

INDICE GENERALE

TITOLO 1°	pag.	7
DISPOSIZIONI GENERALI	pag.	7
art. 1 Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio	pag.	7
art. 2 Responsabilità dei tecnici, dei committenti e degli assuntori dei lavori	pag.	8
TITOLO 2°	pag.	9
LA COMMISSIONE EDILIZIA – IL DIRIGENTE – SPORTELLO UNICO	pag.	9
art. 3 Competenze ed attribuzioni della Commissione Edilizia	pag.	9
art. 4 Composizione	pag.	9
art. 5 Durata in carica dei componenti della Commissione Edilizia	pag.	9
art. 6 Commissione Edilizia integrata per le funzioni ambientali	pag.	10
art. 7 Commissione Edilizia in materia urbanistica	pag.	10
art. 8 Regolamentazione interna	pag.	11
art. 9 Il Dirigente - Responsabile del servizio o dell'ufficio	pag.	12
art. 10 Sportello unico per l'edilizia	pag.	12
TITOLO 3°	pag.	14
DEFINIZIONI	pag.	14
art. 11 Definizione di elementi urbanistici edilizi	pag.	14
art. 12 Definizione di distanze	pag.	16
art. 13 Definizione di elementi architettonici	pag.	18
art. 14 Destinazioni d'uso	pag.	20
art. 15 Definizioni degli interventi edilizi	pag.	21
TITOLO 4°	pag.	23
ATTI DI COMPETENZA COMUNALE	pag.	23
Capo I° – Certificazioni e pareri	pag.	23
art. 16 Certificato di destinazione urbanistica	pag.	23
art. 17 Modalità di richiesta del certificato di destinazione urbanistica	pag.	23

art. 18	Richiesta di pareri, nulla osta, certificazioni e autorizzazioni	pag.	24
art. 19	Parere preventivo	pag.	24
art. 20	La conferenza dei servizi	pag.	25
Capo II° – Titoli abilitativi		pag.	25
art. 21	Attività edilizia libera	pag.	25
art. 22	Interventi subordinati a denuncia di inizio attività	pag.	26
art. 23	Interventi subordinati a permesso di costruire	pag.	28
art. 24	Opere pubbliche comunali	pag.	28
art. 25	Opere in regime di diritto pubblico	pag.	29
Capo III° – Le procedure		pag.	29
art. 26	Le procedure per il rilascio del permesso di costruire e per la denuncia di inizio attività	pag.	29
art. 27	Efficacia temporale del permesso di costruire	pag.	32
art. 28	Evidenza del permesso di costruire	pag.	32
Capo IV° – Presentazione dei progetti		pag.	33
art. 29	Formulazione della domanda	pag.	33
art. 30	Asseverazione	pag.	33
art. 31	Obbligatorietà degli elaborati tecnici	pag.	33
art. 32	Indicazione degli elaborati tecnici	pag.	34
Capo V° – Oneri		pag.	42
art. 33	Onerosità del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività	pag.	42
art. 34	Costo di costruzione	pag.	43
art. 35	Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione	pag.	43
Capo VI° – Esecuzione e controllo delle opere		pag.	44
art. 36	Punti di linea e di livello	pag.	44
art. 37	Inizio e termine dei lavori	pag.	45
art. 38	Conduzione del cantiere	pag.	46
art. 39	Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	pag.	47
art. 40	Vigilanza sulle costruzioni	pag.	47

art. 41	Varianti in corso d'opera	pag. 47
art. 42	Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo	pag. 48
art. 43	Sospensione dei lavori	pag. 48
art. 44	Decadenza del permesso di costruire o D.I.A.	pag. 49
art. 45	Annullamento del permesso di costruire o D.I.A.	pag. 49
art. 46	Poteri eccezionali	pag. 50
art. 47	Tolleranze	pag. 50
art. 48	Certificato di agibilità	pag. 51
art. 49	Poteri di deroga	pag. 53

TITOLO 5° pag. 54

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI pag. 54

art. 50	Caratteristiche edilizie di cortili, lastrici solari e cavedi	pag. 54
art. 51	Impianti tecnologici	pag. 55
art. 52	Decoro degli edifici	pag. 55
art. 53	Spazi scoperti - parcheggi privati- costruzioni accessorie	pag. 56
art. 54	Recinzioni	pag. 56
art. 55	Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico	pag. 57
art. 56	Altezza minima della falda del tetto	pag. 58
art. 57	Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	pag. 58
art. 58	Coperture	pag. 58
art. 59	Scale esterne	pag. 59
art. 60	Marciapiedi	pag. 59
art. 61	Portici pubblici e di uso pubblico	pag. 59
art. 62	Apertura di accessi e strade private	pag. 60
art. 63	Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari stradali	pag. 60
art. 64	Alberature	pag. 61

TITOLO 6° pag. 62

NORME IGIENICO SANITARIE pag. 62

Capo I° - Prescrizioni igienico costruttive pag. 62

art. 65	Igiene del suolo e del sottosuolo	pag. 62
art. 66	Fondazioni: tipo, materiali e dimensioni	pag. 62

art. 67	Muri perimetrali	pag.	62	
art. 68	Misure contro la penetrazione di animali	pag.	63	
art. 69	Protezione dall'umidità	pag.	63	
art. 70	Convogliamento delle acque meteoriche	pag.	63	
art. 71	Isolamento termico	pag.	64	
art. 72	Impianto di riscaldamento	pag.	64	
art. 73	Requisiti acustici passivi	pag.	64	
art. 74	Approvvigionamento idrico	pag.	65	
Capo II° - Fognature			pag.	65
art. 75	Condotti e bacini a cielo aperto	pag.	65	
art. 76	Condotti chiusi	pag.	65	
art. 77	Depurazione degli scarichi	pag.	65	
art. 78	Allacciamenti	pag.	66	
art. 79	Fognature negli strumenti urbanistici attuativi	pag.	66	
art. 80	Fognature singole	pag.	66	
art. 81	Prescrizioni particolari	pag.	67	
art. 82	Immondizie	pag.	67	
Capo III° - Ambienti interni			pag.	67
art. 83	Requisiti degli alloggi	pag.	67	
art. 84	Altezze minime	pag.	68	
art. 85	Superfici minime	pag.	69	
art. 86	Dotazione degli alloggi	pag.	69	
art. 87	Ventilazione ed aerazione	pag.	70	
art. 88	Condizionamento: caratteri generali degli impianti	pag.	71	
art. 89	Installazione di apparecchi a combustione	pag.	72	
art. 90	Impianto elettrico	pag.	72	
art. 91	Dotazione dei servizi igienici	pag.	73	
art. 92	Scale, ascensori, ringhiere e parapetti	pag.	74	
art. 93	Corridoi e disimpegni	pag.	75	
art. 94	Piani seminterrati e sotterranei	pag.	76	
art. 95	Mansarde e soppalchi	pag.	76	
art. 96	Volumi tecnici	pag.	77	
Capo IV° - Costruzioni a destinazione speciale			pag.	77

art. 97	Edifici e locali di uso collettivo	pag.	77
art. 98	Barriere architettoniche	pag.	78
art. 99	Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	pag.	78
art. 100	Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	pag.	79
art. 101	Impianti a servizio dell'agricoltura	pag.	79
Capo V° - Prevenzione dai pericoli di incendio			pag. 80
art. 102	Locali per la lavorazione di materiali combustibili	pag.	80
art. 103	Impiego di strutture lignee	pag.	80
art. 104	Parere di conformità dei Vigili del Fuoco	pag.	80
art. 105	Particolari prevenzioni cautelative	pag.	81
Capo VI° - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori			pag. 82
art. 106	Scavi e demolizioni	pag.	82
art. 107	Movimento ed accumulo di materiali	pag.	82
art. 108	Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	pag.	83
art. 109	Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del territorio	pag.	83
TITOLO 7°			pag. 84
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI			pag. 84
art. 110	Concessioni a lottizzare ed edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento	pag.	84
art. 111	Misure di salvaguardia	pag.	84
art. 112	Norme abrogate	pag.	84
art. 113	Sanzioni	pag.	85

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO 1°

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - CONTENUTI E OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- 1.1** Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia e di trasformazione urbanistica del suolo nonché le altre opere che modificano l'aspetto del territorio e del paesaggio.
- 1.2** Il Regolamento Edilizio definisce gli interventi in diretta attuazione del Piano Regolatore generale ed i relativi elaborati tecnici; la procedura di rilascio del permesso di costruire e degli altri interventi edilizi; le funzioni del Dirigente o del Responsabile del servizio o dell'Ufficio; i compiti e le funzioni della Commissione Edilizia; la disciplina, l'esecuzione ed il collaudo delle opere; la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce inoltre le caratteristiche delle abitazioni, in particolare per quanto attiene i requisiti di sicurezza, igiene e fruibilità delle opere edilizie; approfondisce altri particolari costruttivi ritenendo necessario proporre una loro regolamentazione al fine di assicurare maggiore sicurezza e meglio tutelare la valenza architettonica degli edifici.
- 1.3** Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali e atti aventi forza di legge.

Articolo 2 - RESPONSABILITA' DEI TECNICI, DEI COMMITTENTI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI

- 2.1** La responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori è stabilita dal D.P.R. 380/2001 nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia.
In particolare il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 c.p., è responsabile delle affermazioni rese in sede di asseverazione, nonché della correttezza e veridicità dei dati contenuti negli elaborati progettuali. In caso di dichiarazione non veritiera, il Dirigente ne dà comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
- 2.2** I professionisti cui è attribuito l'incarico di predisporre un progetto edilizio, di redigere i lavori o di collaudare opere ed impianti, devono essere iscritti ad un Ordine o Collegio professionale.
- 2.3** Le competenze di cui al punto precedente verranno verificate dai tecnici dello sportello unico dell'edilizia.
- 2.4** La legge determina il limite tecnico cui i professionisti iscritti ai diversi Ordini o Collegi, devono attenersi.
- 2.5** L'ufficio tecnico comunale verifica che gli elaborati tecnici presentati, a corredo della domanda di permesso di costruire o denuncia inizio attività che siano presentati in conformità al presente Regolamento Edilizio.

TITOLO 2°

LA COMMISSIONE EDILIZIA - IL DIRIGENTE - SPORTELLO UNICO

Articolo 3 - COMPETENZE ED ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

- 3.1** La Commissione Edilizia è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e territorio.
- 3.2** La Commissione valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere soggette al rilascio di permesso di costruire, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano.
Può altresì essere sentita su loro richiesta dagli Organi Comunali o dal Dirigente nei casi di particolare rilevanza architettonica o paesaggistica dell'intervento.
- 3.3** L'acquisizione del parere della Commissione Edilizia integrata, prevista al successivo articolo 6 è obbligatoria oltre che nei casi di legge, quando gli interventi riguardino immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 490/99.

Articolo 4 - COMPOSIZIONE

- 4.1** La Commissione Edilizia è composta da membri di diritto ed elettivi ed è presieduta dal Sindaco o dall'Assessore delegato.
- 4.2** Sono membri di diritto il Sindaco o un Assessore suo delegato e il Dirigente o un suo delegato nell'ambito dello stesso settore.
- 4.3** I membri elettivi sono scelti dal Consiglio Comunale che nomina n° 5 esperti della materia, con voto limitato ad uno, assicurando la presenza di almeno un componente indicato dalla minoranza. La qualificazione di esperto va documentata con presentazione di curriculum.

Articolo 5 - DURATA IN CARICA DEI COMPONENTI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

- 5.1** La Commissione Edilizia dura in carica per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che l'ha nominata; dopo la scadenza del Consiglio Comunale, la

Commissione Edilizia esercita le proprie funzioni secondo quanto previsto dal D.L. 293/94 convertito in L. 444/94.

- 5.2 Il componente nominato in sostituzione di altro decaduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione.
- 5.3 Per le cause di ineleggibilità, incompatibilità, decadenza e astensione, si applicano le disposizioni previste per i Consiglieri Comunali.
- 5.4 I componenti della Commissione Edilizia che, senza giustificato motivo, rimangono assenti per tre sedute consecutive o per sei sedute nel corso di un anno solare decadono dall'incarico.

Articolo 6 - COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA PER LE FUNZIONI AMBIENTALI

- 6.1 La Commissione Edilizia Comunale, nell'esercizio delle funzioni sub delegate ai Comuni, dalla Regione Veneto, viene integrata da due esperti in materia di tutela paesistico - ambientale, scelti con le modalità di cui all'art. 6 della L.R. 63/94 e successive modificazioni ed integrazioni ed il cui curriculum verrà prodotto prima del Consiglio Comunale.
- 6.2 Il Consiglio Comunale ha altresì facoltà di nominare con le medesime modalità i rispettivi sostituti.

Articolo 7 - COMMISSIONE EDILIZIA IN MATERIA URBANISTICA

- 7.1 La Commissione Edilizia può essere chiamata ad esprimere parere:
 - a) sulle proposte di variante al P.R.G.;
 - b) sui programmi di riqualificazione urbana;
 - c) sulle proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva;
 - d) sugli accordi di programma;
 - e) sui piani per l'edilizia economica popolare;
 - f) sui piani attuativi di iniziativa privata;
 - g) opere pubbliche.

Articolo 8 - REGOLAMENTAZIONE INTERNA

- 8.1** La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal Presidente.
- 8.2** La Commissione elegge al suo interno un Vice-presidente con il compito di coadiuvare il Presidente e sostituirlo in caso di assenza.
- 8.3** Per la validità della seduta è richiesta la presenza della maggioranza dei componenti. Le riunioni non sono pubbliche; la Commissione Edilizia, tuttavia può ammettere l'audizione di professionisti o di privati. La Commissione Edilizia può svolgere sopralluoghi per un più approfondito esame dell'intervento per il quale è stato richiesto il parere.
- 8.4** Il parere è espresso a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione; in caso di parità di voti prevale il voto del Presidente della Commissione.
- 8.5** Nell'ipotesi in cui operi in composizione integrata, la Commissione Edilizia esprime i pareri con la necessaria presenza di almeno un componente esperto in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.
- 8.6** Il parere degli esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente va verbalizzato anche se favorevole.
- 8.7** I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte ai lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratti di interesse proprio, del coniuge o di parenti ed affini entro il quarto grado.
- 8.8** Assiste alle sedute con funzioni di segretario e senza diritto di voto, redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri assieme al Presidente, un impiegato a ciò preposto dal Dirigente.
- 8.9** Ai componenti della Commissione spetta un gettone di presenza la cui entità è determinata dal Consiglio Comunale.
- 8.10** I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.
- 8.11** I pareri della Commissione sono obbligatori ma non vincolanti per il Dirigente.

