

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. 2004

AI SENSI DEL 3° COMMA DELL'ART. 50 DELLA L.R. 61/85
Approvata con Delibera di Giunta Regionale n°318 del 14/02/06

REGOLAMENTO EDILIZIO

Progettisti della variante al Reg.Ed.
Arch. Silvio VISENTIN
Arch. Stefano MARZARI

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Silvio VISENTIN

VARIANTE GENERALE *

Approvata con Delibera di Giunta Regionale n°2625 del 18/09/02
Approvata definitivamente con Delibera di Giunta Regionale n°1487 del 16/05/03

VARIANTI

VARIANTE PUNTUALE AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 4, L.R. 61/85 ***
Approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°64 del 30/09/03

VARIANTE PARZIALE AI SENSI DELL'ART. 1 PUNTO 5 DELLA L. 1/78
Approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°6 d el 27/01/04

VARIANTE PUNTUALE AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 4, L.R. 61/85 **
Adottata con Delibera di Consiglio Comunale n°29 d el 20/04/04

VARIANTE PARZIALE AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 3, L.R. 61/85 **
Adottata con Delibera di Consiglio Comunale n°30 d el 20/04/04
Approvata con Delibera di Giunta Regionale n°318 del 14/02/06

VARIANTE PUNTUALE AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 4, L.R. 61/85 - (Parchi Commerciali - L.R. 15/04) ***
Adottata con Delibera di Consiglio Comunale n°68 del 20/10/05

GRUPPI DI LAVORO

* Prof. Arch. F. Mancuso - Arch. M. Fantin - Arch. F. Sbetti

** Arch. G. Cappochin - Arch. S. Marzari - Arch. R. Paccagnella - Arch. S. Visentin

*** Arch. S. Visentin - Arch. S. Marzari

INDICE

TITOLO I°.....	7
DISPOSIZIONE GENERALI	7
Art. 1 - Contenuto ed obiettivi del Regolamento Edilizio	7
Art. 2 - Responsabilità dei tecnici	8
TITOLO II°.....	9
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	9
Art. 3 - Parametri edilizi e metodi di misurazione	9
Superficie territoriale:	9
Superficie fondiaria:.....	9
Superficie coperta:	9
Superficie di inviluppo:	10
Superficie minima di intervento:	10
Superficie utile:.....	10
Sagoma:.....	10
Allineamento:.....	11
Superficie lorda di pavimento:	11
Volume dell' edificio:.....	12
Volume interrato isolato:.....	13
Altezza dei vani:	13
Altezza virtuale:	14
Altezza dell'edificio:	14
Piano di campagna.....	15
Distacchi e distanze	16
Distacchi tra edifici (De)	16
Distanza dai confini (Dc)	17
Distanza dalle strade:.....	17
Grado di protezione:.....	18
Locali abitabili:.....	18
Locali accessori:.....	18
Locali agibili:.....	18
Numero dei piani:	19
Piano interrato:.....	19
Piano seminterrato:	19
Porticati:	20
Scale esterne:	20
Superfetazioni:	20
Superficie illuminante e di aerazione:.....	20
Unità abitativa:.....	21
Art. 4 - Manutenzione ordinaria	21
Art. 5 - Manutenzione straordinaria	22
Art. 6 - Restauro e risanamento conservativo	23
6.1 Restauro	23
6.2 Risanamento conservativo.....	24
Art. 7 - Ristrutturazione edilizia	24
Art. 8 - Nuova costruzione	25
Art. 9 – Ristrutturazione urbanistica.....	26
Art. 10 - Destinazione d'uso.....	26
Art. 11 - Limitazione degli interventi.....	29
TITOLO III°.....	31
ATTI DI COMPETENZA COMUNALE	31

CAPO I°.....	31
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	31
Art. 12 - Certificazione di destinazione urbanistica.....	31
Art. 13 - Progetto preventivo.....	31
Art. 14 - Permesso di costruire	32
Art. 15 - Interventi soggetti a denuncia inizio attività (D.I.A.).....	32
Art. 16 - Interventi liberi.....	34
CAPO II°.....	35
PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI.....	35
Art. 17 - Formulazione della domanda.....	35
Art. 18 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici.....	36
Art. 19 - Indicazione degli elaborati tecnici	38
CAPO III°.....	44
PROCEDURE	44
Art. 20 - Il procedimento di rilascio del permesso di costruire	44
Art. 21 - Il procedimento per la denuncia di inizio attività (D.I.A.).....	46
Art. 22 - Procedimento per il rilascio di permesso di costruire per interventi relativi a opere di urbanizzazione	47
Art. 23 - Richiesta di pareri	47
Art. 24 - Opere e interventi urbanistico-edilizi di competenza dello stato o di altri Enti pubblici	48
Art. 25 - Opere comunali.....	49
TITOLO IV°.....	50
COMMISSIONE EDILIZIA.....	50
Art. 26 - Composizione	50
Art. 27 - Durata	51
Art. 28 - Attribuzioni	52
Art. 29 - Competenze.....	52
Art. 30 - Attività di indirizzo	53
Art. 31 - Regolamentazione interna.....	54
TITOLO V°.....	56
ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	56
Art. 32 - Contenuti del permesso di costruire	56
Art. 33 - Vincolo di pertinenza.....	57
Art. 34 - Voltura del permesso di costruire	58
Art. 35 - Onerosità del permesso di costruire	58
Art. 36 - Oneri di urbanizzazione	59

Art. 37 - Costo di costruzione	60
Art. 38 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione.....	61
TITOLO VI°.....	63
ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE.....	63
Art. 39 - Inizio lavori	63
Art. 40 - Conduzione del cantiere	64
Art. 41 - Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico	65
Art. 42 - Varianti in corso d'opera	65
Art. 43 - Ultimazione lavori.....	66
Art. 44 - Certificato di agibilità.....	67
Art. 45 - Dichiarazione di non abitabilità e di non agibilità	69
TITOLO VII°.....	71
VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.....	71
Art. 46 - Vigilanza.....	71
Art. 47 - Sospensione dei lavori.....	71
Art. 48 - Annullamento	72
Art. 49 - Sanzioni	73
Art. 50 - Tolleranze	74
Art. 51 - Danno o pericolo pubblico	74
Art. 52 - Altre azioni del Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia	75
TITOLO VIII°.....	76
ALCUNI PARTICOLARI COSTRUTTIVI.....	76
Art. 53 - Resistenza meccanica e stabilità delle costruzioni.....	76
Art. 54 - Prevenzione degli incendi.....	77
Art. 55 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	77
Art. 56 - Elementi architettonici particolari	78
56.1 CORTILE	78
56.2 LASTRICO SOLARE	78
56.3 CAVEDIO, CHIOSTRINA, POZZO LUCE	78
56.4 PORTICO	79
56.5 COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE	79
56.6 COPERTURE	80
56.7 PERTINENZE	80
chioschi	80
portici	80
posto auto coperto	80
tettoie, pensiline	81
pergolati, pompeiane, gazebo, padiglioni.....	81
serre, ricoveri attrezzi.....	81
tende da sole.....	81
Art. 57 - Recinzioni.....	82
Art. 58 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi.....	83
Art. 59 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	84

Art. 60 - Cartelli stradali e simili	84
TITOLO IX°.....	85
NORME FINALI	85
Art. 61 - Potere di deroga	85
ALLEGATO.....	86
DEFINIZIONE DEI REQUISITI IGIENICO-SANITARI	86
Requisiti igienico-sanitari	86
Rispondenza ai requisiti igienico-sanitari.....	86
Requisito n. 1	87
Dimensione e caratteristiche dei locali di abitazione e di quelli destinati ad usi diversi	87
1.0.0 - Classificazione dei locali ad uso residenziale	87
1.1 - Nuove costruzioni	88
Dimensioni e caratteristiche dei locali ad uso abitativo	88
1.1.1 - locali abitabili:.....	88
a) superfici minime	88
b) altezze.....	89
c) superficie di illuminazione e ventilazione.....	89
d) soppalchi.....	89
1.1.2 - locali accessori.....	90
a) stanza da bagno - wc.....	90
b) taverne	90
c) vani scala	91
d) autorimesse.....	92
e) altri locali	92
f) ringhiere e parapetti	93
1.1.3 - locali nei sottotetti.....	94
1.1.4 - approvvigionamento idrico	95
1.1.5 - sistema fognario.....	95
1.2 - Edifici esistenti	95
1.2.0 - Dimensioni dei locali.....	96
1.2.1 - locali abitabili.....	96
Superfici	96
Altezze	96
Aerazione illuminamento	97
1.2.2 - superfici finestrate.....	98
1.2.3 - stanze da bagno	99
1.2.4 - sistema fognario.....	99
1.3.0 - Case rurali ed annessi rustici	99
1.4.0 - Locali ad uso commerciale e per servizi	100
1.4.1 - locali di nuova costruzione	100
a) altezze.....	100
b) illuminazione	100
c) aerazione naturale.....	101
d) aerazione artificiale	101
e) servizi igienici.....	102
f) locali interrati o seminterrati	103
g) accessi, scale, vie di fuga.....	104
1.4.2 - edifici esistenti.....	105
1.5.0 - Uffici e studi professionali.....	106
1.5.1 - nuove costruzioni	106
a) altezze e superfici	106
b) illuminazione naturale	106
c) ventilazione naturale e artificiale	107

d) servizi igienici.....	107
e) accessi, scale, vie di fuga.....	107
1.5.2 - locali esistenti.....	107
1.6.0 - Palestre private.....	108
1.7.0 - Altri edifici	110
Requisito n. 2	111
2.1 - Benessere ambientale dei locali e caratteristiche degli impianti	111
2.1.1 - Ubicazione degli edifici, protezione dall'umidità	111
2.1.2 - Orientamento degli edifici e disposizione interna dei locali	112
2.1.3 - Cavedi	112
2.1.4 - Cortili	113
2.1.5 - Rampe.....	114
2.2 - Qualità dell'aria	115
2.2.1 - Assenza di emissione di sostanze nocive	115
2.2.2 - Installazione di apparecchi a combustione.....	115
2.2.3 - Scarico dei prodotti di combustione	117

TITOLO I°

DISPOSIZIONE GENERALI

Art. 1 - Contenuto ed obiettivi del Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio entro la circoscrizione territoriale comunale disciplina l'edificazione di nuovi edifici, gli ampliamenti, modificazioni e demolizioni di edifici esistenti e comunque tutte le altre opere, diverse da quelle edilizie, modificative dell'aspetto fisico del territorio e del paesaggio.
2. Il Regolamento Edilizio definisce i principali indici territoriali e urbanistici e i metodi di misurazione; indica gli elaborati tecnici da allegare per documentare ciascun tipo di intervento; definisce i compiti e le attribuzioni del responsabile del procedimento; definisce la composizione, attribuzione e limiti della Commissione Edilizia; descrive la procedura di rilascio dei permessi di costruire e degli altri titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi; disciplina l'esecuzione degli interventi edilizi e il collaudo delle opere; indica le modalità per il controllo e la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce, relativamente ai requisiti di sicurezza e igienico sanitari rispetto ai diversi usi cui sono destinati gli immobili, le caratteristiche edilizie ed abitative delle costruzioni.
3. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi degli artt. 1 - 4 delle disposizioni sulla legge in generale, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari.
4. Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

Art. 2 - Responsabilità dei tecnici

1. I professionisti cui è attribuito l'incarico di predisporre un progetto edilizio, di dirigere i lavori o di collaudare opere ed impianti, devono essere iscritti ad un Ordine o Collegio professionale.
 2. La legge determina il limite tecnico cui i professionisti, iscritti ai diversi Ordini o Collegi, devono attenersi.
 3. La struttura tecnica (o ufficio) comunale verifica che gli elaborati tecnici presentati, a corredo della domanda di permesso di costruire o trasmessi al Comune, se relativi ad interventi soggetti a denuncia di inizio attività, siano sottoscritti da professionisti abilitati e competenti nella specifica disciplina tecnica.
 4. Se da parte di professionisti incaricati della progettazione di opere o impianti, della loro esecuzione o da parte dei collaudatori sono rese dichiarazioni o attestazioni non conformi, il Responsabile della struttura tecnica (o ufficio) procede ai sensi dell'art. 359 e 481 c.p. e deferisce i tecnici al rispettivo Ordine o Collegio professionale.
1. Qualora nel corso di procedimenti amministrativi di competenza del Settore Edilizia Privata intervengano dimissioni, revoche o sostituzioni di professionisti che risultino progettisti o direttori dei lavori delle opere, fatte salve le norme di legge e deontologia professionale, ne dovrà essere data immediata comunicazione scritta al responsabile del procedimento da parte dei professionisti interessati indicando:
 - il soggetto dimissionario e la data di decorrenza delle dimissioni;
 - il soggetto sostituito e la data di decorrenza della sostituzione;
 - le motivazioni delle dimissioni nei casi di cui all'art. 6 della legge 47/85;Fatte salve le sanzioni previste dalle vigenti disposizioni in materia, la mancata comunicazione di cui al presente comma potrà essere segnalata all'albo professionale di appartenenza per la valutazione delle eventuali responsabilità disciplinari.

