori, per la parte interessata ai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
6. Tutte le strutture di cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti etc.) 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.
7. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici ed impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.
8. 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.

9. 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.
10. 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 di ingombro e di pericolo diurne (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.
11. 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.
12. 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.

13. 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. E' vietato servirsi delle recinzioni per le affissioni pubblicitarie ad eccezione delle informazioni di carattere tecnico inerente al cantiere.
14. Per i cantieri ubicati in prossimità di strade urbane ed extraurbane, oltre alle prescrizioni sopra riportate, devono essere previsti dispositivi visivi di segnalazione atti ad avvisare delle eventuali modifiche della carreggiata stradale e delle conseguenti limitazioni della velocità di marcia.
15. 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.
16. I cantieri devono, inoltre, essere dotati di latrina provvisoria; in ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica del Permesso di Costruire e dei disegni progettuali.

Art. 161) SCARICO DEI MATERIALI – DEMOLIZIONI, PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

1. E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponteggi di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.
2. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti, comprese le bagnature.

3. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
4. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto, come definiti dalla deliberazione 27.07.84 del Comitato Interministeriale ex art. 5 DPR 915/82, deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, nel rispetto della vigente normativa sui rifiuti.

Art. 162) RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE

1. Il titolare del Permesso di Costruire, il Direttore dei Lavori e il costruttore, il Responsabile della sicurezza sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.
2. L'Amministrazione Comunale può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 163) RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SU SUOLO PUBBLICO

1. Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il

suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 15 giorni.

2. In caso di inadempienza il L'Amministrazione Comunale può ordinarne l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Art. 164) ATTIVITA' DI VIGILANZA. ORGANO COMPETENTE E MODALITA'

1. L'attività di vigilanza sul territorio comunale si esplica con le modalità previste dalla legge in vigore.

CAPITOLO 20

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 165) MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

1. Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.
2. Tali migliorie comprendono tra l'altro l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.
3. L'Azienda ASL può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Art. 166) ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

1. Gli edifici esistenti, che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.
2. L'Amministrazione Comunale per motivi di pubblico interesse può, sentita, se del caso, l'Autorità regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.
3. La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, WC, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

Art. 167) SANATORIA DELLE OCCUPAZIONI PERMANENTI DEL SOTTOSUOLO DI AREE PUBBLICHE O DI SPAZI SOGGETTI A PUBBLICO TRANSITO

1. Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, con l'esclusione delle grotte, senza autorizzazione del Comune, devono entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione.

2. In particolare, per quanto riguarda cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare l'esatta posizione e dimensione del volume interrato nonché le quote in cui si sviluppa entroterra.
3. L'autorizzazione delle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma è, tra l'altro, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:
 - a) Eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico comunale;
 - b) Esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture ed a ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;
 - c) Rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;

- d) Procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta dell'Amministrazione Comunale al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale sentito il Tecnico comunale.
- e) Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito, l'Amministrazione comunale farà eseguire le opere con recupero della spesa secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Art. 168) ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

~~Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio del Comune.~~

L'entrata in vigore del presente Regolamento avverrà dopo l'espletamento delle procedure di cui all'art,71 della L.R. 38/99 e successiva pubblicazione del Regolamento stesso.