Articolo 9 - IL DIRIGENTE - RESPONSABILE DEL SERVIZIO O DELL'UFFICIO

- 9.1** Il Dirigente o Responsabile del servizio o dell'ufficio è responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 come modificato dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni.
- 9.2** In particolare al Dirigente o Responsabile del servizio o dell'ufficio competono tutte le funzioni disciplinate nel presente Regolamento Edilizio ed ogni altra azione o provvedimento ritenga necessario adottare nell'ambito della sua competenza.

Articolo 10 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

- 10.1** Lo sportello unico per l'edilizia cura tutti i rapporti fra privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

Tale ufficio provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e della domanda 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 degli artt. 36 - 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490;
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto 10.1.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'art. 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990 n° 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio dei permessi di costruire o denuncia di inizio attività, 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 e denuncia.

- 10.2** Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, lo sportello unico acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
- a) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da un'autocertificazione ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. n° 380/2001;
 - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
- 10.3** Lo sportello unico cura altresì gli incombeni necessari ai fini dell'acquisizione anche mediante conferenza dei servizi, ai sensi degli artt. 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. Nel novero di questi atti rientrano in particolare:
- a) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli artt. 21, 23, 24 e 151 del decreto lgs. 29 ottobre 1999 n° 490, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'art. 25 del D. lgs. 490/99;
 - b) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
 - c) gli assensi in materia di servitù viarie.

TITOLO 3°

DEFINIZIONI

Articolo 11 - DEFINIZIONE DI ELEMENTI URBANISTICI - EDILIZI

11.1 Superficie territoriale

E' la superficie a destinazione omogenea di zona determinata dal Repertorio normativo, sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di uno strumento urbanistico attuativo (S.U.A.).

11.2 Indice di fabbricabilità territoriale

E' il rapporto tra il volume netto costruibile come definito al punto 11.7.1 e la superficie territoriale interessata all'intervento ed è espresso in mc./mq.

11.3 Superficie fondiaria

E' la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti, misurata in proiezione orizzontale.

Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato sino al conseguimento degli indici indicati dal P.R.G..

11.4 Indice di fabbricabilità fondiaria

E' il rapporto tra il volume netto costruibile come definito al punto 11.7.1 e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente ed è espresso in mc./mq.

11.5 Superficie coperta

E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura e dei locali seminterrati.

Sono esclusi dal computo:

1. balconi, logge, sporti, cornicioni, gronde, scale aperte con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a ml. 1.50 senza soprastanti corpi chiusi; nell'ipotesi di sporgenze e/o profondità superiori verrà computata la porzione eccedente i ml. 1.50;
2. le parti completamente interrate;
3. le serre stagionali, le piscine scoperte;
4. le coperture di protezione dei veicoli in aree artigianali ed industriali con altezza media non superiore a ml. 2.20 purché destinate esclusivamente al parcheggio e aperte su almeno due lati;

5. impianti tecnologici (cabine Enel, silos, depuratori, ecc.) che necessitano di installazione separata dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di agibilità;
6. pergolati aperti e strutture non fisse di arredo giardino, pompeiane e gazebo.

11.6 Superficie utile

11.6.1 Superficie utile finalizzata al calcolo del volume

Si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani, o loro porzioni, fuori terra misurate al netto delle murature e dei vani scala. Nel computo della superficie utile vanno inclusi:

- a) gli attici, i sottotetti o parti di sottotetto praticabili o agibili con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura, non inferiore a ml. 2.40, a partire da un'altezza minima di ml. 1.80;
- b) corpi praticabili a sbalzo chiusi;
- c) le logge per le loro parti rientranti oltre ml. 1.50;
- d) corpi a sbalzo aperti per le loro parti sporgenti oltre ml. 1.50.

Dallo stesso computo sono esclusi:

- a) porticati e percorsi pedonali coperti pubblici o di uso pubblico e, in genere, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano;
- b) porticati ad uso privato in edifici residenziali fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta del fabbricato;
- c) n°1 autorimessa per unità abitativa della volumetria non superiore a mc. 45;
- d) i locali interrati;
- e) i sottotetti o parti di sottotetto praticabili con altezze inferiori a quelle riportate al punto a) del comma precedente.

11.6.2 Superficie utile finalizzata al calcolo degli oneri concessori

Ai fini della determinazione degli oneri concessori per la definizione di "superficie" si fa riferimento al D.M. 10 maggio 1977.

11.7 Volume dell'edificio

11.7.1 Volume netto

E' la somma dei prodotti delle superfici utili per le rispettive altezze nette (da pavimento a soffitto finito), relativamente alle parti di edificio emergenti dalla quota "zero", così come definita al punto 11.10.

11.7.2 Volume lordo

Ai soli fini del calcolo degli standards e degli oneri urbanistici il volume netto andrà maggiorato del 15%.

E' definito lordo il volume del solido emergente dal terreno con esclusione dei volumi tecnici ed è data dalla superficie coperta per l'altezza dell'edificio definita al punto 11.9.

11.8 Altezza dei vani

I vani vanno misurati da pavimento a soffitto finito; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso delle travature stesse. Nel caso di vani con solai inclinati l'altezza sarà riferita al punto medio del suo intradosso.

11.9 Altezza dell'edificio

L'altezza del fabbricato è data come differenza tra la quota "zero", come definita dal successivo punto 11.10, e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradosso del solaio di copertura.

Qualora il soffitto del solaio dell'ultimo piano agibile non sia orizzontale con altezza media non inferiore a ml. 2.40, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

11.10 Quota "zero"

Corrisponde alla quota del marciapiede esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico. Quando detta viabilità si trovi a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota "zero" corrisponde alla quota del piano campagna, prima dell'intervento, di immediata pertinenza dell'intervento. Qualora la quota del terreno di pertinenza risulti in quota diversa, la quota "zero" corrisponderà alla loro media.

Articolo 12 - DEFINIZIONE DI DISTANZE

12.1 Distanza dalle strade

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta del fabbricato dal ciglio della strada, inteso come limite degli spazi pubblici ad uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, marciapiedi, ecc.), come definita ai sensi dell'art. 2 del D.M. 01.04.1968 n° 1404 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ai fini dell'applicazione di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. n° 285/1992) valgono le definizioni in esso contenute.

12.2 Distanza dai confini

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta del fabbricato ai confini di proprietà.

La normativa riguardante le distanze dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono dal livello naturale del suolo.

Sono da ritenere ammissibili distanze diverse dai confini di proprietà da quelle stabilite dalle presenti norme, previo vincolo di inedificabilità fino alla distanza di 10 ml. sottoscritto tra i proprietari confinanti, fatto comunque salvo il distacco minimo tra fabbricati.

Tale vincolo dovrà essere registrato e trascritto nelle forme di legge.

12.3 Distacco tra i fabbricati e i corpi di fabbrica

E' la distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite al punto 11.5 intercorrente tra due fabbricati che si fronteggiano anche in minima parte, limitatamente alla parte fronteggiante.

Le distanze tra fabbricati vanno osservate anche tra corpi dello stesso edificio solo se sono previste pareti che si fronteggiano per una profondità superiore a ml. 3.00.

E' consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della facciata del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

La nuova costruzione potrà svilupparsi anche oltre all'altezza del fabbricato adiacente previo atto di assenso del confinante fino al massimo consentito nella zona, fatti salvi gli allineamenti con eventuali edifici di interesse storico-architettonico-ambientale circostanti.

12.4 Distacchi e distanze particolari

Quando l'applicazione delle norme relative alle distanze alteri in maniera negativa l'assetto di allineamenti stradali preesistenti, il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, può applicare questi ultimi, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati con strade interposte di cui all'art. 9 del DM n° 1444/68.

La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione non si applica:

1. ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
2. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
3. alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebi, pensiline bus, cabine, opere artistiche; tale disciplina non si applica inoltre, qualora vi sia l'assenso dei confinanti e nel rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, ai ricoveri attrezzi in legno per giardino di altezza inferiore a ml. 2.20 e di superficie massima di mq. 12.00;
3. ai manufatti completamente interrati;
4. ai muri di cinta sino ai ml. 3 di altezza ed alle rampe di accesso ai locali interrati;
5. alle strutture di sostegno di pergolati, tende parasole, pompeiane, che comunque dovranno rispettare la distanza minima dal confine di almeno ml. 1.50.

Articolo 13 - DEFINIZIONE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI

13.1 Fabbricato od edificio

Per fabbricato od edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano,

senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di almeno un libero accesso sulla via.

13.2 Sagoma

E' la linea che delimita, nelle tre dimensioni, l'edificio fornendo i dati essenziali per individuarne l'aspetto.

13.3 Tipologia edilizia

Si definisce tipologia edilizia il complesso di elementi distributivi, compositivi, strutturali simili e ricorrenti in una serie di edifici.

13.4 Unità abitativa

Per unità abitativa si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso residenziale, situati in una costruzione permanente o in parti separate funzionalmente connesse a detta costruzione.

L'unità abitativa deve avere un ingresso dalla strada o da uno spazio comune all'interno della costruzione ed inoltre deve avere una superficie minima, per una persona di mq. 28, per due persone di mq. 38.

13.5 Numero dei piani

E' il numero totale dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda). Per piano fuori terra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore alla quota "zero". I soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa. Per piano interrato si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.

13.6 Portici

Per porticato si intende uno spazio passante al piano terra che deve avere almeno due lati aperti. La profondità dei portici viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo e nel caso di copertura a volta, l'altezza sarà verificata nel punto massimo.

13.7 Sottotetti

I sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998, intendendo come tali il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza, possono essere recuperati ai fini abitativi, nel rispetto dei criteri di cui alla legge regionale 6 aprile 1999 n° 12 e secondo le prescrizioni del presente articolo, con esclusione degli edifici con vincolo monumentale e di quelli con grado di intervento da 1 a 3 e di quelli ricadenti nelle Z.T.O. D - E - F.

Gli interventi di recupero devono essere effettuati nel rispetto dei seguenti parametri e condizioni:

- altezza utile media, per ogni singolo locale, non inferiore a ml. 2.40 per i locali adibiti ad abitazione e di ml. 2.20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli, bagni, da calcolarsi dividendo il volume utile delle parti di sottotetto la cui altezza superi ml. 1.80 per la relativa superficie utile;
- la superficie illuminante ed aerante non deve essere inferiore ad 1/16 di quella di pavimento;
- le eventuali aperture nella falda del tetto per la creazione di prese d'aria e luce non devono comportare riduzione della superficie esistente della falda interessata, superiore al 12% della medesima;
- le tipologie di aperture ammesse sono le seguenti:
 - lucernari complanari alla falda (tipo velux);
 - abbaini con copertura a due falde, con la medesima pendenza e materiale di copertura della falda principale; gli abbaini dovranno essere arretrati dalla linea di gronda di almeno ml. 1.50, il loro colmo non potrà superare quello del tetto, la loro larghezza massima dovrà essere contenuta in ml. 2.00, l'altezza del davanzale non dovrà essere inferiore a ml. 1.00 dal piano di calpestio del sottotetto;
- gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde;
- le nuove aperture dovranno in ogni caso armonizzarsi con l'edificio esistente, con particolare riguardo a materiali, finiture, eventuali simmetrie e/o allineamenti di prospetto;
- non sono ammessi:
 - arretramenti di fronti o testate del fabbricato;
 - terrazze sporgenti dalle pareti perimetrali del fabbricato;
- il sottotetto recuperato potrà costituire unità abitativa autonoma a condizione che disponga di una superficie netta di calpestio non inferiore a mq. 40;
- gli interventi di cui al primo comma del presente articolo sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione soggetta alla ristrutturazione, fatto salvo il pagamento, nei casi di irreperibilità adeguatamente documentati, di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi;
- gli interventi di cui al comma 1° sono soggetti a permesso di costruire / D.I.A. e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri concessori di cui agli artt. 5 e 6 della L. 28 gennaio 1977 n° 10, calcolati sulla volumetria resa agibile, secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.

13.8 Densità territoriali di zona e densità fondiaria

Le densità di zona utilizzate negli interventi edilizi di nuova costruzione e ricostruzione non devono essere inferiori al 75% delle densità massime stabilite per singole zone.

Articolo 14 - DESTINAZIONI D'USO

- 14.1** Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle diverse funzioni alle quali può essere o è adibito un edificio o un'area.
- 14.2** Ai fini del presente regolamento sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:
- a) residenziale: qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione. Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza. In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti, ecc.);
 - b) produttivo: gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali;
 - c) turistica: sono:
 1. le strutture ricettive disciplinate dalla L. 217/83, e dalla L.R. 26/97 e L.R. 56/99 ad eccezione degli alloggi agro-turistici disciplinati dalla L.R. 9/97;
 2. i campeggi e i villaggi turistici come definiti dalla L.R. 56/99;
 3. le strutture ricettive extra alberghiere (affitta camere, foresterie, ostelli, ecc.) definite dalla L.R. 49/99;
 - d) commerciale - direzionale: gli edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:
 1. commerciale, vedi D. Lgs. 114/98 e L.R. 37/99;
 2. di somministrazione e vendita di alimenti e bevande;
 3. di gioco ed intrattenimento;
 4. mediche e di analisi;
 5. professionale e di intermediazione;
 6. bancaria;
 7. amministrativo - societaria;
 - e) rurale: locali, costruzioni, impianti e spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo e all'agriturismo;
 - f) di servizio:
 1. campi ed impianti sportivi;
 2. discariche controllate ed impianti di trattamento dei rifiuti e di depurazione delle acque;
 3. le strutture di cui all'art. 74 della L.R. 61/85;
 4. le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68;
 5. opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 L. 847/64.

- 14.3 Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi, destinati ad alloggio del proprietario o custode.