TITOLO II°

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 3 - Parametri edilizi e metodi di misurazione

Il presente articolo definisce i parametri edilizi ed i metodi da utilizzarsi nella loro misurazione.

Superficie territoriale

è la superficie di territorio comprendente la superficie fondiaria e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Il rapporto tra volume massimo costruibile e la superficie territoriale interessata all'intervento è definito indice di fabbricabilità territoriale.

Tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo.

Superficie fondiaria

è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente è definito indice di fabbricabilità fondiaria ed è espresso in mc/mq.

Superficie coperta

E' la proiezione orizzontale sul lotto dell'edificio.

Sono esclusi dal computo:

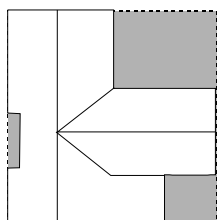
- balconi, sporti, cornicioni e gronde con sporgenza complessiva non superiore a m 1,50, nel caso di sporgenze superiori verrà conteggiata la differenza rispetto a m 1,50;
- le parti completamente interrato;
- le serre stagionali;
- le piscine;
- i pergolati;

Per gli edifici ricadenti in aree produttive sono esclusi dal computo:

- gli impianti tecnologici che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali, che non abbiano caratteristiche di agibilità quali:
 - silos
 - depositi sostanze pericolose
 - depuratori
 - pensiline di copertura di parcheggi e tettoie fino a un massimo del 25% della superficie coperta

Superficie di inviluppo

Per superficie di inviluppo si intende la superficie della figura geometrica semplice, in generale quadrangolare, nella quale risulta inscritta la superficie coperta dell'edificio principale e dei corpi aggiunti.



Superficie minima di intervento

Per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

Le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale prevedono a determinare la superficie minima per ciascuna zona omogenea.

Superficie utile

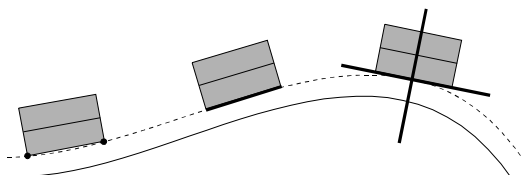
Si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurati al netto di muratura, pilastri tramezzi sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

Sagoma

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio compresi bow windows, le linee di colmo e di imposta della gronda con esclusione di quanto non concorre alla definizione della Superficie coperta, con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che su piani verticali.

Allineamento

E' determinato dalla posizione degli edifici sorgenti su lotti contigui e , in alternativa o quando non ci sono edifici esistenti, l'allineamento è determinato dalla distanza minima dalla sede stradale.



Superficie lorda di pavimento

Superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

Non vengono conteggiate nella superficie lorda di pavimento:

1. le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta dell'edificio, loggia, balcone, terrazzo e cavedio;
2. le superfici degli androni di ingresso degli edifici condominiali, della scala principale, dell'ascensore principale e del pianerottolo di sbarco, delle scale di sicurezza e dei vani di corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nei casi di edifici esistenti che siano sprovvisti di tali impianti;
3. Le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra ed indipendentemente dal loro carattere pertinenziale o meno fino a un massimo di 25 mq per unità abitativa;
4. unicamente per i volumi a destinazione residenziale, le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per

bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso, fino ad un massimo del 4% della s.l.p. residenziale;

5. le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati per una superficie massima di 6 mq;
6. le superfici dei piani interrati o seminterrati, che non hanno requisiti di abitabilità e non superano metri 2,40 di altezza (ripostigli, stierie, dispense ecc.), in aggiunta a quelle di cui al precedente punto 2.3;
7. le superfici dei piani sottotetto pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano, che non hanno i requisiti di abitabilità e non superano m 2,40 di altezza media;
8. le superfici destinate a serra ricavate in terrazzi, chiuse da pareti vetrate fisse o asportabili stagionalmente purché tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo interessato;

Nei piani di cui ai precedenti punti 6 e 7 è sempre ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico. E' ammesso un ulteriore servizio ogni volta che la superficie di detti piani superi i 300 mq e quindi i multipli di tale cifra.

Nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone.

Non sono, inoltre, computati gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge ed i portici, i sottotetti non abitabili ed i volumi tecnici.

Volume dell' edificio

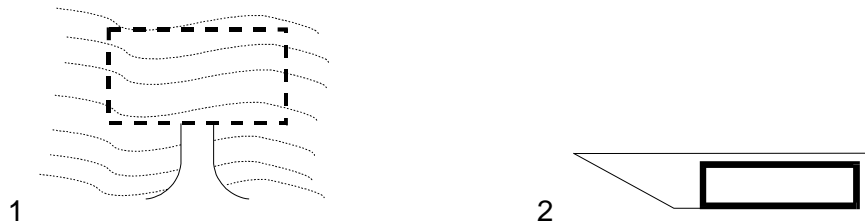
Il volume delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (S.l.p.) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m 3,00 indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

Non sono computati agli effetti della volumetria gli spazi privati utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie, atri, ecc..

Volume interrato isolato

Per volume interrato isolato si intende il volume di un corpo di fabbrica che non sopravanza in ogni suo punto la linea naturale del terreno (fig.1) ed è contro terra per tutti i lati ad esclusione dello spazio necessario per consentirne l'accesso (fig.2).

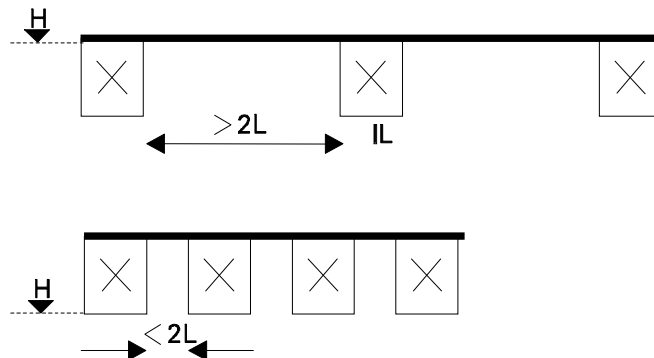
E' vietata l'esecuzione di aperture, lucernari, camini di locali interrati.



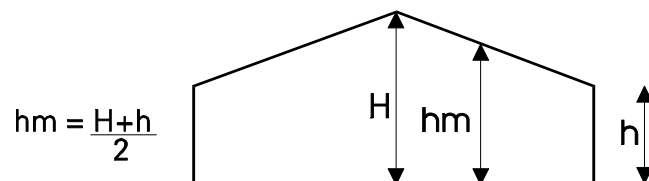
Altezza dei vani

E' la misura netta calcolata da pavimento a soffitto.

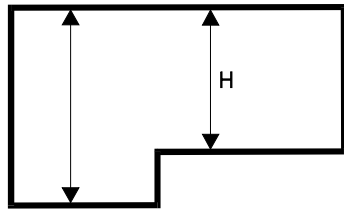
Nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte la larghezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore.



Nel caso di vani con solai inclinati l'altezza del vano è la media delle altezze.



Nel caso di vani ad altezze diverse l'altezza di regolamento sarà verificata per ciascuna parte del vano.

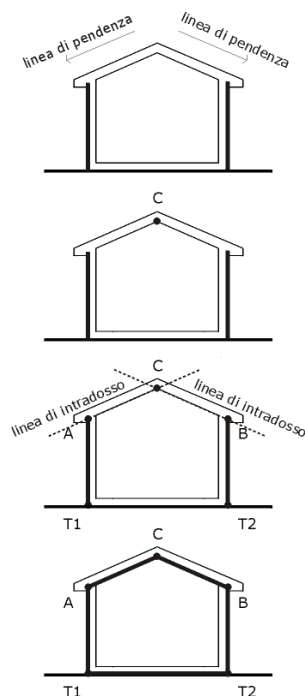


Altezza virtuale

è il valore dato all'altezza dell'interpiano utilizzato per il calcolo del volume ed è pari a m 3,00.

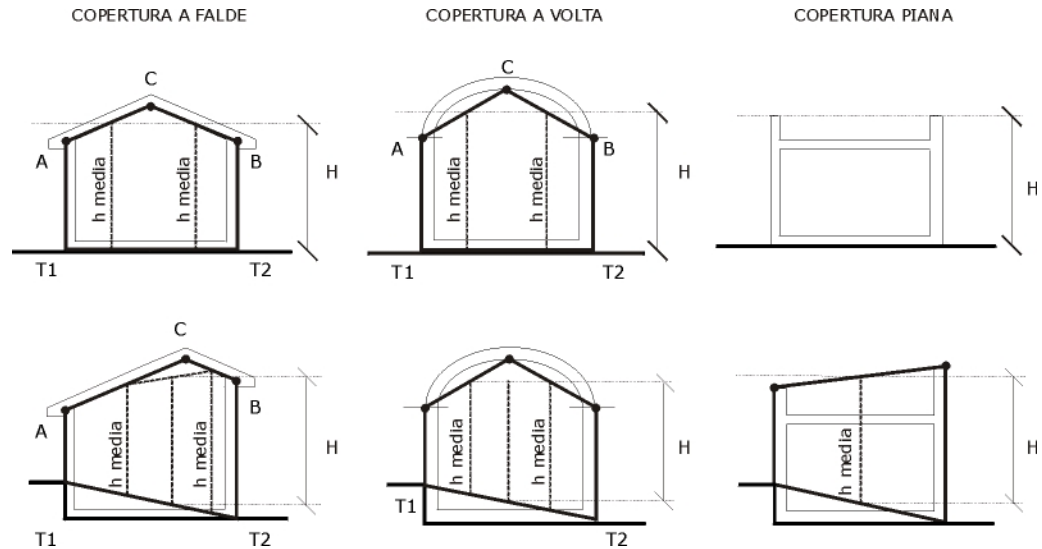
Altezza dell'edificio

L'altezza dell'edificio è determinata dalla media delle altezze della "sezione virtuale" dello stesso, misurate sul piano di campagna, ove per sezione virtuale s'intende la figura risultante dal metodo geometrico come sotto descritto.



Costruzione della sezione virtuale

1. individuazione dei fronti contrapposti verso cui si dirige la linea di pendenza della copertura;
2. individuazione del punto più alto all'intradosso della copertura, punto che convenzionalmente sarà detto "C";
3. individuazione dei punti convenzionalmente detti "A" e "B" posti all'intersezione del filo esterno dei fronti contrapposti con la linea d'intradosso del solaio;
4. Congiunzione dei punti "A", "B", "C" con i punti di attacco a terra dei fronti contrapposti (T1 e T2), anche in caso di terreno non pianeggiante;



in caso di coperture a volta, i punti "A" e "B" sono giacenti sulla linea d'imposta della curvatura e determinati dall'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il filo della muratura esterna; per la determinazione della sezione virtuale si procede analogamente al comma precedente;

in caso di coperture piane, anche se non praticabili, l'altezza dell'edificio determinata dalla differenza tra il piano di campagna, come definito da apposito comma, e la sommità delle velette di gronda; in caso di più altezze si determinerà quella media tra queste;

qualora il terreno non fosse pianeggiante, l'altezza dell'edificio è determinata dalla media delle altezze misurate dall'attacco dei fronti contrapposti (T1 e T2) sul piano di campagna;

in caso di edifici dalle volumetrie complesse o di gruppi di edifici, l'altezza sarà determinata scomponendo l'intero volume in volumetrie elementari ed applicando a queste le metodologie più sopra indicate.