Articolo 15 - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

15.1 Interventi edilizi (D.P.R. 4 giugno 2001 n° 380, come modificato e integrato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002 n° 301 - Circolare del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 7 agosto 2003 n° 4174)

- a) “interventi di manutenzione ordinaria”: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) “interventi di manutenzione straordinaria”: le opere o le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) “interventi di restauro e risanamento conservativo”: gli interventi edilizi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio;
- d) “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;
- e) “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:
 - e.1) 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 e.6);

- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) 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;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;
- f) gli "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.

TITOLO 4°

ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

Capo I° - Certificazioni e pareri

Articolo 16 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- 16.1** Il Dirigente rilascia, su richiesta degli aventi titolo, un certificato di destinazione urbanistica che, in relazione alle opere previste, specifica per l'immobile oggetto della richiesta le disposizioni degli strumenti urbanistici territoriali, generali e attuativi vigenti e/o adottati, nonché gli altri vincoli posti anche da autorità diverse da quelle aventi competenze in materia urbanistica, in particolare:
- a) le modalità di intervento con riferiti i limiti parametrici e volumetrici;
 - b) le destinazioni d'uso ammissibili;
- 16.2** Il Dirigente, considerata la consistenza degli interventi prospettati ed il contesto in cui ricadono, in sede di certificazione può fornire indirizzi e direttive per la progettazione, nonché indicare ulteriori elaborati rispetto a quelli di cui al successivo art. 32.
- 16.3** Il certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 60 giorni dalla richiesta e conserva validità a tempo indeterminato fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina vigente.
- 16.4** Il certificato di destinazione urbanistica è obbligatorio per gli interventi di cui agli artt. 22 e 23 per la presentazione di piani urbanistici attuativi di iniziativa privata.

Articolo 17 - MODALITA' DI RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- 17.1** Il certificato di destinazione urbanistica è richiesto con appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale.
- 17.2** Il richiedente dovrà dichiarare:
- a) tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza;
 - b) lo stato d'uso attuale;
 - c) il titolo che giustifica la richiesta;
 - d) i vincoli e servitù;
 - e) il tipo di intervento;
 - f) il recapito;
 - g) ogni ulteriore informazione ritenuta necessaria dal Dirigente.

Articolo 18 - RICHIESTA DI PARERI, NULLA OSTA, CERTIFICAZIONI

- 18.1** L'avente titolo richiede autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni precisati nel certificato di destinazione urbanistica ad altre Pubbliche Amministrazioni.
- 18.2** Alla domanda di permesso di costruire, il richiedente allega gli atti di cui al primo comma o, riservandosi di produrli successivamente, le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni. Di tali atti l'interessato deve essere in possesso allorquando presenti D.I.A.
- 18.3** Anche su istanza del privato interessato, gli stessi atti possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti.
- 18.4** In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni descritta ai commi precedenti e nel caso di pareri contrastanti, il Dirigente può indire, anche su richiesta dell'interessato, una Conferenza dei Servizi, disciplinata dagli artt. 14 e seguenti della L. 241/90, e dal successivo art. 20 del presente Regolamento Edilizio, al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti.

Articolo 19 - PARERE PREVENTIVO

- 19.1** Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o che sia condizionato da concessioni già rilasciate o in istruttoria, può chiedere al Dirigente una preliminare valutazione.
- 19.2** A tal fine, il privato fa pervenire senza particolari formalità gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi ed una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.
- 19.3** Il parere della Commissione Edilizia e la relazione del Dirigente si limiteranno ad indicare le questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.
- 19.4** Il parere espresso sul progetto presentato non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo, ma qualora il richiedente si sia adeguato alle indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva, dovranno essere specificamente indicati i motivi di un'eventuale determinazione difforme sul progetto definitivo.

Articolo 20 - LA CONFERENZA DEI SERVIZI

- 20.1** La Conferenza dei Servizi, di cui al precedente art. 18.4, disciplinata dall'art. 14 della L. 241/90, è presieduta dal Dirigente legittimato ad adottare il provvedimento finale, ed è convocata dal medesimo anche su richiesta dell'interessato.
- 20.2** Il verbale della Conferenza è sottoscritto da tutti i rappresentanti delle Amministrazioni partecipanti, salva espressa dichiarazione a verbale dei presenti con la quale delegano il solo Presidente alla sottoscrizione.

Capo II° - Titoli abilitativi

Articolo 21 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

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

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

Inoltre rimangono non assoggettati ad rilascio di provvedimenti abilitativi, ferma restando la necessità di richiedere un nuovo certificato di agibilità nei casi previsti dalla legge e nel rispetto delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490, i seguenti interventi:

- a) i mutamenti dell'uso di immobili o di loro parti, secondo la specifica disciplina regionale in materia;
- b) realizzazione di serre mobili e prive di strutture murarie, nonché di serre di altro tipo realizzate dall'imprenditore agricolo munito di specifico permesso ai sensi della L.R. n° 19/1999;
- c) tende parasole ad uso stagionale e arredi da giardino;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere ai sensi della L.R. 44/85;
- e) baracche da cantiere, per la durata dell'attività di cantiere;

- f) opere di sistemazione esterna, quali piantumazioni, sistemazioni a verde, rifacimento di pavimentazioni senza modifica dei materiali, pavimentazioni di modesta entità escluse quelle realizzate con materiali bituminosi o non filtranti e quelle che comportano significative modifiche delle quote altimetriche;
- g) allacciamenti impianti tecnologici;
- h) opere prescritte da ordinanze sindacali e quegli interventi di assoluta urgenza che si rendono necessari per evitare pericoli alla pubblica incolumità; per questi ultimi, entro 5 giorni deve essere data comunicazione al Comune delle circostanze che hanno resa necessaria la loro esecuzione assieme alle indicazioni dei lavori in atto, al nominativo del Direttore dei lavori e delle ditte esecutrici; le circostanze di pericolo di pubblica incolumità legittimano solo gli interventi strettamente necessari, richiedendosi comunque il rispetto delle norme fissate dal presente Regolamento per ciascun tipo di intervento edilizio, in quanto applicabili.

Articolo 22 - INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

- 22.1** Sono realizzabili mediante denuncia di inizio di attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli artt. 10 e 6, nonché quelli previsti dall'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e art. 1 Legge 443/2001 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia esistente.
- 22.2** Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché per il rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
- 22.3** In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10, primo comma, lettera c) del D.P.R. 380/2001;
 - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge

21.12.2001, n° 143, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

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

22.4 La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 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 29.10.1999, n° 490.

22.5 Sono inoltre realizzabili i seguenti interventi di:

- a) manutenzione straordinaria;
- b) interventi di restauro e risanamento conservativo;
- c) opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili di edifici già esistenti la cui cubatura non superi comunque di un terzo di quella dell'edificio principale;
- d) occupazioni permanenti di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- e) opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;
- f) opere finalizzate al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
- g) interventi rivolti alla realizzazione di parcheggi, da effettuare nei locali siti al piano terreno, ovvero nel sottosuolo dei fabbricati e da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari;
- h) recinzioni, muri di cinta, cancellate, accessi carrai e pedonali e opere di sistemazioni esterne (pavimentazioni, livellamento quote, ecc.);
- i) opere di drenaggio e di sub-irrigazione dei terreni finalizzate alla trasformazione fondiaria;
- j) impianti destinati ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- k) pergolati e pompeiane stabilmente infissi al suolo e ricoveri attrezzi per giardini nei limiti previsti dall'art. 12.4;
- l) stemmi, insegne, cartelli e materiali pubblicitari;
- m) tinteggiature esterne degli edifici se ricadenti all'interno del centro storico o in aree vincolate ai sensi del D. Lgs. 490/99;
- n) campi da tennis e piscine ad uso privato contigui all'abitazione a cui si riferiscono;
- o) tettoie a ridosso di fabbricati esistenti sporgenti fino a ml. 1.50.

- 22.6** E' comunque fatta salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di interventi di cui ai punti precedenti.

Articolo 23 - INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

- 23.1** Salvo diverse disposizioni previste dalla disciplina regionale, sono soggetti a permesso di costruire i seguenti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio:
- 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;
 - d) i mutamenti dell'uso di immobili o di loro parti nelle ipotesi diverse da quelle di cui all'art. 21, secondo la specifica disciplina regionale in materia;
 - e) gli ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti a preventivo rilascio del permesso di costruire in base a legge regionale.

Articolo 24 - OPERE PUBBLICHE COMUNALI

- 24.1** Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale, ovvero della Giunta Comunale, assistita dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999 n° 554, ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

Articolo 25 - OPERE IN REGIME DI DIRITTO PUBBLICO

- 25.1** Per le opere pubbliche da eseguirsi da Amministrazioni diverse da quella Comunale, o comunque insistenti su aree demaniali, ad eccezione di quelle destinate alla difesa militare, si applica la normativa di cui all'art. 77 della L.R. 61/85.

Capo III° - Le procedure

Articolo 26 - LE PROCEDURE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

26.1 Procedimenti per il rilascio del permesso di costruire

- 26.1.1** La domanda per il rilascio del permesso di costruire sottoscritta da uno dei soggetti legittimati (proprietario dell'immobile o avente titolo), va presentata allo sportello unico corredata da una attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente Regolamento, 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.
- 26.1.2** Lo sportello unico comunica entro 10 giorni al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della L. 7 agosto 1990 e n° 241 e successive modificazioni.
L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
- 26.1.3** Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri degli uffici comunali, dell'A.S.L. nei casi in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione dei VV.F., ove necessario in ordine al rispetto della normativa antincendio, 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.
- 26.1.4** 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 punto precedente, richiedere tali modifiche illustrandone le ragioni; l'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adozione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni; la richiesta di cui al presente punto sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al punto precedente.
- 26.1.5** Il termine di cui al punto 26.1.3 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.

- 26.1.6** Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni diverse da quelle di cui al punto 26.1.3, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 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 l'art. 25 del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n° 490.
- 26.1.7** Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Dirigente o dal Responsabile dell'ufficio, entro 15 giorni dalla proposta di cui al punto 26.1.3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al punto 26.1.6; 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.
- 26.1.8** I termini di cui ai punti 26.1.3 e 26.1.5 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del Responsabile del procedimento.
- 26.1.9** Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio rifiuto.

26.2 Disciplina della denuncia di inizio attività (D.I.A.)

- 26.2.1** Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno 30 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 ai Regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
- 26.2.2** 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.
- 26.2.3** 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 punto 26.2.1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso; ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
- 26.2.4** 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 artt. 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater della legge 7 agosto 1990 n° 241; il termine di trenta giorni di cui al punto 26.2.1 decorre dall'esito della conferenza; in caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

- 26.2.5** 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 agli atti di assenso eventualmente necessari.
- 26.2.6** 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; è comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
- 26.2.7** 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.
- 26.3** **Contenuti del permesso di costruire e della denuncia di attività**
- 26.3.1** Gli atti del permesso di costruire e della denuncia di attività devono riportare l'intera procedura, con indicate le prescrizioni alle quali si subordina l'esecuzione delle opere e devono contenere:
- a) l'identificazione del titolare e gli estremi della domanda presentata;
 - b) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento e delle opere assentite con riferimento alle tavole di progetto che a parte vengono elencate intendendosi allegate al permesso o denuncia;
 - c) il richiamo alle N.T.A. dello strumento generale o dello strumento urbanistico attuativo che legittimano e disciplinano l'intervento autorizzato;
 - d) gli estremi dei pareri acquisiti e delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, ovvero l'intervenuto silenzio per decorso dei termini entro i quali il parere doveva essere espresso;
 - e) i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori;
 - f) l'entità e le modalità di corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 26.3.2** Il permesso di costruire, o denuncia di attività, viene sempre rilasciato salvi impregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.
- 26.3.3** E' facoltà del Dirigente richiedere idonea garanzia e/o cauzione, nelle forme previste dalla legge, nei casi in cui possano risultare manomesse o pregiudicate le infrastrutture pubbliche.
- 26.4** **Voltura del permesso di costruire**
- 26.4.1** Il permesso di costruire è trasferibile a terzi che hanno acquisito nel frattempo la proprietà o che possono far valere sull'immobile oggetto di intervento, altro titolo abilitativo.
- 26.4.2** A seguito della comunicazione fatta dal titolare e acquisiti gli atti relativi al subentro di un nuovo soggetto cui dovrebbe essere riferito il permesso di costruire, l'ufficio comunale competente annota il cambio di titolarità ed assume garanzie per il versamento degli oneri e del contributo di costruzione non ancora pagati e per gli

obblighi assunti in precedenza per la corretta esecuzione delle opere e degli interventi edilizi.

- 26.4.3** Rimangono sempre confermati i termini di validità e di decadenza dell'originario permesso di costruire.
- 26.4.4** Per le volture di permessi di costruire non è necessario acquisire il parere della Commissione Edilizia.
- 26.5** Interventi che riguardano materiali contenenti amianto dovranno essere preventivamente autorizzati dall'A.S.L. competente per territorio.
- 26.6** Prima di procedere a demolizioni dovranno essere rimossi i materiali tossici e/o pericolosi presenti nelle aree o negli edifici.

Articolo 27 - EFFICACIA TEMPORALE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- 27.1** L'efficacia temporale del permesso di costruire è disciplinata dall'art. 15 del D.P.R. n° 380/2001.

Articolo 28 - EVIDENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- 28.1** Gli estremi relativi alle denunce di inizio attività e ai permessi di costruire, devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore esposto presso il cantiere in posizione visibile dalla pubblica via.
- 28.2** Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto e numero del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, committente, progettista, calcolatore e direttore dei lavori, impresa costruttrice, nominativi degli impiantisti di cui alla L. 46/90 e L. 10/91 nonché il Coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione di cui alla L. 494/96 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 380/2001.

Capo IV° - Presentazione dei progetti

Articolo 29 - FORMULAZIONE DELLA DOMANDA

- 29.1** Le domande di permesso di costruire e D.I.A. vanno formulate su moduli forniti dal Comune e vanno indirizzate al Sindaco. Devono tassativamente indicare i dati del

richiedente e il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.

- 29.2** Ogni variazione dei dati di cui al precedente comma, deve essere comunicata al Dirigente.
- 29.3** Alle domande e alla D.I.A. vanno allegate in copia le ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti.
- 29.4** A seguito della presentazione al Comune della richiesta o della denuncia verrà rilasciata una comunicazione attestante la data di ricevimento. Il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del responsabile del procedimento.

Articolo 30 - ASSEVERAZIONE

30.1 Il progettista deve asseverare:

- a) la conformità allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati;
- b) la conformità alla normativa urbanistico - edilizia ed igienico - costruttiva, ivi compresa quella contenuta negli strumenti territoriali e urbanistici, anche di livello sovra e intercomunale e nel Regolamento Edilizio;
- c) la rispondenza del progetto ai pareri vincolanti eventualmente già acquisiti;
- d) il rispetto di eventuali vincoli e/o servitù gravanti sugli immobili;
- e) la rispondenza o meno del progetto agli eventuali pareri acquisiti ai sensi dell'art. 26.

Articolo 31 - OBBLIGATORIETA' DEGLI ELABORATI TECNICI

- 31.1** Alla domanda diretta ad ottenere il permesso di costruire o D.I.A., devono essere allegati gli elaborati tecnici indicati all'art. 32.
- 31.2** Deve essere allegata copia del titolo ad intervenire sull'immobile.
- 31.3** Deve essere allegata l'asseverazione del progettista, di cui al precedente art. 30.

Articolo 32 - INDICAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI

- 32.1** I disegni devono essere datati e depositati in duplice copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni UNI A4 (cm. 21 x 29.7), in scala non inferiore a quella di seguito indicata, per l'esame e per l'istruttoria da parte degli uffici comunali, nonché una

ulteriore copia qualora l'immobile richiesto ricada in zona vincolata ai sensi del D. Lgs. 490/99.

32.2 Essi devono in ogni caso comprendere:

- a) una planimetria sufficientemente ampia della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento;
- b) estratto del P.R.G.;
- c) una relazione descrittiva dell'intervento comprendente anche l'indicazione della disciplina del Piano Regolatore Generale vigente e delle varianti eventualmente adottate, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

32.3 Con riferimento alle singole opere previste i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati, con la precisazione che il Dirigente potrà ritenere sufficiente, in relazione alla consistenza dell'intervento, elaborati in scale di rappresentazione diverse da quelle di seguito elencate, oppure una sola parte degli stessi, o chiedere altra documentazione integrativa. Sono fatte salve le indicazioni di cui alla L. 46/90.

32.4 Ogni tavola dovrà avere un frontespizio di formato UNI A/4 in cui siano riportate chiaramente leggibili:

- il titolo della tavola;
- la numerazione progressiva;
- la scala del disegno;
- la data di stesura, aggiornata per le varianti;
- il nome e la firma del proprietario;
- la qualifica, la firma, il domicilio del richiedente;
- la qualifica, la firma, il domicilio, il timbro del progettista;

32.5 I progetti devono inoltre contenere:

A.- Per le nuove costruzioni ed ampliamenti anche nel sottosuolo, o prefabbricate:

- a) relazione tecnica illustrativa dell'intervento proposto, con richiamo esplicito alla normativa di riferimento della rispondenza dei dati di progetto, alle prescrizioni riportate nel R.E. e/o nelle N.T.A.; in particolare nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati:
 - per la parte edilizia, tutti i dati necessari a dimostrare la congruità del progetto al P.R.G. e all'eventuale strumento attuativo;
 - per la parte igienico-sanitaria, i livelli di prestazione e relativi calcoli di conformità ai requisiti richiesti secondo quanto prescritto dalle norme di Legge e regolamentari;
- b) estratto del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- c) planimetria aggiornata in scala catastale riprodotte una zona sufficientemente estesa rispetto all'intervento con indicata la toponomastica;

- d) estratto di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'U.T.E., in data non anteriore a sei mesi;
- e) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di orientamento e di tutte le quote orizzontali e verticali, curve di livello atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. Devono essere indicati i fabbricati anche accessori esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze, distacchi e orientamento delle falde dei tetti, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- f) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni ed agli eventuali punti luce esterni alla recinzione, nonché la localizzazione del cassonetto per la raccolta dei rifiuti; per interventi minori le due planimetrie possono essere unificate;
- g) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro (nel caso di edifici costituiti da ripetizioni tipologiche o da complessi edilizi di notevole estensione, è consentita la presentazione di piante generali in scala 1:200, corredata da piante delle singole cellule), in scala 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali, la superficie di calpestio, il volume, la superficie finestrata complessiva e quella apribile, il rapporto d'aeroilluminazione di ciascun locale, le scale, i vani ascensore, gli arredi fissi, lo spessore delle pareti, i riferimenti alle sezioni rappresentate od ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto; ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., deve essere indicata anche la specifica attività se già definita;
- h) nella pianta della copertura vanno indicati i materiali, le pendenze, le grondaie, i camini, i lucernari, i volumi tecnici, ecc.;
- i) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100 (o 1:200 se piante in questa scala), con l'indicazione dei volumi tecnici;
- l) almeno due sezioni verticali quotate ortogonali fra loro con riferimento fino agli spazi pubblici esterni in scala 1:100 (o 1:200 se piante in questa scala), con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- m) planimetria del fabbricato, in scala 1:100/1:200, con l'indicazione degli impianti esistenti e di progetto relativi all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque bianche e nere, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- n) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione, le superfici di ogni uso utile, tutti gli indici, compresi quelli relativi ad eventuali preesistenze sul lotto, sono calcolati secondo le modalità previste dallo strumento urbanistico in vigore; per la quantificazione e dimostrazione del volume urbanistico di progetto o di rilevamento dell'esistente dovrà essere prodotta una tavola apposita delle piante con indicati i lati (o loro porzioni), la superficie utile

(art. 11.6 del presente Regolamento), l'altezza netta e il volume di ogni vano (o porzione se lo stesso non è di forma rettangolare o quadrata) secondo le indicazioni dettate dall'U.T.C.;

- o) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- p) copia dell'atto notarile di proprietà con allegato l'eventuale tipo di frazionamento, con attestazione del proprietario o del professionista che la copia presentata è conforme all'originale;
- q) dichiarazione di consenso al vincolo nel caso di costruzione in deroga alle distanze minime dai confini; prima del rilascio della C.E. dovrà essere prodotto l'atto regolarmente registrato e trascritto;
- r) documentazione fotografica a colori della zona e/o dei fabbricati interessati dall'intervento, completa di planimetria con i punti di ripresa;
- s) dichiarazione del professionista che la zona interessata non è soggetta a vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesaggistici, di protezione delle bellezze naturali, sulla tutela delle cose di interesse artistico, per l'edificazione in zone sismiche, per zone franose derivanti dalla presenza di corsi d'acqua, e in caso positivo, presentazione dei relativi nulla osta prescritti;
- t) relazione geologica e/o geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988.

Inoltre, prima dell'inizio dei lavori, contestualmente alla presentazione della relativa dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori, dal Proprietario e dall'Impresa, dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- u) documentazione prescritta da particolari leggi e norme, in particolare il D.P.R. 26.06.1977 n. 1052 e D.M. del 30.07.1986, L. 09.01.1991 n° 10 e successive modificazioni e/o integrazioni;
- v) eventuale nulla osta per le licenze in deroga (art. 3 legge 1357 del 21.12.1955);
- w) autorizzazione delle competenti autorità (Genio Civile, Intendenza di Finanza, Consorzi di Bonifica o di Irrigazione per il tombinamento di fossi e scoli);
- z) denuncia opere in C.A., ai sensi della L. 1086/71, ovvero dichiarazione del Direttore dei Lavori che non sono previste opere in cemento armato.

B.- Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni, ed i restauri:

- le stesse prescrizioni del punto precedente (A), prodotte sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è necessaria inoltre la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, segnalando con colori diversi indelebili le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso). Può essere richiesta la scala 1:50.

Per interventi su edifici soggetti a tutela come beni architettonici e ambientali individuati dal P.R.G. in zone "A" e/o inseriti in zone soggette a P. di R. e/o classificati ai sensi dell'art. 10 L.R. 24/85 e/o vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 e/o

classificati con grado protezione, oltre a quella di cui al punto A, si prescrive la seguente documentazione:

- relazione contenente tutti gli elementi storici, iconografici, comparativi necessari ad identificare lo stato di fatto e gli elementi di riferimento culturale utili per comprendere la prassi di modificazione ed i risultati di progetto;
- esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte; il rilievo deve comprendere alzati esterni ed interni, sezioni in scala 1:100 relative a tutti piani, anche non agibili, alle coperture, ai volumi tecnici, alle finiture (pavimenti, infissi, rivestimenti, ecc.);
- repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno, con allegati grafici, in scala 1:20;
- esauriente documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche;
- progetto di restauro con piante, alzati e sezioni in scala 1:100 con i necessari dettagli in scala maggiore e con descrizione dei materiali da impiegare;
- schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di regolamento.

C.- Per le nuove recinzioni o loro ampliamenti e/o modificazioni, per le tombature ed i nuovi accessi carrai:

- a. stralcio di P.R.G.;
- b. planimetria catastale in scala 1:2000;
- c. planimetria in scala 1:200, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- d. sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1:20;
- e. sezione quotata, in scala 1:50, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- f. indicazione dei materiali impiegati;
- g. autorizzazione dell'ente proprietario della sede stradale e/o del Consorzio di Bonifica per il tombamento del fossato.

D.- Per le demolizioni di edifici:

- a. planimetria catastale in scala 1:2000;
- b. piante ed almeno una sezione, quotate in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione del colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
- c. adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti;

d. stralcio di P.R.G..

E.- Per gli interventi diversi e le opere minori:

- a. planimetria catastale 1:2000;
- b. planimetria quotata, in scala adeguata, qualora necessaria;
- c. prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, se necessari;
- d. adeguata documentazione fotografica dell'insieme e dei singoli particolari;
- e. relazione illustrativa e documentazione della compatibilità dell'intervento con l'ambiente;
- f. stralcio di P.R.G..

F.- Per gli strumenti urbanistici attuativi del P.R.G., di iniziativa pubblica o privata:

- a. cartografia aggiornata dello stato di fatto (rilievo aerofotogrammetrico o planimetria catastale) della zona di intervento e del suo intorno con particolare illustrazione dei servizi tecnologici e sociali esistenti esterni all'area di intervento, ai quali si intende appoggiare l'insediamento progettato, nonché gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 e quelli che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolati, e comunque ogni altro eventuale vincolo;
- b. relazione sulla situazione idraulica del contesto interessato dalla nuova area urbanizzata;
- c. planimetria in scala catastale dello stato di fatto con riportato il perimetro dell'area di intervento ed evidenziato il mosaico delle proprietà;
- d. certificato catastale di attuale intestazione e, nel caso di consorzio, anche l'atto costitutivo dello stesso;
- e. rilievo completo degli edifici esistenti all'interno del perimetro dell'area di intervento corredato da una eventuale documentazione storica;
- f. planimetria da rilievo topografico con riportate le previsioni di Piano Regolatore Generale, con l'indicazione delle relative superfici e degli indici di fabbricabilità;
- g. estratto, planimetria e normativa del P.R.G., con evidenziata l'area da lottizzare;
- h. estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- i. rilievo topografico, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade, del verde arboreo, dei fabbricati, degli impianti esistenti, del tracciato delle reti tecnologiche con relative servitù e le relative quote plano-altimetriche riferite ad un caposaldo;
- l. profili e sezioni 1:500 e/o 1:200 dello stato di fatto di cui al punto i.;
- m. planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:500 riprodotte il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:

- le zone edificabili e le linee di inviluppo per l'edificazione;
 - le zone destinate alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
 - gli ambiti territoriali, i comparti, le unità minime di intervento delle zone edificabili;
 - le zone e gli edifici da destinare a demolizione e quelli da destinare ad attività pubbliche o di interesse pubblico;
- n. progetto planivolumetrico quotato in scala non inferiore a 1:500 con indicazione:
- delle masse (superficie e volume) e degli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici;
 - delle opere di urbanizzazione (strade, verde pubblico, impianti tecnologici, parcheggi, centri civici, piazze, mercati, ecc.);
 - del tipo di intervento per gli edifici da conservare.
- o. profili regolatori dell'edilizia e sezioni indicative con l'indicazione delle destinazioni d'uso degli eventuali piani seminterrati o interrati;
- p. progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria, costituito da planimetrie, sezioni e particolari tecnici in scala appropriata, relativo anche all'allacciamento delle opere di urbanizzazione esistenti e con allegati gli accordi preventivi con gli Enti interessati;
- q. progetto in scala non inferiore al 1:500 delle zone destinate a verde pubblico con particolare riferimento all'indicazione della posizione delle specie arboree e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
- r. tabella delle aree pubbliche e delle aree edificabili con l'indicazione per ciascuna area della superficie fondiaria, della massima cubatura realizzabile e della destinazione d'uso dei fabbricati;
- s. elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;
- t. norme generali di attuazione con gli indici prescritti ad integrazione e rispetto di quelli di Piano Regolatore Generale, nonché le norme riguardanti le modalità di intervento sugli edifici esistenti che si intendono conservare e le caratteristiche, la tipologia e gli allineamenti e le altezze dei nuovi edifici;
- u. eventuali assonometrie, prospettive, foto, plastici, ecc., necessari alla comprensione del progetto;
- v. documentazione fotografica estesa alle aree limitrofe;
- w. bozza di convenzione (qualora sia prescritta dalla vigente legislazione);
- z. una relazione illustrativa contenente, tra l'altro, la previsione sommaria di costo delle opere di urbanizzazione, dei mezzi per farvi fronte limitatamente ai piani di iniziativa pubblica, ed i termini previsti per l'attuazione del piano.

G.- Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la messa a dimora e l'abbattimento di alberi, la modifica di aree a bosco, la

sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:

- a. planimetria catastale in scala 1:2000;
- b. planimetria, in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- c. piante, prospetti, sezioni, dei manufatti, quotati, in scala adeguata;
- d. stralcio di P.R.G..