Piano di campagna

Per piano di campagna si intende la quota del marciapiede della strada prospiciente al lotto edificabile; in assenza di marciapiede si farà riferimento alla quota media dell'asse stradale prospiciente.

Qualora il lotto edificabile fosse in zona isolata, si considera quota del piano di campagna quella media del terreno circostante.

In caso di terreno non pianeggiante, il piano di campagna è inteso come la linea media di pendenza del terreno stesso.

Distacchi e distanze

Particolari deroghe

Quando, a giudizio della Commissione Edilizia, l'applicazione delle norme relative ai distacchi ed alle distanze alteri in maniera negativa l'assetto di allineamenti stradali preesistenti il Responsabile del provvedimento può richiedere che vengano applicati questi ultimi, salvo pericoli alla sicurezza stradale.

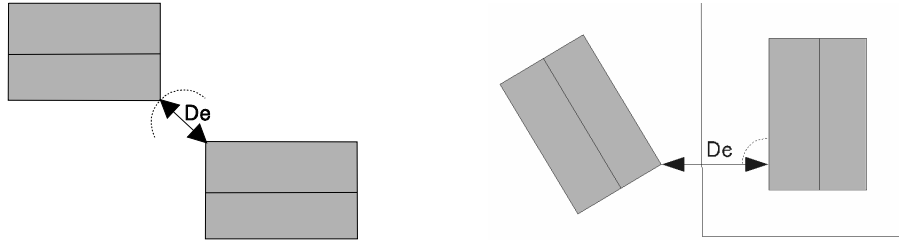
La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze prevista dalla Norme Tecniche di attuazione non si applica:

- ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, sia pubblici che privati, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, impianti di depurazione, tralicci, antenne e relativi sostegni, ripetitori, impianti pubblicitari, manufatti accessori a reti ed impianti tecnologici di pubblici servizi e/o opere di urbanizzazione ecc;
- ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebo, pensiline bus e impianti distribuzione carburante, cabine, opere artistiche, fino ad un minimo di cm.50 dai confini;
- ai manufatti completamente interrati fino ad un minimo di distacco pari alla profondità;
- ai volumi tecnici;
- ai muri di cinta sino ai ml 2 di altezza;
- alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni fino ad un minimo di 50 cm dal confine;
- le opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici sino ad un massimo di ispessimento delle murature di 15 cm.
- ascensori da realizzare su edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge 13/89, autorizzabili per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Distacchi tra edifici (De)

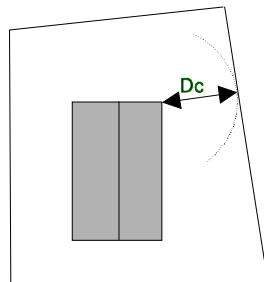
è la distanza minima, misurata ortogonalmente e in proiezione orizzontale, tra i punti più sporgenti delle pareti contrapposte. Nel caso di edifici che non si

fronteggiano la distanza, misurata radialmente, dovrà essere almeno uguale all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a quella prevista dal codice civile.



Distanza dai confini (Dc)

è la distanza minima, misurata in direzione radiale e in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta ai confini di proprietà o al limite delle aree con destinazione pubblica. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma, e comunque demolizione con fedele ricostruzione: le distanze saranno quelle preesistenti.



Distanza dalle strade

Le distanze dalle strade vengono misurate con le medesime modalità determinate per le distanze dai confini.

Per distanza minima dei fabbricati dal confine stradale si fa riferimento a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (Art. 3 comma 10 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285. Confine stradale: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea).

L'eventuale obbligo di rispettare allineamenti è specificato dalle N.T.A..

Le costruzioni interrato, all'interno dei centri abitati come definiti dal Codice della Strada, devono rispettare una distanza dalle strade pari alla metà di quanto prescritto nella zona per le costruzioni fuori terra, ed all'esterno dei centri abitati, con il medesimo limite, previo nullaosta dell'organo competente alla tutela della strada.

Ove le Norme Tecniche di Attuazione o altri elaborati di progetto del PRG non precisino distanze specifiche, si intendono vincolanti:

nel caso di nuove costruzioni: quelle previste dal Codice Civile e dai provvedimenti per le costruzioni in zona sismica, e dal Codice della Strada;
nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma e comunque demolizione con fedele ricostruzione: quelle preesistenti.

Grado di protezione

Il grado di protezione viene assegnato agli edifici meritevoli di protezione al fine di limitare gli interventi edilizi a particolari categorie.

Locali abitabili

Sono gli spazi ove si svolgono, con presenza continuativa di persone, le attività qualificanti la destinazione d'uso attribuita all'immobile. A titolo esemplificativo si indicano i locali di soggiorno, pranzo e di riposo; le stanze di lavoro e di attesa per studi professionali; gli ambulatori, ecc..

Locali accessori

Sono gli spazi complementari di servizio e di transito di un manufatto edilizio quali:

- servizi igienici e bagni;
- vani scala, corridoi e disimpegni;
- magazzini residenziali, ripostigli, depositi in genere non vigilati;
- garage di solo posteggio;
- salette per macchinari non presidiati.

Locali agibili

Locali ad uso speciale che richiedono la verifica di standards prestazionali diversi da quelli abitabili secondo normative specifiche, quali negozi, laboratori, industrie, locali pubblici, ecc..

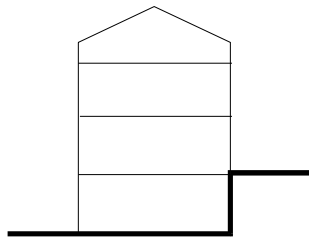
Numero dei piani

E' il numero totale dei piani abitabili 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 a quella del terreno circostante.

I soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa e la superficie complessiva del pavimento non superi il 50% della superficie locale sottostante.

Sono considerati piani fuori terra le porzioni di un piano il cui pavimento si trovi nelle condizioni di cui sopra.

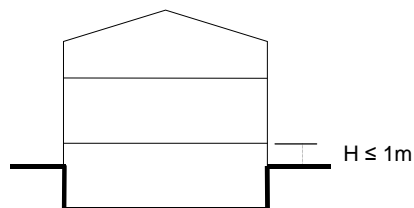


Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante.

Piano seminterrato

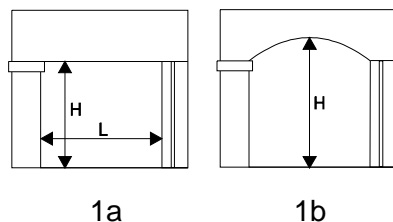
Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a m 1.00 rispetto a quella del terreno circostante.



Porticati

Sono gli spazi passanti al piano terra con almeno due lati completamente aperti.

La larghezza dei porticati (L) viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo (fig.1a) che per i portici pubblici deve essere superiore o uguale a 3 m. Nel caso di copertura a volta l'altezza (H) sarà misurata nel punto massimo (fig.1b).



Scale esterne

Sono ammesse scale esterne esclusivamente se necessarie per motivi di sicurezza dell'edificio, in attuazione a norme di legge.

Sono fatte salve le situazioni esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento per le quali è consentita l'esecuzione di interventi di adeguamento statico e strutturale.

Superfetazioni

Costruzioni a carattere precario o consolidate, aggiunte o indipendenti rispetto all'edificio principale, che non risultino integrate compiutamente con il contesto.

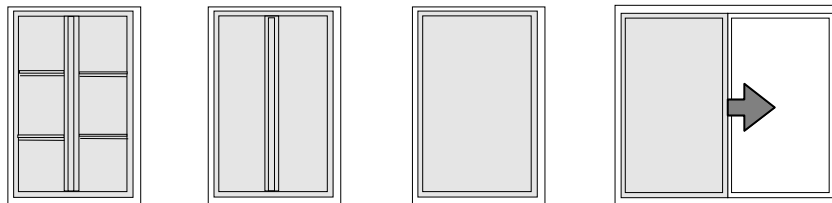
Superficie illuminante e di aerazione

La superficie illuminante viene computata in base al serramento apribile.

La superficie di aerazione viene valutata misurando le parti realmente apribili, escludendo pertanto tutte le parti con vetri fissi. Nel caso di serramenti scorrevoli verranno computati per la metà della loro superficie complessiva.

Sono sempre accettabili le verande che siano costituite da elementi vetrati tutti apribili (salvo i minimi supporti necessari al sostegno dei telai) purché chiudano sporgenze o rientranze non superiori a m.1,50 di profondità. La realizzazione di tali opere è ascrivibile alla manutenzione straordinaria. Qualora vengano a mancare tali requisiti (elementi opachi o non apribili, profondità maggiore a m.1,50) le verande saranno paragonate a "locali

accessori” e dovranno quindi avere i requisiti degli stessi. Inoltre le eventuali aperture di altro vano aperte nella veranda non potranno essere conteggiate ai fini del calcolo del rapporto di aeroilluminazione di tale vano.



Unità abitativa

Per essere considerata abitativa una unità deve essere composta almeno da una stanza da un servizio igienico entrambe con presa di luce diretta dall'esterno diversa dalla porta d'accesso e da un locale ripostiglio ed avere una dimensione minima netta di 45 mq.

Art. 4 - Manutenzione ordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Quando tali interventi riguardano elementi esterni di fabbricati di interesse architettonico o ambientale, devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni precedenti.

Tali opere, destinate a mantenere in efficienza l'aspetto formale dell'edificio, non possono comportare modifiche o alterazioni di alcun genere alle strutture ed agli elementi architettonici e decorativi, e devono essere adeguate nelle tecniche e nei materiali alle caratteristiche del manufatto.

Per gli edifici sottoposti alla tutela di cui alla legge 1089/39 occorre sempre l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Rientrano, in tale categoria, ad esempio, i seguenti interventi:

- pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.);

- sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni ecc.;
- costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura;
- spostamento di porte interne o di chiusura e apertura delle stesse;
- le antenne di ricezione TV e satellitari, di dimensioni standard (ovvero quelle a servizio di fabbricati residenziali che sono comprese tra i 70 e i 120 cm. di diametro) e i condizionatori d'aria, fatti salvi i limiti e la regolarizzazione nelle zone di tutela paesaggistico/ambientale e negli edifici soggetti a tutela storica.

Non è ammessa alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di nuove aperture verso l'esterno.

Art. 5 - Manutenzione straordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Per gli edifici sottoposti alla tutela di cui alla legge 1089/39 occorre sempre l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Rientrano, in tale categoria gli interventi di:

- adeguamento tecnologico che comportano la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione degli impianti, nonché quelli volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico, senza aumenti dei volumi e delle superfici utili delle singole unità immobiliari;
- consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, ripristino di solai di calpestio, di murature, di scale e di coperture;
- demolizione e costruzione di pareti divisorie purché le opere non comportino modifiche al numero delle unità abitative e all'impianto distributivo salvo il caso di spostamenti per la creazione di servizi (bagni, cucine, ...);
- le opere e le modifiche necessarie al rinnovo degli impianti e quelle finalizzate agli adeguamenti tecnologici degli edifici industriali ed artigianali.

Art. 6 - Restauro e risanamento conservativo

Sono tutti gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per gli edifici sottoposti alla tutela di cui alla Legge 1089/'39 occorre sempre l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

6.1 Restauro

Rientrano, ad esempio, in tale categoria i seguenti interventi:

1. restauro degli elementi architettonici interni ed esterni senza modificazione planimetrica o altimetrica degli stessi, mediante operazioni di risanamento o rimessa a nuovo delle parti deteriorate, di eliminazione delle superfetazioni, di consolidamento delle strutture e, nell'impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili con materiali aventi caratteristiche originarie;
2. ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo dell'edificio. Per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti senza alterare elementi architettonici di pregio;
3. ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo originario degli spazi liberi quali corti, giardini, orti...;
4. realizzazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari ed installazione di impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 1) e 2).

6.2 Risanamento conservativo

Rientrano, ad esempio, in tale categoria i seguenti interventi:

1. ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio;
2. ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Debbono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;
3. ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti ed affreschi.

Art. 7 - Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

2. La ristrutturazione può comportare la ricomposizione dei volumi con conseguenti modifiche della sagoma, nonché l'accorpamento nell'edificio principale di accessori o pertinenze.

3. Ai fini del presente articolo sono considerati di "pregio" gli elementi architettonici di una costruzione che siano datati o stilisticamente databili.

Possono essere fonte di datazione della costruzione o di sue parti:

- le carpenterie in legno
- le strutture portanti e divisorie a telaio
- gli archi e le volte in pietra e in laterizio
- le aperture esterne contornate da elementi lapidei o in legno
- i soffitti e gli altri elementi comunque decorati
- gli intonaci esterni

4. Sono invece da considerare in contrasto con le caratteristiche tipologiche di una costruzione gli elementi volumetrici e di finitura che sono ritenuti modificativi dell'organismo edilizio come originariamente si è sviluppato, o che siano riferiti a usi costruttivi non riconosciuti nella zona o non qualificati.

Possono venire elencati alcuni elementi in contrasto:

- tamponamenti di aperture
- archi e loggiati
- scale esterne
- strutture aggettanti in calcestruzzo armato.

Art. 8 - Nuova costruzione

1. Sono considerati "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie sopra definite.

Sono comunque da considerarsi tali:

- 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 6);
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, 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;

- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 9 – Ristrutturazione urbanistica

1. Sono considerati "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.

Art. 10 - Destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una zona territoriale omogenea, un edificio o una singola unità edilizia.

2. Le destinazioni d'uso attribuite all'intero o parte di un immobile devono risultare compatibili con la destinazione di zona, con il grado di tutela attribuito all'edificio e/o con le caratteristiche storico-culturali degli edifici individuati dal Piano Regolatore Generale.

3. Per quanto attiene l'immobile singolo o la singola unità immobiliare, la destinazione d'uso risulta dalla licenza o concessione edilizia, dalla classificazione catastale attribuita oppure è desumibile dalla tipologia e dall'organizzazione distributiva del fabbricato.

I predetti criteri di rilevazione non sono tra di loro alternativi ma devono essere utilizzati nell'ordine proposto.

4. Ai fini del presente regolamento sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

4.1 Residenziale:

intendendo qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione. Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza (giardino, parco, posto macchina, etc.). In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti, case di riposo ecc.).

4.2 Produttivo:

intendendo gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali, agroindustriali, rimesse di autoveicoli, ecc..

4.3 Turistico e alberghiero:

sono comprese le strutture ricettive descritte all'art. 6 della legge 15.5.83, n. 217, ad eccezione degli alloggi agro-turistici classificati tra le destinazioni rurali, i campeggi e i villaggi turistici come definiti dalla L.R. 31/84, gli ostelli della gioventù, le pensioni.

4.4 Commerciale:

sono destinati a tale uso gli edifici e/o i locali ove si svolge:

- commercio al minuto;
- commercio all'ingrosso;
- locali di somministrazione e vendita di alimentari e bevande;
- i ristoranti e trattorie;
- i locali per pubblici spettacoli o intrattenimento, comprese le discoteche, sale da ballo;
- locali per giochi, cure fisiche, palestre, etc.;
- chioschi ed edicole;
- noleggio auto e servizi taxi.

4.5 Direzionale:

sono destinati a tale uso gli edifici e/o i locali ove si svolge:

- ambulatori medici e di analisi;

- studi professionali, agenzie (immobiliari, di viaggi, di pubblicità);
- banche;
- sedi amministrative e commerciali di società, ditte, imprese.

4.6 **Rurale:**

sono compresi i locali, le costruzioni, gli impianti e gli spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo, all'allevamento e all'agriturismo;

4.7 **Servizi:**

sono considerate le opere descritte dall'art. 4 della Legge 29.9.1964, n. 847 e successive modificazioni. Fatte salve successive modifiche o integrazioni esse corrispondono al seguente elenco:

- strade residenziali,
- spazi di sosta o di parcheggio,
- fognature, rete idrica, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
- pubblica illuminazione,
- spazi di verde attrezzato
- asili nido e scuole materne,
- scuole dell'obbligo,
- mercati di quartiere,
- delegazioni comunali,
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- impianti sportivi di quartiere,
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie,
- aree verdi di quartiere.

Gli impianti per la distribuzione del carburante, anche quelli che insistono a titolo precario all'interno della fascia di rispetto stradale, assieme alle discariche controllate, agli altri impianti di trattamento dei rifiuti e agli impianti di depurazione delle acque vanno considerati tra le strutture a servizi.

4.8 Le strutture ed impianti autorizzati ai sensi dell'art. 74 della L.R. n. 61/85 vanno compresi tra i servizi e l'area di pertinenza classificata zona "F".

5. 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 purché destinati ad alloggio del proprietario o custode.
6. Le norme tecniche definiscono le destinazioni d'uso secondarie compatibili con le destinazioni d'uso principali e la loro eventuale misura.
7. Salvo diversa previsione delle norme tecniche di attuazione :
 - gli usi turistici sono sempre compatibili con la residenza;
 - gli usi commerciali e direzionali sono sempre compatibili con la residenza ad eccezione delle strutture di vendita all'ingrosso, gli ipermercati, le discoteche, le sale da ballo e i locali di pubblico ritrovo (bowling, cinema, teatri ecc.) che comportano la presenza simultanea superiore a 300 utenti;
 - non sono compatibili con la residenza gli usi produttivi ad eccezione dei laboratori per l'artigianato di servizio e artistico.
8. Il Piano Regolatore Generale determina per zona la misura di usi diversi dalla residenza compatibili con quest'ultima destinazione specifica.
9. Per gli immobili esistenti, ove non esistano particolari indicazioni nel Piano Regolatore Generale è sempre consentita la modificazione d'uso in atto per renderla conforme alla destinazione stabilita dal Piano Regolatore Generale.
10. L'intervento di mutamento della destinazione d'uso giuridicamente rilevante consiste nel modificare, con o senza opere edilizie a ciò preordinate, la destinazione d'uso del fabbricato o di una sua parte, tra categorie urbanistiche diverse, come individuate nei precedenti commi, nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e/o nella legislazione regionale (art. 82 della L.R. 61/85).

Art. 11 - Limitazione degli interventi

Negli interventi sugli edifici esistenti, ancorché non vincolati e/o individuati tra quelli sottoposti a tutela, la composizione dei prospetti, la forometria e la eventuale

costruzione di accessori deve inserirsi armonicamente nel contesto edificato per tipologia, moduli costruttivi, materiali, ecc.

Il responsabile del provvedimento, su conforme parere della Commissione Edilizia può prescrivere al richiedente il permesso di costruire di modificare e/o integrare il progetto per l'adozione di soluzioni progettuali e compositive unitarie, per l'omogeneizzazione prospettica e forometrica, per la armonizzazione dei materiali impiegati ed in ogni caso per migliorare l'inserimento tipologico e/o ambientale dell'edificio in rapporto alla preesistenza ed al tessuto edificato circostante o per esigenze di funzionalità.

TITOLO III°

ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

CAPO I°

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 12 - Certificazione di destinazione urbanistica

1. Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia per l'edilizia, su richiesta dell'interessato, rilascia un certificato di destinazione urbanistica che specifica per l'immobile oggetto della richiesta le previsioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti, o adottati ed in particolare:

- a) i vincoli di carattere urbanistico
- b) le modalità di intervento con riferiti i limiti parametrici e volumetrici
- c) le destinazioni d'uso prevalenti per l'immobile e la zona.

2. Il certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 30 giorni dalla richiesta e conserva validità per un anno dalla data del rilascio.

Art. 13 - Progetto preventivo

1. Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente complesso o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o di coordinamento con concessioni già rilasciate o in istruttoria, può chiedere al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia una preliminare valutazione.

2. A tale fine il privato fa pervenire una richiesta corredata di studi preliminari, di elaborati di progetto, eventuali plastici, schizzi e di una relazione tecnica, idonea ad inquadrare l'opera nel contesto ambientale o urbanistico, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.

3. Il procedimento è disciplinato dalle disposizioni di cui all'art.20 in quanto applicabili.

4. Il parere della Commissione Edilizia e la determinazione del Responsabile del provvedimento si limiteranno a indicare la serie di 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.
5. Se il privato attua nel progetto esecutivo le indicazioni richieste in sede di approvazione del progetto preventivo, come risulta agli atti, non potranno essere dettate dal Comune prescrizioni diverse, che non derivino da adeguamento a strumenti urbanistici vigenti e/o adottati o da norme giuridiche vigenti o sopravvenute.

Art. 14 - Permesso di costruire

1. Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia rilascia il permesso di costruire per gli interventi conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale e/o dello strumento urbanistico attuativo, che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ampliano o modificano la struttura e l'aspetto degli edifici esistenti, comportano un maggiore carico urbanistico.
2. Il permesso di costruire va richiesto anche per le varianti diverse da quelle definite ai commi 1 e 3 del successivo articolo.

Art. 15 - Interventi soggetti a denuncia inizio attività (D.I.A.)

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

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 ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);
- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione 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;
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44.

5. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, e' 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 ottobre 1999, n. 490.

7. E' comunque salva la facolta' dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed e' soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.

Art. 16 - Interventi liberi

1. Salvi i casi diversamente normati dal presente regolamento e dalle Norme di Attuazione del P.R.G., gli interventi di manutenzione ordinaria, i movimenti terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, i miglioramenti fondiari di tipo agronomico, la coltivazione di cave e torbiere, le opere temporanee per le attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, nonché gli interventi che comportano l'occupazione precaria e temporanea del suolo non richiedono alcuna comunicazione preventiva né atti di assenso da parte del Comune, salvi i nulla osta e le autorizzazioni prescritte in materia di occupazioni di aree e spazi pubblici e tutela delle strade.

2. Entro cinque giorni dall'esecuzione degli interventi di attuazione di ordinanze comunali contingenti ed urgenti emesse ai sensi dell'art.38 della legge 142/90 e di quelli di assoluta urgenza o necessità, per evitare pericoli alla pubblica incolumità, il privato deve depositare una perizia redatta da un professionista abilitato che descriva analiticamente le circostanze di fatto che hanno motivato la loro esecuzione, gli interventi eseguiti, l'accertamento della eliminazione dei pericoli per la pubblica incolumità e l'idoneità delle opere eseguite sotto il profilo della sicurezza e della staticità, nonché comunicare il nominativo del direttore dei lavori e della ditta esecutrice.

3. Le circostanze di pericolo per la pubblica incolumità autorizzano esclusivamente l'esecuzione dei lavori strettamente necessari per eliminare lo stato di pericolo, ammettendosi in ogni caso interventi di consolidamento o puntellamento, e solo in caso in cui questi ultimi non siano sufficienti o idonei ad eliminare il pericolo, interventi demolitori, comunque limitati al minimo indispensabile. In ogni altro caso gli interventi devono essere previamente autorizzati e/o oggetto di D.I.A. nel rispetto delle disposizioni normative vigenti.
4. E' vietata l'artificiosa suddivisione dei lavori in distinti progetti e/o interventi di manutenzione ordinaria, al fine di eludere l'obbligo di dotarsi dei titoli abilitativi prescritti.

CAPO II°

PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI

Art. 17 - Formulazione della domanda

1. La domanda di permesso di costruire e la Denuncia di Inizio Attività va formulata su moduli forniti dal Comune ed indirizzata al Resp.le dello Sportello unico per l'edilizia e deve indicare assieme ai dati del richiedente avente titolo sull'immobile oggetto di intervento, il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.

Eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario e del progettista devono essere comunicate, dal richiedente al Resp.le del procedimento mediante lettera depositata al protocollo comunale o mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

2. Vanno allegate le copie delle ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o provvedimenti comunali.

Il loro ammontare ed eventuale aggiornamento verrà definito con provvedimento dell'organo comunale competente.

Analogamente verranno definite forme ed ammontare per le spese relative a sopralluoghi, stampati, copie di atti, riproduzioni di documenti.