H.- Per le opere di manutenzione straordinaria:

Le indicazioni del precedente punto A, per le lettere a), b), c), nonché limitatamente alle parti interessate dall'intervento, le disposizioni di cui ai punti g), h), i), l), r) sia per lo stato attuale che per il progetto.

E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da ricostruire.

I.- Per le varianti da apportare a progetti approvati soggetti a permesso di costruire e/o D.I.A.:

- a. il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore rosso indelebile per le parti costruite non previste, e in colore giallo per le parti non realizzate (o demolite) nonché il progetto dello stato finale;
- b. documentazione richiesta ai punti precedenti, a seconda del tipo di intervento.

E' facoltà del Responsabile del procedimento, chiedere ulteriori informazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito, ecc., ed ogni altra documentazione per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, fatta la denuncia.

In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

L'interruzione del termine è consentita una sola volta.

L.- Per il collocamento o la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.) anche nel sottosuolo:

- a. stralcio del P.R.G.;
- b. planimetria catastale;
- c. planimetria e prospetto quotati delle opere da eseguire, in scala 1:100, con l'inserimento nell'ambiente;
- d. relazione illustrativa.

M.- Per le mostre e i depositi all'aperto

- a. stralcio del P.R.G.;
- b. relazione illustrativa;
- c. planimetria dell'area in scala 1:200 o 500 con l'individuazione degli spazi destinati alle mostre e depositi, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

N.- Per le opere interne soggette a denuncia e per ogni altra opera:

- a. relazione illustrativa;
- b. documentazione fotografica;
- c. elaborati grafici sufficienti a dimostrare il tipo di intervento richiesto;
- d. stralcio di P.R.G..

La relazione tecnica deve precisare gli estremi di precedenti provvedimenti comunali relativi all'immobile soggetto ad intervento, comprendendo anche provvedimenti di condono e di sanatoria ex legge 47/85 e L. 724/94 e successive modifiche e/o interpretazioni.

Capo V° - Oneri

Articolo 33 - ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

- 33.1** La legge regionale e il piano regolatore generale determinano la quantità di standards che il privato deve conferire o alla cui realizzazione deve contribuire.
- 33.2** Ferme restando le ipotesi in cui la legge non prevede in tutto o in parte il pagamento degli oneri concessori, il contributo che il Comune richiede al privato è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione.
- 33.3** L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla regione e secondo i criteri stabiliti dalla legge regionale.

- 33.4** La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire o deposito D.I.A. Il privato può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di quattro rate semestrali da corrispondere a far data dal rilascio del permesso di costruire e D.I.A. e comunque l'ultima delle quali deve essere corrisposta prima della conclusione dei lavori. L'ufficio comunale ha obbligo di acquisire idonee garanzie secondo le indicazioni dell'art. 81 della L.R. 61/1985, provvedendo, nei casi di mancato versamento delle quote successive alla prima, per il recupero del credito, applicando le penali previste dallo stesso art. 81.
- 33.5** Per le attività produttive la quota di contributo deve comprendere anche il costo sostenuto per le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi.
- 33.6** Anche per i permessi di costruire e/o le D.I.A. onerose è fatto obbligo al privato di corrispondere le quote relative all'ammontare degli oneri di urbanizzazione prima di dare inizio ai lavori potendo il Dirigente ordinare la loro sospensione se non si sia provveduto. Valgono, a tale riguardo, le identiche previsioni circa la rateizzazione del contributo e le garanzie da fornire al Comune descritte al punto 33.4.
- 33.7** L'ufficio comunale competente verifica la congruità della determinazione del contributo calcolato dal progettista ovvero dà applicazione alla convenzione, che accompagna gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata ove sono descritte le opere da realizzare, i tempi e le garanzie per la loro corretta esecuzione.
- 33.8** Gli interventi di edilizia convenzionata sono disciplinati dalla L.R. 42/99.

Articolo 34 – COSTO DI COSTRUZIONE

- 34.1** Il Consiglio Comunale, conformemente alle indicazioni regionali, provvede a determinare l'ammontare della quota di contributo relativo al costo di costruzione e l'incidenza percentuale da applicare alle diverse destinazioni.
- 34.2** La quota di contributo relativo al costo di costruzione è corrisposta all'atto del rilascio del permesso di costruire o deposito D.I.A.. Il privato può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di quattro rate semestrali da corrispondere a far data dal permesso di costruire o deposito D.I.A..
L'ufficio comunale ha obbligo di acquisire idonee garanzie secondo le indicazioni dell'art. 81 della L.R. 61/1985, provvedendo, nei casi di mancato versamento delle quote successive alla prima, per il recupero del credito, applicando le penali previste dallo stesso art. 81.
- 34.3** Il contributo relativo al costo di costruzione è dovuto per opere o impianti destinati alla residenza. Per gli usi turistici, commerciali e direzionali va applicata l'incidenza percentuale specificatamente determinata al Consiglio Comunale, come indicato al

punto 1). Il contributo relativo al costo di costruzione non è invece dovuto quando, in applicazione dell'art. 7 della legge 28.1.1977, n° 10 e successive modificazioni e integrazioni con atto unilaterale d'obbligo o con convenzione da trascrivere nei registri immobiliari, il privato limiti la commerciabilità dell'immobile o dell'unità abitativa da realizzare.

Articolo 35 - SCOMPUTABILITA' DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

- 35.1** Il concessionario può chiedere all'Amministrazione Comunale, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di realizzare in proprio ed a scomputo totale o parziale della quota dovuta, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie.
- 35.2** Non può comunque essere monetizzato lo standard di parcheggio entro il limite minimo definito dall'art. 2 della L. 122/89, fatti salvi i casi espressamente previsti per legge o dal presente regolamento in attuazione di tali previsioni di legge.
- 35.3** In caso di mutamento di destinazione d'uso, laddove la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard e questi non possano essere reperiti, la differenza potrà essere monetizzata secondo gli importi stabiliti dall'amministrazione comunale.
- 35.4** Il Dirigente provvede, in conformità all'art. 86 della L.R. 61/85, a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale, sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.
- 35.5** La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle aree e delle opere esclusivamente per interventi diretti che il privato deve cedere al Comune, con obbligo di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto, mentre non si provvederà ad alcun conguaglio in caso contrario.
- 35.6** Il costo sostenuto per la realizzazione delle opere, da considerare ai fini dello scomputo, va attualizzato al momento della determinazione degli oneri concessori secondo gli indici ISTAT.
- 35.7** In sede di approvazione degli strumenti attuativi di iniziativa privata, la convenzione potrà prevedere, ove risulti più conveniente, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità. In questo caso, i costi di realizzazione sostenuti dal privato per le opere di urbanizzazione secondaria vanno calcolati in relazione al costo reale delle aree necessarie e delle opere di urbanizzazione afferenti allo strumento attuativo.
- 35.8** Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.
- 35.9** Il Comune da applicazione alle convenzioni che accompagnano gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, assicurando che vengano eseguite, nei tempi e nelle modalità concordate, le opere di urbanizzazione che i privati si sono impegnati a realizzare.

Capo VI° - Esecuzione e controllo delle opere

Articolo 36 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

- 36.1** Il titolare del permesso di costruire e denuncia di inizio attività, deve preliminarmente all'inizio dei lavori, comunicare il nominativo del direttore dei lavori, della ditta assuntrice ed inoltre il nominativo del coordinatore per l'esecuzione delle opere in materia di sicurezza dei lavori, oltre alla comunicazione all'A.S.L. e alla direzione provinciale del lavoro; è inoltre tenuto ad osservare i punti di livello e le quote indicate negli elaborati approvati e/o tacitamente assentiti.
- 36.2** Vanno pure comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari di permesso di costruire e D.I.A., per la responsabilità loro riconosciuta dall'art. 6 della L. 47/85.
- 36.3** Deve essere posto all'interno del cantiere, visibile all'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicata:
- la natura dell'intervento;
 - i nomi del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori, e, ove occorra, del tecnico incaricato del calcolo statico;
 - il nome del titolare del permesso di costruire o D.I.A.;
 - gli estremi dell'atto comunale;
 - una copia del permesso di costruire o D.I.A. e degli elaborati tecnici approvati, deve essere disponibile in cantiere per essere esibita agli agenti preposti al controllo;
 - gli estremi delle opere soggette alle LL. 46/90, 10/91, 494/96;
 - nel caso di piano di lottizzazione dovrà essere esposta la planimetria dell'area con l'indicazione delle aree e delle opere previste.

Articolo 37 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

- 37.1** Il titolare del permesso di costruire o D.I.A, nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare al Dirigente le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni dal loro inizio e ultimazione.
- 37.2** In mancanza di tali dichiarazioni sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data di rilascio del titolo abilitativo o quella effettivamente accertata dagli uffici comunali e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale, secondo i criteri di cui al presente articolo.

- 37.3** Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
- 37.4** Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
- 37.5** Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.
- 37.6** Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, ecc., il committente deve depositare, al competente ufficio comunale, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle vigenti leggi.
- 37.7** Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere inoltre prodotto il progetto dell'impianto termico corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti, ai sensi della L. 10/91 e successivo regolamento di esecuzione.
- 37.8** Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata la dichiarazione di avvenuto deposito presso l'Ente preposto, di quanto previsto dalla L. 1086/71 e successive modifiche e/o integrazioni o, se non necessario, un'attestazione da parte del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della L. 1086/71.
- 37.9** Con la comunicazione di inizio lavori vanno pure trasmesse copie delle necessarie autorizzazioni, pareri, nulla osta a completamento della pratica edilizia.
- 37.10** Prima dell'inizio dei lavori devono essere ottemperati gli adempimenti previsti dal D. Lgs. n° 494/96.

Articolo 38 - CONDUZIONE DEL CANTIERE

- 38.1** Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D. Lgs. 494/96 e D.L. 626/94 e successive modificazioni.
- 38.2** Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 38.3** Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni

provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2.00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.

- 38.4** Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
- 38.5** Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 38.6** Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4.50 per la viabilità veicolare e m. 2.50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Articolo 39 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

- 39.1** Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Dirigente.
- 39.2** La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
- 39.3** Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nel permesso; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
- 39.4** Il Dirigente ha la facoltà di revocare il permesso e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.
- 39.5** La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.
- 39.6** In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Dirigente può subordinare il rilascio del permesso al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

39.7 In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Articolo 40- VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

40.1 Il Dirigente esercita la vigilanza sulle trasformazioni e costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire o D.I.A..

Articolo 41 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

41.1 Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto assentito previa approvazione di specifica variante.

41.2 Si considerano "variazioni essenziali" le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto relative ai parametri e nei limiti previsti al 3° comma dell'art. 92 della L.R. 61/85 e art. 32 D.P.R. 380/2001 che necessitano di distinto permesso di costruire da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario.

41.3 Il rilascio del nuovo permesso di costruire può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori che il Dirigente nel proprio atto verrà a definire.

41.4 Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come per il permesso di costruire originario.

41.5 Tutte le altre varianti, di cui all'art. 97 I° comma L.R. 61/85 devono essere comunicate al Dirigente prima della certificazione di ultimazione dei lavori.

41.6 Le varianti, anche non essenziali se relative ad immobili vincolati o che interessino beni vincolati dal D. Lgs. 490/99 richiedono il parere della Commissione Edilizia integrata e le necessarie autorizzazioni / pareri da parte degli enti preposti nei casi previsti dalla legge.

Articolo 42- PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DAL TITOLO

42.1 Le opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo sono sanzionate ai sensi degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/85, dell'art. 31 D.P.R. 380/2001 nonché dalla L. 662/96.

42.2 Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 91 e seguenti della L.R. 61/85, e art. 31 D.P.R. 380/2001.

Articolo 43 -SOSPENSIONE DEI LAVORI

- 43.1** La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo e provvisorio che il Dirigente emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:
- a) opere prive di titolo di permesso di costruire o D.I.A.;
 - b) difformità essenziali rispetto al progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
 - c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Dirigente il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
 - d) mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate all'art. 37 prima dell'inizio dei lavori;
 - e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio - assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;
 - f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.
- 43.2** L'ordinanza di sospensione:
- a) va emessa dal Dirigente entro 15 giorni dall'accertamento;
 - b) va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziaria al proprietario dell'immobile, al richiedente il permesso di costruire o D.I.A., al direttore e all'esecutore dei lavori.
- 43.3** Ordinanza di sospensione dei lavori deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia municipale o da parte della struttura tecnica comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Dirigente.
- 43.4** Nei termini di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Dirigente emette il provvedimento definitivo.
- 43.5** La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere c), d), e) ed f), del punto 1.

Articolo 44 -DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O D.I.A.

- 44.1** Si richiamano le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 78 della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 44.2** Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza del permesso di costruire o D.I.A., sono solo quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del Comune riguardanti indici o parametri costruttivi, distanze,

destinazioni d'uso. La decadenza per l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche non può essere dichiarata nel caso i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

- 44.3** Il termine di validità del permesso di costruire o D.I.A., viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.
- 44.4** La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Dirigente, da notificare all'interessato.

Articolo 45 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O D.I.A.

- 45.1** Il permesso di costruire o D.I.A., può essere annullato per motivi di illegittimità.
- 45.2** Ove riscontri un vizio di legittimità il Dirigente invita l'interessato a introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per una eventuale sanatoria, assegnando a tal fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.
- 45.3** Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, e con provvedimento motivato, annulla il permesso di costruire o D.I.A..
- 45.4** Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di permesso di costruire o D.I.A., e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio del permesso di costruire o D.I.A..

Articolo 46- POTERI ECCEZIONALI

- 46.1** Ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. 267/00, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingenti ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.
- 46.2** Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Dirigente ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 7 giorni dal ricevimento della domanda.

- 46.3** Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.
- 46.4** In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

Articolo 47 - TOLLERANZE

- 47.1** Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, dai fabbricati, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze di cantiere entro il limite dell'1%.