3. Anche se non dichiarato espressamente nella domanda di permesso di costruire o nella denuncia di inizio attività, è consentito ai tecnici comunali del settore Edilizia Privata ed agli organi di polizia giudiziaria accedere alle proprietà interessate all'edificazione o ai nuovi interventi nella fase dell'istruttoria delle richieste pervenute e successivamente durante l'esecuzione dei lavori autorizzati, ferme restando le norme in materia di inviolabilità del domicilio.
4. All'atto della presentazione della richiesta e/o denuncia al Comune viene effettuata una verifica formale sulla completezza della documentazione prescritta da parte di un tecnico incaricato, assegnato un numero di protocollo e nominato il responsabile del procedimento. Di tali operazione viene data comunicazione al richiedente ai sensi dell'artt 4, 5 della L. 241/90.
5. Per il seguito del procedimento si applicano le disposizioni statali e regionali vigenti in materia.

Art. 18 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici

1. Le domande dirette ad ottenere la il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività devono allegare gli elaborati tecnici obbligatori indicati all'art.19 che consentono di verificare:
 - a) il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi cui alle norme tecniche del Piano Regolatore Generale;
 - b) il rispetto dei requisiti di sicurezza, igiene e fruibilità delle opere edilizie di cui alle specifiche tecniche riportate al 3° comma del presente articolo;
 - c) il rispetto dei requisiti tipologici, formali, architettonici, compositivi ed ambientali, che il Comune ha determinato al riguardo;
 - d) per gli edifici esistenti i titoli legittimanti.
2. Ai professionisti, per le rispettive competenze, è richiesto di asseverare che il progetto edilizio da loro sottoscritto è conforme alle previsioni di legge, del Piano Regolatore e del Regolamento edilizio , dell'eventuale strumento urbanistico attuativo, e che le scelte tecniche, i materiali, la destinazione finale e gli impianti

previsti, relativamente alle specifiche tecniche descritte al 3° comma, assicurano il raggiungimento dei risultati minimi cui all'allegato "1" del presente regolamento.

3. La struttura tecnica dell'USL esprime il parere igienico-sanitario con riferimento alla sotto descritta serie di argomenti:

- a) dimensione e caratteristiche dei locali, rispetto ai quali devono essere verificate in particolare le superfici minime, le altezze interne, le superfici aero - illuminanti, le dotazioni igieniche e sanitarie;
- b) benessere ambientale inteso come assenza nei locali di emissioni di sostanze nocive, di corretta installazione di apparecchi a combustione anche per lo scarico dei prodotti della combustione, presenza dei parametri minimi per l'illuminazione diretta naturale, per la temperatura interna, per l'umidità relativa dei locali e la difesa dai rumori esterni;
- c) sistemi di approvvigionamento dell'acqua potabile e sistema fognario installati.

4. Al fine di guidare l'esame del progetto edilizio e di giudicare l'aspetto compositivo dell'intervento e il suo inserimento nel contesto urbano i professionisti devono indicare nella relazione di accompagnamento se siano state rispettate prescrizioni tipologiche, o le ragioni per eventuali proposte che si differenziano, e come in mancanza di prescrizioni tipologiche puntuali sia assicurato il loro inserimento nel territorio.

5. L'indicazione degli elaborati tecnici proposta all'articolo successivo è tassativa.

6. I professionisti sono responsabili, ai sensi degli artt.359 e 481 del C.P., della completezza della documentazione e della sua ammissibilità e della veridicità delle dichiarazioni sottoscritte. A tal fine il progettista deve precisare nella relazione tecnica che accompagna il progetto quali requisiti obbligatori sono interessati al progetto.

Analogamente procede per la certificazione e le asseverazioni che accompagnano la richiesta di agibilità.

Art. 19 - Indicazione degli elaborati tecnici

1. **Nuove costruzioni e interventi di demolizione e ricostruzione:**
 - a) copia del parere preventivo di cui all'art.13, qualora richiesto e rilasciato;
 - b) estratti 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 riproducente una zona sufficientemente estesa rispetto all'intervento con indicata la toponomastica;
 - d) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
 - e) planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote planimetriche e altimetriche riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, 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; nonché le indicazioni delle reti dei servizi esistenti;
 - f) planimetria, scala 1:500, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione;
 - g) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la destinazione dei locali;
 - h) pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
 - i) tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati. I disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
 - l) almeno due sezioni verticali quotate in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
 - m) dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed alle

densità edilizie e gli indici di fabbricazione, nonché i dati di cui al precedente punto d);

- n) 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;
- o) documentazione fotografica a colori relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno di formato non inferiore a 15 x 10 cm con didascalia e planimetria con i punti di ripresa.
- p) la relazione o l'indagine geologica secondo le modalità previste dalla L.64/'74, e dal D.M. 11/3/'88 e successive modifiche e integrazioni.
- q) una relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e/o alle norme di attuazione del P.R.G.; in particolare nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati:
 - per la parte edilizia, tutti i dati necessari a dimostrare le 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.
- r) una simulazione fotografica (rendering) dell'inserimento del progetto nella situazione esistente.

1.1 Devono essere indicati nei disegni:

- per ogni singolo locale di ogni piano: la destinazione d'uso, la altezza interna, la superficie al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, ecc., il volume e le dimensioni delle finestre utilizzando lo schema di seguito indicato:

DESTINAZIONE D'USO DEL LOCALE	
H , Hm (altezza , altezza media)	Sn (superficie netta)
V (volume utile)	Sf (superficie finestrata)

- altezze di muri frontali di fabbrica;
- dimensioni planimetriche degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti;
- ogni altro dato necessario per definire l'opera.

1.2 Gli elaborati grafici di progetto di cui sopra per quanto attiene l'aspetto igienico sanitario, vanno integrati con l'indicazione dei sottodescritti elementi, oppure, per le stesse finalità, vanno presentati distinti elaborati. Sono necessari una planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:

- tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
- impianti tecnologici (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
- posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas.

1.3 I progetti di cui sopra, vanno redatti da professionisti abilitati per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art.1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, oppure dovrà essere fornita una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che precisi come l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria.

I progetti devono essere redatti in conformità all'art.4, comma 2°, del D.P.R. 447/91 del 6/12/91.

1.4 Per quanto attiene all'aspetto dell'eliminazione delle barriere architettoniche il progettista allega apposita dichiarazione ai sensi dell'art.1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione.

2. Ampliamenti e le sopraelevazioni:

le stesse indicazioni del precedente punto 1) dalla lettera a) alla lettera o) 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 indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire. Le restanti indicazioni relative ai requisiti igienico-sanitari vanno richiesti, se necessari, per la particolare opera progettata.

3. Interventi di manutenzione straordinaria:

le indicazioni del precedente punto 1) per le lettere a), b), c), nonché limitatamente alle parti interessate dall'intervento le disposizioni di cui ai punti g), h), i), l) o) sia per lo stato attuale che per il progetto. Saranno prodotte tre rappresentazioni: stato di fatto, tavola comparativa e stato finale;

4. Interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia:

a) le stesse indicazioni di cui al precedente punto 1);

b) per gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni e per gli edifici di valore culturale indicati dal Piano Regolatore Generale dovranno essere prodotte:

- rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere prospetti, sezioni e planimetrie, in scala 1:50, relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
- repertorio degli elementi di interesse storico, artistico e naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno;
- documentazione fotografica specifica per il particolare intervento;
- progetto di restauro con planimetrie, prospetti e sezioni, scala 1:50, e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;
- se necessario schema degli impianti tecnologici e degli interventi strutturali;
- dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sottoscritta dal proprietario o da chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di restauro.

5. Nuove recinzioni o loro ampliamenti, modificazioni e per le tombinature e i nuovi accessi carrai:

- a) stralcio del P.R.G.;
- b) planimetria dello stato di fatto rilevata sul posto in scala 1:500 con indicata la toponomastica;
- c) planimetria, ricavata dalla precedente, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote planimetriche e altimetriche, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- d) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
- e) sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico o di uso pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- f) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- g) l'indicazione dei materiali impiegati.

6. Demolizioni:

- a) planimetria aggiornata in scala catastale con l'indicazione dell'intervento e la rappresentazione delle eventuali preesistenze di valore culturale e ambientale;
- b) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, prospetti e sezioni, in scala 1:100, del manufatto da demolire;
- c) adeguata documentazione fotografica.

7. Interventi diversi e le opere minori:

- a) planimetria quotata, in scala adeguata, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati in scala adeguata, qualora necessari;
- c) indicazione dei materiali e dei colori;
- d) relazione illustrativa e documentazione della compatibilità dell'intervento con l'ambiente.

8. Collocamento o la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, tralicci, antenne, ecc.) anche nel sottosuolo:

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

d) relazione illustrativa.

9. Mostre e i depositi all'aperto:

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

10. Varianti in corso d'opera:

- a) copia del progetto approvato con le modifiche richieste indicando con opportune grafie o colori indelebili le variazioni apportate;
- b) documentazione richiesta dal tipo di intervento ai punti precedenti che dovrà risultare sufficiente per documentare anche il risultato finale dell'opera;
- c) adeguata documentazione fotografica.

11. Opere interne soggette a manutenzione ordinaria

- a) relazione illustrativa;
- b) documentazione fotografica.

12. La relazione tecnica da allegare al progetto per ogni intervento richiesto deve precisare gli estremi di precedenti provvedimenti comunali relativi all'immobile soggetto ad intervento comprendendo anche provvedimenti di condono e di sanatoria ex L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

13. Destinazione d'uso

La definizione delle destinazioni d'uso dei locali va rilevata dai professionisti tenendo presenti le seguenti specificazioni:

- a) per gli usi residenziali:
 - a.1 locali abitabili: soggiorno, sala pranzo, cucina, locale studio, sala lettura, camera da letto;
 - a.2 locali non abitabili (accessori) bagno, wc, cantina, lavanderia, posto macchina, corridoio, disimpegno, vano scale, locale e vano tecnico;

- b) per gli usi produttivi:
 - b.1 locali abitabili: laboratorio, mostra, studi di progettazione, ufficio, magazzino, mensa con o senza cucina interna,
 - b.2 locali non abitabili (accessorio): servizi igienici, volume tecnico, garage, deposito;

- c) per gli usi direzionali e commerciali:
 - c.1 locali abitabili: ufficio, negozio, studi-mostra, mensa con o senza cucina interna;
 - c.2 locali non abitabili: servizio igienico, volumi tecnici, garage, magazzino o deposito;

- d) per gli usi relativi al turismo collettivo:

le stesse definizioni descritte alla lettera a), inoltre tutte quelle finalizzate alle strutture collettive: mostra, ufficio, sala pranzo, sala giochi, laboratorio, mensa con o senza cucina, magazzino, deposito, guardaroba, portineria, bar, negozio, self-service;

- e) per gli usi agricoli:
 - e.1. se relativa a immobile destinato a residenza si fa riferimento alle indicazioni cui alla lettera a);
 - e.2. se relativo alla specifica attività agricola: stalla, deposito, fienile, magazzino, ricovero attrezzi e macchinari servizi igienici;
 - e.3. se relativo ad immobile utilizzato anche per agriturismo: sono richiamabili in parte le funzioni per il turismo collettivo.

CAPO III°

PROCEDURE

Art. 20 - Il procedimento di rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo sportello unico per l'edilizia corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento edilizio, nonché da un'autocertificazione circa la

conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

2. Lo sportello unico per l'edilizia comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico per l'edilizia, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri degli enti coinvolti nel procedimento, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal 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.

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 comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 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.

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 comma 3, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di

servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico per l'edilizia provvede a notificare all'interessato, é adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire é 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 regolamento edilizio.

8. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

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

Art. 21 - Il procedimento per la denuncia di inizio attività (D.I.A.)

1. Gli interventi edilizi indicati al 1° comma dell'art.15 possono essere eseguiti trascorsi trenta giorni dalla denuncia di inizio attività da formularsi anche su modello predisposto dal Comune.

L'asseverazione del tecnico abilitato e la documentazione tecnica che accompagna la richiesta vanno formulate nei termini indicati agli artt.18 e 19 del regolamento.

2. Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia entro i termini indicati al comma 1 può disporre di non eseguire le trasformazioni provvedendo con ordinanza da notificare agli interessati, con le modalità previste dalla vigente normativa, ove riscontri l'assenza delle condizioni stabilite all'art.15.

3. Se l'ordine di non eseguire le trasformazioni attiene elementi riferibili alla incompletezza della documentazione tecnica o dell'asseverazione la domanda può venire successivamente riproposta.
4. Anche per gli interventi oggetto di denuncia di inizio attività valgono le norme del presente regolamento relative alla conduzione del cantiere, vigilanza da parte degli uffici comunali e dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 22 - Procedimento per il rilascio di permesso di costruire per interventi relativi a opere di urbanizzazione

1. Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia rilascia il permesso di costruire per interventi relativi a opere di urbanizzazione a seguito della stipula notarile della convenzione approvata dal Consiglio Comunale allegando gli elaborati tecnici relativi ai sottoservizi approvati dagli enti fornitori e/o gestori coinvolti.

Art. 23 - Richiesta di pareri

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, lo sportello unico per l'edilizia 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 una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;
 - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
2. 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 comma precedente, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Art. 24 - Opere e interventi urbanistico-edilizi di competenza dello stato o di altri Enti pubblici

1. Per le opere pubbliche o gli interventi edilizi-urbanistici di competenza dello Stato, di Enti o Aziende Statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, ad eccezione di quelli destinati alla difesa militare, l'accertamento di conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale è fatto d'intesa con la Regione in applicazione dell'art.81 del D.P.R. 616/77.

2. Per le opere pubbliche o gli interventi edilizi-urbanistici della Regione, di Enti o Aziende regionali, ove esista conformità allo strumento urbanistico generale è necessario acquisire il parere del Resp.le del provvedimento.

Se invece la localizzazione dell'opera o dell'intervento regionale non risulti conforme alle previsioni del Piano Regolatore Generale va richiesto al Consiglio Comunale di esprimere un parere che nel provvedimento di approvazione del progetto va indicato.

L'approvazione del progetto comporta variazione urbanistica, dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dei lavori, e sostituisce il permesso di costruire.

3. Per le opere pubbliche, di competenza della Provincia, di altri Enti locali o di altri Enti pubblici va richiesto al Resp.le del provvedimento il rilascio del permesso di costruire.

4. L'attività consultiva del Consiglio Comunale cui ai commi 2 e 3 del presente articolo non richiede il parere consultivo della Commissione Edilizia Comunale.

5. Per le opere pubbliche realizzate dal Comune, l'approvazione dell'opera da parte del Consiglio Comunale sostituisce il permesso di costruire (art. 77 L.R. 61/85) e non è richiesto il preventivo parere della Commissione Edilizia Comunale.

Art. 25 - Opere comunali

1. Le opere pubbliche o gli interventi edilizi urbanistici proposti dal Comune non necessitano di permesso di costruire.

La Giunta Comunale, competente nell'approvazione dei progetti, mentre al competente settore comunale è responsabile dell'istruttoria diretta a valutare la conformità dell'opera o dell'intervento alle previsioni del Piano Regolatore Generale e della acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni di altre Pubbliche Amministrazioni.

TITOLO IV°

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 26 - Composizione

1. Il rilascio del permesso di costruire è preceduto da un parere tecnico, nei limiti e per gli aspetti definiti al punto 1) dell'art.27, formulato da una Commissione Edilizia nominata dal Consiglio Comunale.

2. Fanno parte della Commissione Edilizia Comunale:
 - Il Sindaco o un Assessore da lui delegato, che la presiede;
 - il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia o un funzionario tecnico dallo stesso delegato;
 - 4 membri eletti dal Consiglio Comunale, scelti tra cittadini esperti di urbanistica, architettura, tecnica delle costruzioni, con voto limitato ad uno;
 - 2 esperti più 1 con funzioni di supplente tra i laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico monumentali o equipollenti, quando la commissione stessa rilasci pareri obbligatori per l'esercizio delle funzioni sub delegate ai comuni dalle regioni in materia di bellezze naturali e tutela ambientale;
 - un agronomo o perito agrario.

3. In ogni caso è garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

4. In assenza del del presidente della commissione, la presidenza della commissione è assunta da uno tra i membri elettivi presenti, designato dalla Commissione.

5. I membri elettivi che, senza giustificato motivo, rimanessero assenti per più di tre sedute consecutive sono dichiarati decaduti dal Consiglio Comunale.

6. Le funzioni di segretario della commissione sono svolte da un dipendente comunale appositamente designato dal Responsabile dello sportello unico per l'edilizia.

8. La qualificazione di esperto, per tutti i componenti nominati sia nelle materie urbanistiche, edilizie che in quelle ambientali va documentata con riferimento al titolo di studio, alla qualificazione professionale, alle attività e agli incarichi svolti da comprovare anche mediante autocertificazione curriculare.

9. Il Comune può disporre forme di pubblicità o di selezione dei candidati accettando candidature proposte sia da Associazioni di categoria, Ordini o collegi professionali, che da singoli cittadini in possesso dei requisiti specifici.

10. Ai componenti la Commissione spetta un gettone di presenza determinato dal Consiglio comunale e il rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni.

Art. 27 - Durata

1. La C.E. dura in carica per un periodo non superiore alla durata del consiglio comunale che l'ha nominata; dopo la scadenza del consiglio comunale la C.E. esercita le proprie funzioni secondo quanto previsto dalla L.444/94.
Il componente nominato in sostituzione di altro, deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione.

2. Per la decadenza sono richiamate le disposizioni previste per i Consiglieri Comunali.

3. La Commissione deve essere obbligatoriamente rinnovata entro la scadenza, potendo esercitare legittimamente le proprie funzioni fino alla elezione della nuova. Sono applicabili le previsioni del punto 5 dell'art.36 della legge 8.6.90, n. 142 nel caso il Consiglio Comunale sia impossibilitato e/o ometta il rinnovo e l'integrazione della C.E. a provvedere al rinnovo della Commissione Edilizia.

Art. 28 - Attribuzioni

1. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere, successivamente all'accertamento di conformità svolta dall'ufficio comunale competente, con riferimento agli aspetti architettonici e compositivi delle opere edilizie o degli interventi proposti, verifica il loro inserimento nell'ambiente urbano, ambientale e paesaggistico riservando attenzione alle tipologie, ai materiali e ai colori.
2. La Commissione Edilizia entro i termini definiti all'art.20 e 21 può richiedere all'Ufficio preposto all'istruttoria un approfondimento, che non comporta tuttavia l'interruzione dei termini, limitatamente alle problematiche richiamate al punto 1) di competenza della Commissione.
3. Il Responsabile del procedimento può chiedere alla Commissione Edilizia pareri in ordine a qualunque aspetto di carattere interpretativo - normativo inerente il progetto oggetto del provvedimento.

Art. 29 - Competenze

1. La Commissione Edilizia esprime un parere obbligatorio su tutte le richieste di rilascio del permesso di costruire.
2. Sono inoltre sottoposte all'esame della Commissione Edilizia:
 - le varianti a concessioni / permessi di costruire già rilasciate non annesse alla DIA;
 - le proposte di annullamento di concessioni / permessi di costruire anche tacitamente assentite.
 - le determinazioni su opere abusive;
 - gli strumenti urbanistici attuativi sia di iniziativa pubblica che privata e loro varianti.
3. Alla Commissione Edilizia possono essere richiesti pareri:
 - in merito ad opere pubbliche di competenza comunale o altri enti pubblici;

- alla modifica degli strumenti urbanistici generali, delle Norme tecniche e del regolamento edilizio.
4. La Commissione Edilizia integrata dagli esperti in bellezze naturali e in tutela dell'ambiente esprime pareri obbligatori in merito a:
- autorizzazioni ai sensi dell'art.7 della legge 1497/39, come integrata dall'art.1 della L. 431/85, per gli interventi che ricadono in ambiti soggetti a tutela paesaggistico-ambientale;
 - alla forma di applicazione dell'indennità prevista dall'art.15 della stessa legge 1497/39 sia nell'ipotesi di danno ambientale come per il solo profitto conseguito;
 - autorizzazioni relative a tutte le attività edilizie inerenti ad installazioni di impianti tecnologici che ricadono in ambiti soggetti alla legge 1497/39, come integrata dall'art.1 della L. 431/85.

Art. 30 - Attività di indirizzo

1. La Commissione Edilizia per uniformare la propria attività consultiva può definire in un documento i criteri di valutazione i parametri che in assenza di tipologie edilizie definite possono assicurare un equilibrato rapporto tra spazi e volumi edificati.
2. Il documento va trasmesso al Consiglio comunale che formula, ove lo ritenga necessario, suggerimenti e osservazioni e lo approva come atto di indirizzo.
3. Il documento può anche precisare i casi in cui il responsabile del procedimento può prescindere dal parere della Commissione Edilizia formulando direttamente la proposta di permesso di costruire.
4. Il documento cui ai punti precedenti può essere aggiornato o integrato, anche successivamente, con la stessa procedura descritta al comma 2.
5. La stessa Commissione Edilizia può richiedere alla Giunta Comunale di definire con apposito atto quali altri elaborati tecnici, oltre a quelli riconosciuti obbligatori dal presente regolamento, debbano essere richiesti.

Art. 31 - Regolamentazione interna

1. La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal suo Presidente con avviso ai componenti fatto pervenire almeno tre giorni prima della riunione, da effettuarsi anche mediante telefax, e-mail. A tal fine i componenti della Commissione Edilizia nella prima riunione comunicano a verbale o per iscritto il domicilio eletto per le convocazioni ed il numero di telefax/telefono.
2. Il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia predispone l'ordine del giorno distinguendo quali argomenti devono essere trattati in Commissione Edilizia integrata con i componenti esperti in bellezze naturali e in tutela dell'ambiente.
3. L'ordine del giorno, è firmato dal Responsabile dello sportello unico per l'edilizia e precisa l'oggetto dell'intervento, l'ubicazione dell'opera, il nome del richiedente, il numero della pratica e viene esposto all'albo del settore.
4. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente e della metà dei componenti. I componenti esperti in materia ambientale si rilevano ai fini del numero legale e dei voti solo per i procedimenti in cui è obbligatorio il loro pronunciamento.
Le riunioni non sono pubbliche.
Ogni qualvolta la Commissione Edilizia lo ritenga opportuno, al fine di acquisire precisazioni utili per la valutazione del progetto, può richiedere l'audizione del tecnico progettista.
La Commissione Edilizia può svolgere sopralluoghi se richiesto dal presidente, dal responsabile del provvedimento o dalla maggioranza dei componenti, al fine di un più approfondito esame sulla compatibilità dell'opera per la quale è richiesto il parere.
5. Il parere è assunto a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione, in caso di parità prevale il voto del presidente.
Nelle riunioni di commissione ai componenti eletti dal Consiglio Comunale sono applicabili le norme di incompatibilità previste per i consiglieri comunali oltre alle particolari norme deontologiche cui devono attenersi i liberi professionisti nominati. Singolarmente dai componenti interessati devono essere fatte presenti le situazioni che li obbligano ad assentarsi e verbalizzate a cura del presidente.

6. Nelle ipotesi in cui opera la Commissione Edilizia integrata i pareri possono essere assunti solo se presente almeno uno dei componenti esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

La loro presenza modificherà il numero dei componenti per dichiarare legale il numero e per esprimere il parere.

7. I singoli commissari possono motivare il proprio voto contrario o l'astensione, che sarà verbalizzato.

Il parere degli esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente va verbalizzato anche se favorevole.

Le loro valutazioni vanno puntualmente indicate anche nell'autorizzazione, che il Resp.le del provvedimento trasmette alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

8. I pareri sono sottoscritti dal Presidente e dal Segretario della Commissione Edilizia e da tutti i membri presenti.

TITOLO V°

ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 32 - Contenuti del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire deve riportare l'intera procedura, con indicate le prescrizioni alle quali si subordina l'esecuzione delle opere.

2. Il permesso di costruire deve contenere:
 - a) l'identificazione del titolare del permesso stesso 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 allegati al permesso di costruire;
 - c) il richiamo alle N.T.A. dello strumento generale o dello strumento urbanistico attuativo che legittimano e disciplinano l'intervento richiesto;
 - 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 corrispondenti a quelli fissati dalla normativa vigente;
 - f) l'entità e le modalità di corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - g) nel caso di permessi di costruire su aree in cui è prevista la realizzazione di opere a scomputo, devono essere indicati gli estremi dell'atto di convenzione stipulato.