Articolo 48 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'

- 48.1** Nessuna nuova costruzione può essere utilizzata senza il preventivo rilascio del certificato di agibilità da parte del Dirigente, che può avvenire anche tacitamente nei modi previsti dal successivo comma quinto.
- 48.2** La predetta autorizzazione sanitaria è altresì richiesta dopo l'esecuzione di interventi sugli immobili esistenti che abbiano comportato modifiche ai parametri igienico - sanitari. L'autorizzazione è richiesta anche in conseguenza del cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, nel caso in cui la nuova destinazione imponga il rispetto dei parametri igienico - sanitari diversi da quelli richiesti per il precedente utilizzo.
- 48.3** Il certificato di agibilità rilasciato dal Dirigente o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta e concessa, certifica che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità. In detta certificazione è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati al permesso di costruire o D.I.A. ovvero alla denuncia di inizio attività e loro eventuali e successive varianti.
- 48.4** Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o D.I.A. o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità corredata dalla seguente documentazione:
- a) dichiarazione del direttore dei lavori, sottoscritta anche dal costruttore, che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94, nonché di aver rispettato, in materia di ventilazione

- e aerazione dei locali, tutte le norme di buona tecnica, legislative e regolamenti vigenti, nonché la regolare esecuzione e ultimazione delle opere;
- b) documentazione catastale con attestazione dell'U.T.E. dell'avvenuta presentazione;
 - c) copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, con l'attestazione, da parte dell'Ufficio del Genio Civile, dell'avvenuto deposito ai sensi delle L. 1086/71 e L. 64/74; nel caso non siano state eseguite opere in c.a. dev'essere allegata la dichiarazione del direttore dei lavori;
 - d) dichiarazione di conformità degli impianti di cui alla L. 46/90 con allegata la relazione con le tipologie dei materiali utilizzati, lo schema o il progetto dell'impianto realizzato, copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico - professionali del dichiarante;
 - e) certificato di rispondenza a norma della porta tagliafuoco se installata;
 - f) dichiarazione congiunta impianto termico ai sensi della L. 10/91 e rispondenza dell'isolamento alla legge e al progetto depositato;
 - g) certificato di collaudo Prevenzione Incendi del Comando Provinciale VV.FF. (se necessario o previsto);
 - h) licenza di esercizio per gli ascensori;
 - i) copia atto di permesso di costruire o D.I.A. per occupazioni permanenti di suolo pubblico;
 - j) eventuali nulla osta degli enti e degli organi competenti;
 - k) dichiarazione di conformità del rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, di cui alla L. 13/99 e al D.P.R. 503/96.
- 48.5** Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al punto 48.4, il nominativo del Responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990 n° 241.
- 48.6** Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al punto 48.4, 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 di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001;
 - b) la documentazione indicata al punto 48.4;
 - c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del D.P.R. 380/2001;
- 48.7** trascorso inutilmente il termine di cui al punto 48.4, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L.; in caso di autodichiarazione il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
- 48.8** Il termine di cui al punto 48.4 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente; in tal caso, il

termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

- 48.9** Una volta rilasciato, anche tacitamente, il certificato di agibilità, il Comune e gli Enti erogatori dei servizi potranno disporre l'attivazione delle rispettive forniture.
- 48.10** L'Amministrazione può comunque disporre, nei 180 giorni dalla formazione del silenzio assenso, un'ispezione e dichiarare la non agibilità nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti per la certificazione di agibilità.
- 48.11** Il certificato di agibilità per le strutture produttive risponde ai soli fini igienico-sanitari, ma l'esercizio della specifica attività potrà iniziare solo a seguito di apposita denuncia al competente settore dell'A.S.L..
- 48.12** Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Dirigente rilascia il certificato di agibilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesto alla costruzione per essere dichiarata agibile.
- 48.13** In caso di silenzio assenso l'autorità competente, nei successivi 180 giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma precedente ed, eventualmente, dichiarare la non agibilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile (D.P.R. 380/2001).
- 48.14** Per le opere di urbanizzazione dei piani urbanistici attuativi il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.
- 48.15** 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'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934 n° 1265.

Articolo 49 - POTERI DI DEROGA

- 49.1** Il Dirigente rilascia il permesso di costruire, acquisito il parere favorevole del Consiglio Comunale, in deroga alle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale e nel rispetto della destinazione di zona si tratta di realizzare, ampliare e/o ristrutturare edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico che non possano essere assentiti nei limiti delle previsioni urbanistiche per le motivazioni indicate nella relazione tecnica richiesta agli atti.
- 49.2** Il Consiglio Comunale deve comunque esprimere parere favorevole determinando il limite dell'esercizio del potere di deroga, prefissando le condizioni per la realizzazione dell'intervento e imponendo, ove necessario per un controllo della destinazione d'uso dell'immobile, la sottoscrizione da parte dell'Ente, Società, o privato beneficiario di un vincolo che renda inalienabile e/o incommerciale l'edificio o impianto almeno per un decennio.
- 49.3** 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 legge relative agli standards urbanistici.

- 49.4** Il potere di deroga alle previsioni urbanistiche esercitato nel rispetto e con le modalità dell'art. 80 della L.R. 61/85 non può comunque comportare la modifica dei parametri di zona oltre il limite del 50%, ferma restando la destinazione di zona.
- 49.5** Ai fini del presente articolo sono considerati di interesse pubblico gli edifici o gli impianti che, indipendentemente dal soggetto, pubblico e/o privato che ne propone la realizzazione, sono stabilmente destinati a funzioni di carattere generale, propri della Pubblica Amministrazione intesa in senso ampio.

TITOLO 5°**CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI****Articolo 50 - CARATTERISTICHE EDILIZIE DI CORTILI, LASTRICI SOLARI E CAVEDI**

- 50.1** Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali agibili.
- 50.2** La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.
- 50.3** Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioli, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioli non superi il 20% dell'area del cortile stesso.
- 50.4** Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra la superficie del cortile e superficie dei muri del perimetro.
- 50.5** I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
- 50.6** I cortili ed i patii devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.
- 50.7** I cortili chiusi, nel caso non servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.
- 50.8** Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione di locali.
- 50.9** La superficie del cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso ferme restando le superfici minime di cui al comma successivo.
- 50.10** Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori a:

Altezza	Area	Lato minore	Diametro
fino a ml. 8.50	mq. 12.00	ml. 3.00	ml. 4.00
oltre ml. 8.50	mq. 16.00	ml. 4.00	ml. 4.50

- 50.11** Nei cavedi devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche, una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno e deve essere garantita l'accessibilità per la manutenzione ordinaria.

Articolo 51 - IMPIANTI TECNOLOGICI

- 51.1** Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc. debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di m. 1.50.
- 51.2** Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica, sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso collocarsi al di fuori di spazi pubblici riservati alle attività collettive e, se del caso, essere protetti da alberi.
- 51.3** Detti impianti non vanno considerati al fine del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati (salvo diritti di terzi) previste per la zona medesima.

Articolo 52 - DECORO DEGLI EDIFICI

- 52.1** Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
- 52.2** A tal riguardo il Dirigente ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritti, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
- 52.3** Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Dirigente imporre ai proprietari la loro sistemazione.
- 52.4** Il Dirigente deve, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

Articolo 53 - SPAZI SCOPERTI - PARCHEGGI PRIVATI – COSTRUZIONI ACCESSORIE

- 53.1** Sono spazi scoperti ai sensi del presente articolo, tutti gli spazi pubblici o privati, di pertinenza delle unità edilizie.
- 53.2** Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.
- 53.3** A tal riguardo il Dirigente ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
- 53.4** Il Dirigente ha la facoltà di imporre la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
- 53.5** Il Dirigente deve, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.
- 53.6** Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio deve essere previsto almeno un posto macchina per ogni unità abitativa, pari a mq. 15.00, in specifico locale.
- 53.7** Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale e devono risultare armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.
Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate con carattere provvisorio.
E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, in deroga alla normativa sul distacco dai confini e al di fuori della superficie coperta dell'edificio è consentita la costruzione di volumi interrati, purché contenuti entro un rapporto massimo di 2/5 del volume edificabile o edificato fuori terra.

Art. 54 – RECINZIONI

- 54.1** Le aree non edificate fronteggianti vie e piazze, aperte a pubblico passaggio, nonché le aree di pertinenza dei fabbricati 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 confine della strada dall'ente proprietario della strada.
- 54.2** Nel caso di edifici condominiali, ovvero all'interno degli strumenti urbanistici attuativi devono essere previsti spazi adeguati per la raccolta dei rifiuti; eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici attuativi.
- 54.3** Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:
- 54.3.a** entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni non devono superare l'altezza di ml. 1.50 e devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati, steccati, muri. Questi ultimi non devono avere altezza superiore a ml. 0.50, aumentabile a ml. 1.20 nel caso di recinzione realizzata esclusivamente in muratura;

- 54.3.b entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilabili valgono le norme di cui al punto 54.3.a; è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2.50;
- 54.3.c entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forme, dimensioni e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali. E' in ogni caso vietata, salvo non sia motivata da necessità produttive, da preesistenze storiche o da ragioni igienico-sanitarie, adeguatamente documentate, la realizzazione di muri di cinta;
- 54.3.d entro i limiti delle altre zone valgono le norme di cui all'art. 54.3.a.
- 54.4** Il Dirigente può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie e l'arretramento rispetto al fronte stradale in previsione della realizzazione di allargamenti stradali, di marciapiedi, piste ciclabili, ecc.
- 54.5** Nei punti di incrocio stradale le recinzioni dovranno essere realizzate rispettando un raggio di curvatura non inferiore a ml. 7.00; eventuali deroghe possono essere concesse dal Dirigente in base a dimostrata impossibilità del raggiungimento del limite sopraddetto, per le caratteristiche fisiche dei luoghi e presenza di manufatti.
- 54.6** Le distanze minime dal confine stradale, da osservarsi fuori dai centri abitati, di recinzioni, muri di cinta, siepi, alberature e altri manufatti sono disciplinate dal D. Lgs. n° 285 e dal D.P.R. n° 495/02. Per la realizzazione di recinzioni eseguite in fregio a strade non di proprietà del Comune, va richiesto il nulla osta dell'Ente proprietario della strada.

Articolo 55 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO O AD USO PUBBLICO

- 55.1** Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
- a) fino a ml. 4.50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 50, e fino a cm. 50 dal filo esterno del marciapiede;
 - b) oltre i ml. 4.50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1.50.
- 55.2** Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6.00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm. 10.
- 55.3** Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
- a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo dev'essere in ogni punto non inferiore a ml. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;

b) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

55.4 I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4.50 devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

55.5 Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti aventi superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

55.6 Gli elementi che sporgono dalla facciata ed aggettano su suolo privato accessibile al pubblico, devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di ml. 2.20.

55.7 Deve essere curata l'omogeneità delle tende esterne.

Articolo 56 - ALTEZZA MINIMA DELLA FALDA DEL TETTO

56.1 Altezza minima dalla linea di gronda della falda del tetto da terra: non deve essere inferiore a ml. 2.20.

Articolo 57 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

57.1 Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

Articolo 58 - COPERTURE

58.1 Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche delle tipologie previste nelle N.T.A..

Articolo 59 - SCALE ESTERNE

- 59.1** Sono ammesse, fatta eccezione per le zone agricole, le scale esterne non coperte fino ad una altezza massima pari al piano di calpestio del 1° piano. Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente scale prescritte per ragioni di sicurezza.

Articolo 60 - MARCIAPIEDI

- 60.1** Nei centri abitati, lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi, e i proprietari devono curare la pulizia degli spazi fronteggianti le proprie proprietà.
- 60.2** Fuori dei centri abitati, in mancanza di progetti esecutivi complessivi, è possibile la realizzazione di marciapiedi purché posti alla stessa quota della sede stradale.
- 60.3** Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata, l'area stessa deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità che verranno definite dal Dirigente.
- 60.4** Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche, il Dirigente può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive; diversamente, alla sistemazione dei marciapiedi provvede il Comune.
- 60.5** I materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti secondo le direttive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico del Comune.
- 60.6** Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il Dirigente può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata, l'area stessa deve essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata, a cura e spese del proprietario frontista.

Articolo 61 - PORTICI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

- 61.1** I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
- 61.2** Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico, deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
- 61.3** Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.
- 61.4** Il Dirigente fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

- 61.5** Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti secondo le modalità ed i tipi stabiliti dal Comune.
- 61.6** Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito. L'esistenza di tale servitù, qualora non costituita con atto debitamente registrato e trascritto, va riportata nel certificato di destinazione urbanistica.
- 61.7** L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro della parete di fondo, non può essere minore di m. 2.50, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m. 3.00, salvi i casi di proseguimento di tipi esistenti di misure inferiori.

Articolo 62 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE

- 62.1** Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica, previa autorizzazione dell'ente proprietario della sede stradale.
- 62.2** Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.
- 62.3** Per ogni accesso carrabile e pedonale deve essere garantito un idoneo deflusso delle acque.
- 62.4** Ogni nuovo accesso carrabile dovrà essere arretrato di almeno 5 ml. dal ciglio stradale, salvo soluzioni diverse concordate con l'ente proprietario della strada e comunque nel rispetto delle norme di cui al D. Lgs. n° 285/92 e al D.P.R. n° 495/92.

Articolo 63 - INDICATORI STRADALI, APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI E CARTELLI PUBBLICITARI STRADALI

- 63.1** Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - b) segnaletica stradale e turistica;
 - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
 - e) quadri per affissioni e simili.
- 63.2** Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

- 63.3** I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.
- 63.4** Nell'ambito ed in prossimità dei luoghi sottoposti a vincoli di tutela di bellezze naturali, paesaggistiche ed ambientali non può essere autorizzato il collocamento di cartelli ed altri mezzi pubblicitari.
- 63.5** E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura e porte della città, e sugli altri beni di cui all'art. 22 della legge 1 giugno 1939, n° 1089, sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese, e nelle loro immediate adiacenze.
- 63.6** Nelle località di cui al quarto comma e sul percorso d'immediato accesso agli edifici di cui al quinto comma, può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità d'inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione, turistici e d'informazione di cui agli artt. 131, 134, 135 e 136 del regolamento emanato con il D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495.

Articolo 64 - ALBERATURE

- 64.1** Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.
- 64.2** Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.
- 64.3** Qualora si proceda al ripristino di parchi e giardini di interesse storico è necessario inserire i soggetti vegetali nel massimo rispetto del progetto o, nel caso in cui questo mancasse, dell'aspetto tradizionale rilevato da studi o ricostruzioni dell'ambiente.