Il permesso di costruire viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti di terzi anche se non esplicitamente riportato nel provvedimento stesso.

3. Il titolare del permesso di costruire deve provvedere al ritiro del provvedimento entro 120 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione dell'esito favorevole dell'istruttoria.
4. Con il permesso di costruire viene restituita una copia degli elaborati che descrivono i lavori e le opere da eseguire vidimata dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia
5. Del rilascio del permesso di costruire viene data notizia mediante pubblicazione di apposito atto all'albo pretorio e chiunque sia interessato può prendere visione degli elaborati presso lo Sportello unico per l'edilizia ed eventualmente proporre ricorso con le modalità stabilite dalla normativa vigente.
6. Il permesso di costruire legittima il titolare ad iniziare i lavori entro un anno dalla notifica del rilascio. Oltre tale termine il permesso decade. I lavori devono essere ultimati entro tre anni dalla data di inizio. Un termine più ampio è consentito solo in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.
7. Se il titolare nei termini cui al 2° comma, lett. e) del presente articolo non esegue o non completa l'opera deve presentare una nuova istanza che interesserà però la parte non ancora eseguita. Il rilascio del nuovo provvedimento autorizzativo deve essere preceduto dall'espletamento delle procedure previste dalla legge. In quella sede l'Ufficio tecnico congraglierà l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti (art. 81 L.R. 61/85).

Art. 33 - Vincolo di pertinenza

1. L'area su cui insiste il fabbricato, comprendendo anche gli spazi a verde o a parcheggio, costituisce pertinenza urbanistica. Tutta l'intera area è soggetta agli indici volumetrici e di superficie e alla destinazione d'uso della Z.T.O. di riferimento.
2. Nelle ipotesi disciplinate dalla legge regionale 24/85 e dalla legge 122/89 il vincolo relativo all'area che legittima l'intervento deve essere trascritto.

3. Solo una variante urbanistica che disciplini diversamente l'area di pertinenza del fabbricato potrà modificare il preesistente vincolo cui al 2° comma del presente articolo e potrà proporre altri indici volumetrici e di superficie e una diversa destinazione d'uso.

Art. 34 - Voltura del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è trasferibile a terzi che hanno acquisito nel frattempo la proprietà o che possono fare valere sull'immobile, oggetto di intervento, altro titolo abilitativo.

2. A seguito della comunicazione fatta dal titolare del permesso di costruire e acquisiti gli atti relativi al subentro di un nuovo soggetto cui dovrebbe essere riferito tale permesso, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia annota il cambio di titolarità del permesso di costruire ed assume le opportune 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.

3. Rimangono sempre confermati i termini di validità e di decadenza dell'originario provvedimento autorizzativo.

Art. 35 - Onerosità del permesso di costruire

1. La legge regionale determina la quantità di standard che il privato deve conferire o alla cui realizzazione deve contribuire.

2. Il contributo che il Comune richiede al privato è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

3. Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia determina il loro ammontare 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.

4. Il Consiglio Comunale determina in maniera generale le situazioni che consentono al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia di monetizzare la superficie da destinare a servizi e relativa alle opere di urbanizzazione secondaria in quanto risulta opportuno realizzarli in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità, stabilendone l'ammontare a metro quadro. A tale riguardo il Consiglio Comunale determina inoltre il costo sostenibile per l'acquisto dell'area, da parte dell'amministrazione comunale, e la spesa di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

5. Non può essere monetizzato lo standard per i parcheggi entro il limite minimo definito dall'art.2 della legge 24.3.1989, n.122; né possono essere autorizzati cambi di destinazione d'uso che seppure compatibili con la destinazione principale dell'immobile non conferiscono gli standard obbligatoriamente previsti per la nuova utilizzazione.

Art. 36 - Oneri di urbanizzazione

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle Tabelle parametriche proposte e con le variazioni, motivate in rapporto a specifiche situazioni locali, nei limiti definiti dalle leggi statali e regionali.

2. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire. Il privato può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di quattro rate semestrali, l'ultima delle quali deve essere corrisposta prima della conclusione dei lavori.
Si applicano gli interessi legali cui all'art.42 D.Lgs 380/01.
Lo Sportello unico per l'edilizia 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.

3. Anche per i permessi di costruire tacitamente assentite è fatto obbligo al privato di corrispondere le quote relative all'ammontare degli oneri di urbanizzazione

prima di dare inizio ai lavori potendo il Resp.le del provvedimento 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 ai punti 1) e 2).

4. Lo Sportello unico per l'edilizia decide rispetto a richieste di permesso di costruire gratuito a quelle che comportano il solo versamento degli oneri di urbanizzazione, obbligandosi il privato a sottoscrivere con il Comune un convenzione che limita la commerciabilità dell'immobile.

5. Lo Sportello unico per l'edilizia provvede ad applicare la misura del contributo, determinata dal Consiglio Comunale per gli interventi relativi ad opere con destinazione diversa da quella residenziale, considerando la superficie utile di tutti i piani compresi quelli interrati, i sottotetti, i porticati e tutti gli altri eventuali volumi anche se non conteggiabili ai fini urbanistici.

6. Per le attività produttive la quota del contributo deve comprendere anche il costo sostenuto per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e a quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi.

7. Per gli interventi relativi a strutture di artigianato artistico o di servizio e per le zone di completamento, il contributo per le spese di urbanizzazione determinato ai punti precedenti va ridotto alla metà.

Art. 37 - Costo di costruzione

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.

2. Lo Sportello unico per l'edilizia all'atto del rilascio del permesso di costruire determina in maniera preventiva, con riferimento agli elaborati tecnici di progetto agli atti, l'ammontare del contributo che verrà definitivamente accertato sulla base della documentazione allegata alla dichiarazione di ultimazione dei lavori conguagliando l'importo del contributo versato.

3. Il contributo relativo al costo di costruzione può essere suddiviso in tre rate, di cui l'ultima va corrisposta entro 60 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori, applicando gli interessi legali cui all'art.42 D.Lgs 380/01.

Al titolare del permesso di costruire va richiesta la presentazione di una fideiussione o altra apposita garanzia che rassicuri il Comune del corretto adempimento dell'obbligazione assunta.

4. 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 la incidenza percentuale specificatamente determinata dal 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 28.1.77, n. 10 e dell'art.87 della L.R. 61/85 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.

Art. 38 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

1. Il titolare del permesso di costruire può in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta, quale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Lo Sportello unico per l'edilizia, in conformità all'art.86 della legge regionale 61/85 provvede a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale ammissibile sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.

3. La determinazione dello scomputo per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere con obbligo di conguagliare l'importo ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello sostenuto.

4. Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria è generalmente possibile ove il privato sia obbligato ad intervenire su aree classificate a standard di Piano Regolatore Generale incluse all'interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo approvato dal Consiglio Comunale.

TITOLO VI°

ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE

Art. 39 - Inizio lavori

1. Il titolare del permesso di costruire ha obbligo di comunicare al Resp.le dello Sportello unico per l'edilizia l'inizio dei lavori chiedendo preliminarmente, ove trattasi di nuovi fabbricati, l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello.

Con la stessa comunicazione, o con nota distinta, il privato, se non risultasse da precedenti atti, deve comunicare il nominativo del direttore dei lavori e della ditta assuntrice, firmato per accettazione dai nominati.

2 Qualora la struttura tecnica non provveda al sopralluogo, il direttore dei lavori trasmette al Comune un'apposita relazione dove sono descritti in dettaglio le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati.

3 Con la comunicazione di inizio lavori vanno pure trasmesse copie:

- Il deposito della denuncia delle opere in cemento armato, ove necessaria (L. n. 1086/71 e successive modifiche e integrazioni);

4 Vanno pure comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore, o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari di permessi di costruire o D.I.A., ciò in relazione alla responsabilità loro riconosciuta dall'art.6 della Legge 28.2.1985, n. 47.

5 Deve essere posto all'interno del cantiere, visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicata:

- natura dell'intervento;
- nome del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori, e, ove occorre, del tecnico incaricato del calcolo statico, anche ai fini di cui alle leggi 46/90 – 10/91 e 494/96;
- nome del titolare del permesso di costruire o D.I.A.;
- estremi dell'atto comunale;

- una copia del titolo abilitativo e degli elaborati tecnici approvati, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti ai tecnici preposti al controllo.

Art. 40 - Conduzione del cantiere

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, etc.). 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 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 relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

2. 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 gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

3. 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 zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levare del sole.

4. 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 e nei confronti di terzi.

5. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Art. 41 - Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato deve presentare domanda al Resp.le del provvedimento ed ottenere il titolo abilitativo relativo.

Nella domanda va precisata l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera allegando gli elaborati di progetto a ciò necessari o richiamando quelli presentati per il rilascio della autorizzazione edilizia.

2. Le modalità di occupazione e di esecuzione dei lavori previsti sono fissate in apposito provvedimento rilasciato dal competente ufficio; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

3. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Resp.le del provvedimento subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una cauzione.

Art. 42 - Varianti in corso d'opera

1. Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto autorizzato.

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

3. 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.

Art. 43 - Ultimazione lavori

1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata al Resp.le dello Sportello unico per l'edilizia con lettera entro il termine di vigenza del permesso di costruire rilasciato utilizzando i modelli predisposti dal Comune.

2. I documenti necessari per verificare la conformità delle opere realizzate al progetto e per richiedere la certificazione di agibilità sono i seguenti:
 - certificazione del direttore dei lavori di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, che attesta la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
 - certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ove necessario;
 - dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica rilasciata dal direttore dei lavori ovvero dall'impresa esecutrice, i quali ciascuno per la propria parte, dichiarano la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in comune;
 - dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art.9 della Legge n. 46/90 rilasciata dall'impresa installatrice;
 - nulla osta allo scarico delle acque reflue provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76 e della Legge regionale 7/83 e successive modificazioni;
 - documentazione comprovante l'avvenuta richiesta di iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;

Nei casi in cui sia necessario vanno allegati:

- certificato finale di prevenzione incendi o in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.F.;
- autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203;

- dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art.11 del D.M. 14.6.1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
- autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore, anche tramite autocertificazione;
- prova del deposito della documentazione prescritta dalla Legge quadro sull'inquinamento acustico 447/95.

Art. 44 - Certificato di agibilità

1. Nessuna costruzione può essere occupata senza autorizzazione d'uso rilasciata dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia o tacitamente assentita ai sensi dell'art.4 del D.P.R. 22.4.94, n. 425, e dell'art. 24 del D.Lgs. 380/01.

Detta autorizzazione è altresì necessaria per l'occupazione di edifici nei quali siano stati eseguiti interventi di demolizioni con:

- ricostruzione;
- ampliamento e/o sopraelevazione;
- restauro e ristrutturazione edilizia;
- cambio di destinazione d'uso (con opere).

2. Il certificato di agibilità rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta e autorizzata, 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 e ad eventuali e successive varianti.

3. La struttura (ufficio) comunale competente acquisita la dichiarazione di ultimazione lavori completa della documentazione descritta all'art.39 nei 30 giorni successivi può verificare la conformità delle opere al progetto approvato e la validità delle soluzioni tecniche realizzate per quanto attiene l'aspetto igienico-sanitario con

riferimento agli elementi oggettivi definiti e alle modalità di controllo proposte nelle schede allegate.

4. Nell'ipotesi fosse stata presentata una documentazione incompleta nelle dichiarazioni o attestazioni può essere richiesto per una sola volta l'integrazione della documentazione.

Se il privato non ottempera nei termini di 60 giorni il Resp.le del provvedimento restituisce la documentazione agli atti e scaduti i termini di validità del permesso di costruire a non potrà prendere in esame nuove richieste.

5. Ove non si provveda a visita ispettiva da parte del settore (ufficio) comunale competente l'abitabilità si intende acquisita trascorsi 45 giorni dalla presentazione della richiesta, completa delle attestazioni e certificazione, cui all'art. 39.

6. Trascorso detto termine il Comune e gli Enti erogatori dei servizi potranno disporre l'attivazione delle rispettive forniture.