TITOLO 6°

NORME IGIENICO SANITARIE

Capo I° - Prescrizioni igienico costruttive

Articolo 65- IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

- 65.1** Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole d'arte del costruire e le norme di igiene vigenti.
- 65.2** E' vietato altresì impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni acquitrinosi o utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dagli enti e organi competenti.

Articolo 66 - FONDAZIONI: TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI

- 66.1** Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.
- 66.2** In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

Articolo 67 - MURI PERIMETRALI

- 67.1** I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico.
- 67.2** I muri esterni devono essere intonacati, ovvero dotati di idonei rivestimenti, ovvero realizzati in muratura a faccia - vista; le pareti perimetrali degli edifici devono essere asciutte e nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione.

Articolo 68 - MISURE CONTRO LA PENETRAZIONE DI ANIMALI

- 68.1** In tutti i nuovi edifici vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di animali in genere.
- 68.2** Nei sottotetti vanno protette, con griglie o reti, tutte le aperture di aerazione.
- 68.3** Nelle cantine sono da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le bocche di lupo, e tutte le aperture in genere. Parimenti vanno protetti i fori di aerazione dei vespai di isolamento.
- 68.4** All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
- 68.5** I cavi elettrici, telefonici, per la TV, per l'illuminazione devono essere posti in canalizzazioni stagne; per gli impianti che, per particolari esigenze, devono avere canalizzazioni esterne (tubazioni del gas, pluviali, ecc.) va prevista l'installazione in determinati punti di tronchi di cono ben fissati per impedire la risalita dei ratti.

Articolo 69 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

- 69.1** Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
- 69.2** I locali agibili al piano terra, senza sottostanti locali accessori, devono essere opportunamente dotati di vespaio aerato di almeno 20 cm., o isolati dal terreno mediante idonea guaina impermeabilizzante.

Articolo 70 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

- 70.1** I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.
- 70.2** Le acque meteoriche, raccolte dai tetti e dalle coperture in genere, devono essere convogliate su linee di compluvio o a mezzo di canali di gronda ottenuti con sagomatura dei getti in calcestruzzo, destinati a formare i cornicioni oppure con impiego di veri e propri canali in lamiera zincata o in altro metallo non ossidabile.
- 70.3** Le tubazioni verticali, di norma devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di fognatura.

- 70.4** Nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale devono essere predisposti opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato e comunque nel rispetto delle prescrizioni date dall'ente competente.
- 70.5** Nel caso in cui la fognatura comunale non esista ancora e salvo l'obbligo di doversi allacciare alla medesima non appena approntata, le acque meteoriche potranno essere lasciate defluire liberamente alla base dei pluviali.
- 70.5** Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il passaggio e per il decoro pubblico.
- 70.6** In tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.

Articolo 71 - ISOLAMENTO TERMICO

- 71.1** Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali agibili; a tal fine valgono le norme di cui al D.P.R. 1052/77, nonché quelle della L. 10/91 e dei relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

Articolo 72 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- 72.1** La progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dalle LL. 46/90 e 10/91 e dai relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

Articolo 73 - REQUISITI ACUSTICI PASSIVI

- 73.1** Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno essere conformi ai requisiti acustici passivi fissati dal D.P.C.M. 05.12.1997.

Articolo 74 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

- 74.1** Gli edifici a qualsiasi titolo adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore.
- 74.2** L'acqua potabile proveniente da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tale uso dai competenti organi dell'A.S.L. ai sensi del D.P.R. 236/88 e del D.M. 26.03.1991. Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia o ghiaia fino al livello del suolo.
- 74.3** Quando sono previste destinazioni d'uso protettive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane.

Capo II° - Fognature

Articolo 75 - CONDOTTE E BACINI A CIELO APERTO

- 75.1** Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche.

Articolo 76 - CONDOTTI CHIUSI

- 76.1** Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezioni e pendenza, e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

Articolo 77 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

- 77.1** In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite nel rispetto della normativa vigente.

- 77.2** Il Dirigente ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
- 77.3** Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc.
- 77.4** Il Dirigente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

Articolo 78 - ALLACCIAMENTI

- 78.1** Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle disposizioni riportate nel rispetto del vigente regolamento comunale di fognatura, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti; tutti gli allacciamenti sono subordinati all'osservanza delle vigenti norme in materia.

Articolo 79 - FOGNATURE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

- 79.1** Le reti di fognatura degli strumenti urbanistici attuativi devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.
- 79.2** Il Dirigente ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano del tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Articolo 80 - FOGNATURE SINGOLE

- 80.1** In mancanza di rete idonea, gli scarichi devono adeguarsi con quanto stabilito dal Regolamento comunale di fognatura, se in vigore, o con quanto stabilito dalla normativa regionale in materia: Piano Regionale di Risanamento delle Acque (P.R.R.A.). Dimensioni, materiali e modalità costruttive sono stabilite dal D. Lgs. 152/99 e D.M. Ambiente 26.05.1999 e dalla Delibera Interministeriale 04.02.1977.

Articolo 81 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 81.1** Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di gronda del tetto.
- 81.2** Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.
- 81.3** Le acque meteoriche devono essere convogliate dalla copertura al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2.00.
- 81.4** Sono consentiti i docciai quando siano richiesti in particolari soluzioni architettoniche.

Articolo 82 - IMMONDIZIE

- 82.1** Nelle zone ove il servizio non venga effettuato con scadenza periodica i fabbricati devono dotarsi di una idonea attrezzatura per la raccolta dei rifiuti convenientemente ubicata e riparata al fine di non venire meno al pubblico decoro.
- 82.2** Si dovrà garantire in ogni lotto condominiale un adeguato spazio per la raccolta dei rifiuti.

Capo III° - Ambienti interni

Articolo 83 - REQUISITI DEGLI ALLOGGI

- 83.1** Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
- 83.2** Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono

essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.

- 83.3** In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
 - b) spazi accessori (locali integrativi): verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, taverne, ripostigli interni agli alloggi, ecc.;
 - c) spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage, ecc..
- 83.4** I requisiti di cui al presente capo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.
- 83.5** Nessun locale di abitazione, così come definito al precedente comma 3, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto della quota zero, così come definita all'art. 11.10.

Articolo 84 - ALTEZZE MINIME

- 84.1** Nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure:
- a) l'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo di cui al precedente art. 83, 3° comma lett. a), è fissata in un minimo di ml. 2.70; per gli spazi accessori, di cui al precedente art. 83, 3° comma lett. b), l'altezza è riducibile a ml. 2.40, ulteriormente riducibile a ulteriormente riducibile a ml. 2.20 esclusivamente per il recupero dei fabbricati esistenti sentito il parere dell'A.S.L.. Per i locali di servizio di cui al precedente art. 83, 3° comma lett. c), l'altezza minima è fissata in ml. 2.20;
 - b) in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a ml. 1.80 per gli spazi di abitazione;
 - c) per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra la saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso.
- 84.2** I locali destinati ad attività commerciale dovranno avere altezza media non inferiore a ml. 3.00, fatte salve le altezze dei locali per detta attività già esistente ed i loro ampliamenti, per i quali è ammessa una altezza non inferiore a ml. 2.70 e fatto salvo inoltre il rispetto di eventuali normative speciali.
Per i negozi alti almeno ml. 5.00 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2.20.
- 84.3** Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 relativamente alle altezze utili si rimanda ai parametri contenuti all'art. 13.7.

84.4 Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico o architettonico, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti sentito il parere dell'A.S.L. secondo i criteri previsti dal D.M. Sanità 09.06.1999.

Articolo 85 - SUPERFICI MINIME

85.1 I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 05.07.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9.00, il lato minimo di almeno ml. 2.00; per i locali alti almeno ml. 4.60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2.20;
- b) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie agibile non inferiore a mq. 14.00 per i primi quattro abitanti e mq. 10.00 per ciascuno dei successivi; negli alberghi, nelle pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affittaappartamenti) la cubatura minima delle camere a un letto è fissata in metri cubi 24 e quella delle camere a due letti in metri cubi 42; la superficie minima sarà rispettivamente di metri quadrati 8 e metri quadrati 14; l'altezza utile interna minima sarà la stessa stabilita per i locali di abitazione, fatto salvo il rispetto della cubatura minima precedentemente indicata; le suindicate dimensioni vanno calcolate al netto di ogni altro ambiente accessorio; si applicano in ogni caso le norme di cui all'art. 24 della L.R. n° 33/2002;
- c) nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico o architettonico, sono consentiti parametri inferiori, sentito il parere dell'A.S.L., con i criteri previsti dal D.M. Sanità 09.06.1999.

Articolo 86 - DOTAZIONE DEGLI ALLOGGI

86.1 Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:

- a) stanza di soggiorno di almeno mq. 14.00;
- b) posti di cottura di almeno mq. 4.00 comunicanti con il soggiorno o cucina di mq. 9.00; il posto cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano;
- c) camere da letto di almeno mq. 9.00 se per una persona e mq. 14.00 se per due persone;
- d) un locale servizio igienico di almeno mq. 4.00 dotato di un vaso, un bidè, un lavabo, una doccia o vasca da bagno;
- e) uno spazio idoneo per l'alloggiamento della caldaia.

- 86.2** E' consentito l'alloggio monostanza con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq. 28.00 se per una persona e non inferiore a mq. 38.00 se per due persone.
- 86.3** Sono fatti salvi i parametri di cui alle lettere a) e b) del 1° comma della L.R. 12/99.
- 86.4** Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori da allontanare, mediante canna di esalazione con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129 punto 3.4).
- 86.5** La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0.02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m. 0.90 del pavimento. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.
- 86.6** Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12.5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico - architettonico, sono consentite misure inferiori sentito il parere dell'A.S.L. e con i criteri previsti dal D.M. Sanità 09.06.1999.
- 86.7** Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
- 86.8** Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.
- 86.9** I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.

Articolo 87 - VENTILAZIONE ED AERAZIONE

- 87.1** Oltre le norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 1083/71 e D.M. 07.06.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.
- 87.2** La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al serramento apribile.
- 87.3** I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alla quantità di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotti dalle persone, alle concentrazioni ammissibili alla portata di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.
- 87.4** I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.
- 87.5** In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di

chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.

- 87.6** Le doppie finestre possono essere installate solo se non ostacolano l'aerazione naturale del locale.
- 87.7** I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n° 13 del 1 luglio 1997.
- 87.8** Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.
- 87.9** Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

Articolo 88 - CONDIZIONAMENTO: CARATTERI GENERALI DEGLI IMPIANTI

- 88.1** Gli impianti di condizionamento dell'aria generalmente devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrotermiche, di velocità, di purezza dell'aria idonee ad assicurare le seguenti caratteristiche:
- a) il minimo dell'aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc./persona/ora nei locali di uso privato. I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino ad 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
 - b) temperatura di $20 \pm 1 \text{ C}^\circ$ con U.R. 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra $25-27^\circ$ con U.R. 40-60% e comunque una differenza di temperatura fra aria esterna e interna non inferiore a 7 C° ;
 - c) la purezza dell'aria deve essere garantita con idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
 - d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0.20 m/s misurata da pavimento fino ad una altezza di m. 2.00.
- 88.2** Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, ambienti di lavoro, ecc.
- 88.3** Le prese d'aria esterne devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno ml. 3.00 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno ml. 6.00 se su spazi pubblici e devono rispettare i limiti di rumorosità fissati dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.

- 88.4** La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza di parte di questa emissione sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

Articolo 89 - INSTALLAZIONE DI APPARECCHI A COMBUSTIONE

- 89.1** Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura cibi, ecc, deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante un'apertura sull'esterno con sezione totale di almeno 6 cm² per ogni Kcal/h con un minimo di 100 cm² e secondo quanto indicato dalle norme UNI-CIG.
- 89.2** Nelle stanze da bagno e in altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.
- 89.3** Fermo restando il rispetto delle norme di cui al D.M. 24.11.1984 (G.U. - s.o. n° 12 del 15.01.1985), la corretta progettazione e realizzazione dell'impianto, nonché l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica definite dalle norme UNI-CIG 7129 (G.U. 03.05.1993) e norme UNIT-CTI 10344, deve essere attestata con dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo (L. 41/90). La manutenzione degli impianti deve essere eseguita da personale specializzato con cadenza annuale.

Articolo 90 - IMPIANTO ELETTRICO

- 90.1** Qualunque costruzione che contenga locali agibili deve essere dotata di impianto elettrico realizzato a regola d'arte, secondo le prescrizioni di cui alla L. 5 marzo 1990, n° 46 ed al D.P.R. 477/91.
- 90.2** Negli edifici soggetti alle disposizioni del D.P.R. 503/96 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico devono essere posti ad un'altezza massima di ml. 0.90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dal citato D.P.R., relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Articolo 91 - DOTAZIONE DEI SERVIZI IGIENICI

- 91.1** Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di: w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia ed avere i seguenti requisiti:
- a) superficie non inferiore a m² 4.00;
 - b) aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno;
 - c) pavimenti e pareti perimetrali fino ad un'altezza di ml. 2.00 devono essere di regola piastrellate o comunque costituiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
 - d) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
 - e) avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
 - f) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto;
- 91.2** I locali per uffici devono essere dotati di un servizio igienico per i primi 100 m²; oltre tale superficie devono essere suddivisi per sesso e quantificati in ragione del numero degli addetti.
- 91.3** Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati; i rimanenti dovranno avere una superficie non inferiore a 2.5 m², con larghezza minima di ml. 1.20 e provvisti di aerazione diretta dall'esterno, come specificato al punto 91.1.b.
- 91.4** In conformità all'art. 18 della legge 27.05.1975 n° 166 è consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:
- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
 - b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
 - c) in ciascuno di detti ambienti non saranno installati apparecchi a fiamma libera.
- 91.5** Le dotazioni minime e le caratteristiche dei servizi igienici per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale sono quelle stabilite dalle norme vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Articolo 92 - SCALE, ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

- 92.1** Le scale condominiali che collegano più di due piani compreso il P.T. devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq. 1.00 per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.
- 92.2** Potrà essere consentita l'illuminazione e l'areazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di mq. 0.40 per piano serviti.
- 92.3** In conformità all'art. 19 della L. 27.05.1975 n° 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre all'esterno, a condizione che:
- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
 - b) le scale e i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni;
 - c) sono comunque prevalenti le disposizioni vigenti tese a favorire il superamento o l'eliminazione della barriera architettoniche negli edifici e/o eventuali norme specifiche per particolari categorie di edifici.
- 92.4** Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
- 92.5** Nei vani scala è vietato realizzare aperture di finestre per l'areazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
- 92.6** Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m. 1.00 e di almeno un pianerottolo intermedio tra i vari piani.
- 92.7** E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a ml. 0.40.
- 92.8** La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero di piani, degli alloggi e degli utenti serviti con un minimo di ml. 1.20 e riducibile a ml. 1.00 nel caso di restauri o ristrutturazioni.
- 92.9** Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc. può essere consentita una larghezza di rampa con un minimo di ml. 1.00 riducibili a ml. 0.80 per locali accessori.
- 92.10** I gradini delle scale devono avere le seguenti caratteristiche:
- a) alzata massima cm. 20; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo in casi particolari e per progetti di ristrutturazione;
 - b) pedata non inferiore a cm. 30 per le scale di uso comune ed a cm. 25 per le altre; la pedata minima è consentita solo in casi particolari e per progetti di ristrutturazione.
- 92.11** Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di scale a chiocciola coperte per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata minima di cm. 25 escluse

eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno ml. 1.00 per ogni gradino; l'alzata deve osservare gli indici di alzata indicati nel comma precedente.

- 92.12** Le scale a chiocciola che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc, devono avere un diametro minimo non inferiore a ml. 1.40.
- 92.13** Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a ml. 0.50 del piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml. 1.00; eventuali aperture dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.
- 92.14** In tutti gli immobili con più di tre livelli (fuori terra e non) deve essere previsto un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini; l'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a locali agibili, devono essere attuati tutti gli accorgimenti per garantire un adeguato isolamento acustico.
- 92.15** In ogni caso le dimensioni del vano ascensore dovranno consentire la realizzazione di una cabina di dimensioni non inferiori a ml. 1.5 di lunghezza e ml. 1.40 di larghezza.
- 92.16** La porta della cabina deve avere luce minima libera pari a ml. 0.90; sul ripiano di fermata anteriormente alla porta della cabina deve esservi uno spazio libero di non meno di ml. 2.00 di profondità.
- 92.17** Le scale condominiali o principali interne, devono rispettare un'altezza minima tra rampe di scala e tra pianerottoli di ml. 2.10.

Articolo 93 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

- 93.1** I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in ml. 2.40; la larghezza minima è fissata in ml. 1.00, fatto salvo il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Articolo 94 - PIANI SEMINTERRATI O SOTTERRANEI

- 94.1** I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal precedente art. 83, 3° comma, lett. b) e c), sempre che il materiale che viene stivato

non sia facilmente putrescibile, maleodorante e comunque tale da recare noia e molestia.

- 94.2** I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.

Articolo 95 - MANSARDE E SOPPALCHI

- 95.1** I locali abitabili ricavati nelle mansarde devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al Titolo 6°, Capo III° del presente Regolamento Edilizio, e devono essere opportunamente isolati termicamente od avere l'altezza dei locali non inferiore mediamente a ml. 2.40 ed altezza minima non inferiore a ml. 1.80.
- 95.2** Nei locali con copertura a falda inclinata sono consentiti interventi volti a migliorare le condizioni di illuminazione ed aerazione dei vani sottotetti, nei limiti previsti dall'art. 2 della L.R. 12/99 (1/16), purché tali interventi siano compatibili con la tutela di eventuali valori dell'edificio e del contesto ambientale. Tali interventi possono avvenire mediante la formazione di abbaini, prese di luce aperte nella falda del tetto, tagli di falda, a condizione che:
- a) tali modifiche non siano prospettanti gli spazi pubblici o di uso pubblico;
 - b) la riduzione della superficie di falda non sia superiore al 10% della superficie della falda interessata;
 - c) non venga modificata l'inclinazione della falda;
 - d) l'altezza minima delle pareti risultanti dal taglio di falda non sia inferiore a m. 1.00 dal piano di calpestio.
- 95.3** I locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza media non inferiore a ml. 2.40.
- 95.4** Per gli edifici coperti, anche parzialmente, con tetto piano, può essere consentita la ricomposizione della copertura mediante tetti a falde con pendenze non superiori al 40%, senza aumento dell'altezza dei singoli corpi di fabbrica interessati. I locali così ottenuti possono essere utilizzati come vani accessori delle unità immobiliari esistenti.

Articolo 96 - VOLUMI TECNICI

- 96.1** Per volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile.

- 96.2** Sono pertanto da considerare volumi tecnici quelli necessari a contenere serbatoi idrici, autoclave, ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, il locale contatori.
- 96.3** Non sono invece da intendere come volumi tecnici le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali sgombero e simili.

Capo IV° - Costruzioni a destinazione speciale

Articolo 97- EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

- 97.1** Le norme di agibilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
 - b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
 - c) deve in ogni caso essere sempre prevista una superficie apribile pari ad almeno 1/100 della superficie in pianta;
 - d) per i locali destinati al commercio, per le imprese con superfici accessibili di vendita al pubblico superiori a 400 mq., anche derivanti dalla sommatoria di unità parziali facenti parte dello stesso complesso condominiale, vale quanto previsto dalla circolare regionale n° 12/97 in materia di aerilluminazione naturale e artificiale.
- 97.2** Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui all'art. 83 per i locali destinati ad usi individuati.
- 97.3** Inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili ed impermeabili fino all'altezza di ml. 2.00;
 - b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento non possono avere altezze inferiori al soffitto;
 - c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
 - d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15.00 per letto.

- 97.4** Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie destinazioni.

Articolo 98 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

- 98.1** Nella progettazione di edifici pubblici o privati che presentino una destinazione d'uso a carattere collettivo e sociale dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, con particolare riferimento alla L. n° 104/1992 e al D.P.R. n° 503/96.
- 98.2** Nella progettazione di edifici privati dovranno essere rispettate le norme contenute nella Legge 9.1.1989 n. 13, nel D.M. del 14.6.1989 n° 236, nella circolare del 22.6.1989 n° 1669/U.L., nel D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
- 98.3** In caso di realizzazione o di ristrutturazione di aree scoperte pubbliche, dovranno comunque essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare o superare le barriere architettoniche.

Articolo 99 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

- 99.1** Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari.
- 99.2** Sono considerati locali agibili, gli uffici, i refettori e assimilabili.
- 99.3** Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Articolo 100 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

- 100.1** Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente articolo 83 e seguenti.
- 100.2** Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Articolo 101 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

- 101.1** Fatte salve le specifiche normative in materia di igiene veterinaria derivanti da legislazione nazionale e/o europea, i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; in ogni caso devono essere adeguatamente aerati in relazione al tipo di allevamento.
- 101.2** Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, per convogliare il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.
- 101.3** Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale facilmente lavabile e disinfettabile.
- 101.4** Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
- 101.5** Tutte le stalle devono essere provviste di concimaie e vasconi per il contenimento del liquame con fondo e pareti intonacate ed impermeabili situati a distanza non minore di 200 ml. da cisterne, pozzi, fontane e/o prese di acqua potabile.
- 101.6** I cortili e le aie annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.
- 101.7** Le nuove stalle, i locali di ricovero del bestiame e le concimaie dovranno rispettare le distanze previste dall'art. 18 delle N.T.A.; negli edifici preesistenti non si possono costruire alloggi o vani destinati ad uso abitativo sopra le stalle.
- 101.8** Le nuove stalle, i locali di ricovero del bestiame e le concimaie dovranno essere realizzate, ove possibile, sottovento rispetto alle abitazioni esistenti.
- 101.9** Le vasche per accumulo dei liquami dovranno essere dimensionate secondo i dettami del P.R.R.A. e alle successive circolari esplicative.

Capo V° - Prevenzione dai pericoli di incendio

Articolo 102 - LOCALI PER LA LAVORAZIONE DI MATERIALI COMBUSTIBILI

102.1 I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Articolo 103 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

103.1 In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, il loro impiego è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre il grado di partecipazione alla combustione.

Articolo 104 - PARERE DI CONFORMITA' DEI VIGILI DEL FUOCO

104.1 E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel D.M. 16.02.82, pubblicato nella G.U. del 9.04.82 e successive modifiche, prima dell'inizio dei lavori, in particolare per i seguenti edifici:

- a) edifici di civile abitazione di altezza superiore a m. 24;
- b) edifici industriali ed artigianali;
- c) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- d) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- e) edifici a struttura metallica;
- f) autorimesse, anche private, aventi capacità di parcheggio superiore a nove autoveicoli;
- g) impianti termici di potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h. alimentati con combustibili liquidi derivati dal petrolio (oli combustibili o gasoli) o da combustibili gassosi (metano, G.P.L.). Sono compresi tra detti impianti quelli per:
 - riscaldamento di ambienti;
 - produzione acqua calda per edifici civili;
 - cucine e lavaggio stoviglie;
 - sterilizzazione e disinfezioni mediche;
 - lavaggio biancheria e simili;
 - distruzione rifiuti (inceneritori);
 - forni di pane e forni di altri laboratori artigiani.

104.2 Il certificato di agibilità potrà essere rilasciato solo previo collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e rilascio del relativo nulla osta o certificato di prevenzione incendi, in conformità alla vigente legislazione in materia.

Articolo 105 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

105.1 Alberghi e pensioni

Devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del Ministero dell'Interno n. 27030/4122 del 21.10.1974, D.M.I. 09.04.1994.

105.2 Autorimesse

Devono essere applicate le norme di cui al D.M. 01.02.86, con le deroghe ammesse dalla circolare del Ministero dell'Interno P. 1583/4108 SOT 2B.

105.3 Impianti termici

Gli impianti termici che non sono soggetti alla legge contro l'inquinamento atmosferico, sono regolamentati come appresso indicato:

- impianti alimentati da combustibili liquidi (olii combustibili e gasoli) circolare del Ministero dell'Interno n. 73 del 29.07.1971;
- impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0.8 (metano) circolare del Ministero dell'Interno n. 10.04.1996;
- impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (G.P.L.) lettera circolare del Ministero dell'Interno n. 10.04.1996.

105.4 Rete idrica antincendio

In linea di massima l'impianto antincendio dovrà essere costituito da una rete di tubazioni di ferro zincato, ad uso esclusivo antincendio, protetta contro il gelo e concepita in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti per semplice apertura della relativa saracinesca.

Gli idranti UNI 45-70 mm. muniti del corredo d'uso, devono essere derivati in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere. Essi devono essere accessibili in modo agevole e sicuro. Le caratteristiche idrauliche di portata a pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare, interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi il pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno m. 1.00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali e combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono in ogni loro parte essere costruiti con materiali resistenti al fuoco.

Capo VI° - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

Articolo 106 - SCAVI E DEMOLIZIONI

- 106.1** Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbatacciate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.
- 106.2** Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.
- 106.3** Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana, le norme di sicurezza ai sensi della L. 494/96 e deve essere evitato il polverio.

Articolo 107 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

- 107.1** Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.
- 107.2** Solo nel caso di necessità, il Dirigente, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Articolo 108 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO - ARTISTICO

- 108.1** Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente comunicato al Dirigente, che valuterà l'opportunità di disporre la sospensione dei lavori in corso.

- 108.2** Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.
- 108.3** E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura e porte della città, sugli altri beni di cui al D. Lgs. 490/99, sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese e nelle loro immediate adiacenze.
- 108.4** Nelle località di cui al primo comma e sul percorso d'immediato accesso agli edifici di cui al secondo comma può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità d'inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione, turistici e d'informazione di cui agli artt. 131, 134, 135 e 136 del regolamento emanato con il D.P.R. 495/92.

Articolo 109 - SICUREZZA E FUNZIONALITA' DELLE OPERE, STABILITA' DEL TERRITORIO

- 109.1** Sono soggetti alle disposizioni di cui al D.M. LL.PP. 1103/1988:
- il progetto per l'esecuzione di indagini sui terreni, intesi quali terre o rocce nella loro sede;
 - il progetto per la costruzione e il collaudo di opere di fondazione, opere di sostegno, manufatti di materiali sciolti, manufatti sotterranei;
 - lo studio della stabilità dei pendii naturali;
 - il progetto di stabilizzazione dei pendii naturali e il progetto di scavi;
 - il progetto di discariche e colmate;
 - il progetto di interventi di consolidamento di ammassi di terreni e rocce;
 - il progetto di interventi di ristrutturazione e consolidamento di esistenti strutture di fondazione e di sostegno;
 - lo studio di fattibilità di opere e insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano grandi aree o grandi volumi di terreno;
 - lo studio e la valutazione degli effetti di emungimenti di fluidi dal sottosuolo e di perturbazione del regime delle pressioni interstiziali.
- 109.2** Le norme di cui al D.M. LL.PP. 1103/1988 si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio comunale.

TITOLO 7°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 110 - CONCESSIONI A LOTTIZZARE ED EDILIZIE O PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

- 110.1** L'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle concessioni edilizie o permessi di costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 37 vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, salvo proroga nei casi previsti dalle norme vigenti.
- 110.2** Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, va pronunciata la decadenza del permesso di costruire o D.I.A. relativo alla parte non realizzata.
- 110.3** I piani attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale conservano la propria validità ed efficacia, anche qualora in contrasto con il P.R.G. adottato, fino alla scadenza stabilita nella convenzione e, in mancanza di tale indicazione, fino alla scadenza ordinaria. Sono sempre ammesse le varianti degli stessi in adeguamento al presente P.R.G..

Articolo 111- MISURE DI SALVAGUARDIA

- 111.1** Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

Articolo 112 - NORME ABROGATE

- 112.1** Sono abrogate tutte le norme o disposizioni comunali, anche regolamentari, precedentemente adottate, in contrasto con il presente Regolamento.
- 112.2** In particolare è abrogato il Regolamento di Edilizia attualmente vigente.

Articolo 113- SANZIONI

113.1 Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.

Cartura, febbraio 2004
agg., aprile 2005

Il Progettista
Giuseppe Cappochin architetto