7. Nei successivi 180 giorni la struttura comunale competente può ispezionare la struttura realizzata ed eventualmente richiedere al Resp.le del provvedimento la dichiarazione di non abitabilità.

8. La dichiarazione di non abitabilità o agibilità va pure comunicata agli Enti erogatori di servizi pubblici che ai sensi dell'art.45 della legge 47/85 devono a loro volta revocare i contratti di fornitura già sottoscritti.

9. Il certificato di agibilità per le strutture produttive risponde ai soli fini edilizi mentre l'esercizio della specifica attività, soggetto alla vigilanza sanitaria, potrà iniziare solo a seguito di apposita denuncia al settore Igiene Pubblica dell'USL chiamato a verificare il rispetto della normativa particolare.

10. Trasferimenti, nuovi insediamenti, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere devono essere comunque comunicate al settore igiene pubblica dell'Ulss che potrà proporre ispezioni, accertamenti sulla permanenza delle condizioni igieniche sanitarie.

11. I locali nei quali è svolto lavoro a domicilio, come definito dalla legge 18.12.73, n. 877, anche se costituiscono parte integrante dell'abitazione del lavoratore a domicilio, devono rispondere a tutte le previsioni che interessano i locali ad uso produttivo.

Detta destinazione d'uso deve essere dichiarata al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire. Quando poi si intenda modificare l'originaria destinazione è richiesta distinta autorizzazione e apposito rilascio del certificato di agibilità.

Art. 45 - Dichiarazione di non abitabilità e di non agibilità

1. Le condizioni di non abitabilità e di non agibilità di un fabbricato sono dichiarate dal Resp.le del provvedimento che acquisito il parere del settore Igiene pubblica dell'USL e a seguito di verifica tecnica da parte della struttura comunale competente riscontra condizioni che ove fossero state riconosciute in sede di rilascio del certificato di abitabilità e di agibilità non avrebbero consentito di esprimere parere favorevole.

2. Per le abitazioni esistenti, considerando tali anche quelle che hanno acquisito l'abitabilità a seguito dell'intervenuto silenzio cui all'articolo precedente, devono ricorrere almeno una delle seguenti situazioni:

a) rispetto alle condizioni igieniche e sanitarie :

- la mancanza d'acqua corrente;
- la mancanza di servizi igienici interni all'abitazione;
- mancanza di ogni sistema di riscaldamento;
- umidità permanente per capillarità o condensa, non eliminabile con normali interventi manutentivi.

b) rispetto all'utilizzo dei locali :

- non ci sia un ricambio d'aria sufficiente per altezze medie dei locali abitabili inferiori a m 2,40 o per una superficie inferiore a m² 28 per alloggio occupato da una persona e a m² 38 per due persone (D.M. 5.7.1975);

c) rispetto alla destinazione d'uso dei locali :

- siano utilizzati impropriamente sottotetti, seminterrati, rustici, box ecc.

d) rispetto a situazioni di pericolo :

- quando l'edificio sia interessato dalla presenza di gas, materiali ecc. pericolosi, nocivi e/o inquinanti.

3. Per le strutture produttive: la dichiarazione di inagibilità originaria o successiva può essere dichiarata quando non siano rispettate le specifiche norme di sicurezza e igiene richieste dalle attività particolari che vengono svolte nell'immobile o siano verificate situazioni analoghe a quelle descritte al punto 2.

4. La dichiarazione di non abitabilità o di non agibilità, comporta per il Resp.le del provvedimento l'obbligo di ordinare lo sgombero dell'immobile delle persone e/o animali, impedire l'accesso, imporre a chi ha ingenerato il pericolo di porre rimedio e di compensare il danno eventuale di persone terze.

Ad eccezione delle ipotesi di pericolo alla pubblica incolumità, per le quali può intervenire direttamente il Comune, salvo rivalsa per le spese sostenute, al privato è richiesta la presentazione di un apposito progetto la cui procedura di approvazione è identica a quella definita agli artt.21 e seguenti del presente regolamento.

Il Responsabile del procedimento, salvi i casi di indifferibilità ed urgenza per eliminare situazioni di grave pericolo per la pubblica e privata incolumità, può assegnare un termine per eseguire i lavori di adeguamento dell'edificio; nel caso di non adeguamento, ordina lo sgombero.

TITOLO VII°

VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Art. 46 - Vigilanza

1. La legge attribuisce al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia i poteri di vigilanza in merito alla corretta esecuzione dei lavori o interventi edilizi che devono rispettare le norme e le prescrizioni dello strumento urbanistico generale e del regolamento edilizio, le indicazioni formulate in sede di rilascio del permesso di costruire e le norme di sicurezza e pubblica incolumità rispetto alle quali con propria ordinanza può disporre:

- a) la sospensione dei lavori;
- b) la demolizione e la rimessa in pristino;
- c) l'attivazione di interventi che eliminino situazioni di pericolo o di danno alla pubblica incolumità o che riportino l'edificio o l'area degradata in situazione di decoro.

2. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia si avvale della struttura del Comune che ha diritto di accesso agli immobili secondo le leggi vigenti.

Art. 47 - Sospensione dei lavori

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo che il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità.

2. Quando si accerti che le opere difformi dal progetto assentito e le opere legittime siano autonome funzionalmente da quelle illegittime, il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, se il titolare del provvedimento autorizzativo lo richiede, può consentire la ripresa dei lavori, limitatamente alla porzione di intervento conforme al provvedimento abilitativo.

L'autorizzazione alla ripresa dei lavori è subordinata al deposito di una fidejussione di importo pari al valore venale delle opere di demolizione e/o ripristino della parte

abusiva, determinata sulla base di una perizia redatta in contraddittorio tra il Direttore dei Lavori e il Responsabile del Procedimento.

La fideiussione sarà svincolata dopo la definizione del procedimento sanzionatorio, la conformazione dell'intervento ed il pagamento delle eventuali sanzioni amministrative pecuniarie.

3. L'ordinanza di sospensione:

- va emessa dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia entro 15 giorni dall'accertamento;
- non richiede il parere della Commissione Edilizia.

L'ordinanza di sospensione dei lavori non può essere emessa per consentire al Comune di verificare la legittimità del permesso di costruire rilasciato o della denuncia di inizio attività, ma deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia giudiziaria o da parte della struttura (o ufficio) comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia.

4. Nel termine di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia emette il provvedimento definitivo. I lavori devono rimanere sospesi, nel caso di presentazione di istanze di sanatoria, sino al rilascio della medesima.

Art. 48 - Annullamento

1. Ove il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia accerti, tramite i propri uffici tecnici, che il permesso di costruire sia affetto da un vizio di legittimità sin dall'origine, previa comunicazione di avvio del procedimento ed acquisizione del parere della Commissione Edilizia, può annullare in virtù del generale potere di autotutela, il titolo abilitativo edilizio rilasciato.

2. Nel provvedimento di autotutela dovrà essere motivato in modo adeguato l'interesse pubblico (all'adozione del provvedimento) rispetto agli altri interessi coinvolti.

3. Analogamente può essere deciso per permessi di costruire o denunce di inizio attività tacitamente assentite per decorrenza dei termini.
4. Si dovrà far ricorso all'adozione del provvedimento di annullamento qualora non sia possibile rimuovere i vizi che inficiano l'atto.

Art. 49 - Sanzioni

1. La legge stabilisce a seconda del tipo di abuso, la tipologia di sanzione da erogare.
2. In tutti i casi in cui la legge prevede la possibilità di irrogare una sanzione pecuniaria amministrativa in luogo di quella demolitoria/ripristinativa, fermo restando l'entità della sanzione stessa in base ai criteri stabiliti dalla legge stessa, la richiesta da parte dell'interessato dovrà avvenire secondo le seguenti modalità:
 - a) a seguito del diniego di sanatoria edilizia o di emissione di un provvedimento di demolizione/ripristino l'interessato dovrà presentare apposita domanda corredata dalla seguente documentazione:
 - perizia giurata redatta da tecnico abilitato comprovante in modo dettagliato l'impossibilità tecnica di provvedere alla demolizione/remissione in pristino della parte realizzata difformemente senza arrecare pregiudizio alla parte conforme;
 - elaborato grafico con analitica descrizione delle superfici in ordine alle quali si chiede l'applicazione della sanzione pecuniaria amministrativa al fine di consentire all'ufficio la quantificazione della sanzione;
 - b) una volta che l'ufficio abbia ritenuto accoglibile l'istanza, acquisito il parere della Commissione Edilizia, il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia provvederà ad emettere la relativa ordinanza;
 - c) Ove, al contrario, l'istanza non sia ritenuta accoglibile dall'ufficio, acquisito il parere della Commissione Edilizia, il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia provvederà ad emettere l'ordinanza di demolizione/remissione in pristino.

Art. 50 - Tolleranze

1. Non costituiscono abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, da valutarsi per singola unità immobiliare, entro il limite del 2% della misura prescritta limitatamente ai seguenti parametri:

altezza interna utile dei vani abitabili;

superficie utile di pavimento;

forometrie, ove interessino immobili non vincolati

2. L'eventuale provvedimento repressivo del Comune per violazioni che eccedono i limiti sopradefiniti, deve valutare l'abusività rispetto ai limiti proposti nel presente regolamento come obbligatori.

Art. 51 - Danno o pericolo pubblico

1. Per ipotesi di danno o pericolo alla pubblica incolumità il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia può ordinare l'esecuzione delle opere o degli interventi che ove non fossero iniziati o portati a conclusione entro i termini indicati nel provvedimento sindacale autorizzano il Comune a intervenire in danno del privato, salva e impregiudicata la facoltà di adozione dei provvedimenti contingibili/urgenti ai sensi dell'art. 54 Dlgs. 267/00.

2. L'ordinanza del Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia deve riguardare le opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo pubblico. Non va richiesto il preventivo parere della Commissione Edilizia.

3. Per la stessa ipotesi è consentito al privato presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione dei lavori limitati alla sola demolizione di immobili e che sono giudicati di pericolo alla pubblica incolumità per i quali non sono proponibili soluzioni alternative.

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia ha obbligo di decidere in merito alla richiesta tempestivamente, acquisendo dal ricevimento della domanda il parere della Commissione Edilizia, ove l'urgenza lo permetta.

Art. 52 - Altre azioni del Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia

1. Nel rispetto delle previsioni edilizie e compositive che il Piano Regolatore Generale definisce per ciascuna Z.T.O., per assicurare l'armonico inserimento nel contesto urbano degli edifici nuovi come pure di quelli esistenti, e per rispettare le caratteristiche ambientali delle zone agricole, al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia spetta imporre ai proprietari l'esecuzione di opere e/o la rimozione di elementi, anche preesistenti, contrastanti con le predette finalità.

Nel caso di riparazioni dei prospetti di un fabbricato, le parti nuove debbono armonizzare, anche nel colore, con quelle non modificate o non restaurate.

2. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia può intervenire per richiedere ai privati l'esecuzione delle azioni cui al punto precedente anche sugli spazi scoperti che hanno una specifica destinazione e che devono presentare un aspetto decoroso.

3. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia può sempre ingiungere l'esecuzione delle opere di manutenzione e/o conservazione degli elementi di arredo urbano e degli elementi di valenza ambientale riconosciuti dallo strumento urbanistico generale, ovvero la rimozione di oggetti, depositi di materiali, insegne, ecc., che deturpano l'ambiente.

4. In tali casi indicherà le modalità della loro esecuzione, fisserà il termine di inizio ed esecuzione degli interventi riservandosi, in caso di inerzia dei privati, la possibilità di attivare azioni sostitutive il cui onere andrà posto a carico degli inadempienti.

TITOLO VIII°

ALCUNI PARTICOLARI COSTRUTTIVI

Art. 53 - Resistenza meccanica e stabilità delle costruzioni

1. L'edificio deve essere progettato e realizzato in modo che, sia nella fase di costruzione che in sede di utilizzo si evitino crolli, totali o parziali, gravi deformazioni, danni accidentali e sia garantita.

- la resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio;
- la resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni.

2. Deve essere pertanto assicurato il rispetto della normativa di settore in particolare per quanto attiene il carico e i coefficienti di sicurezza dei materiali utilizzati, il criterio di calcolo di verifica e di collaudo.

3. Le nuove costruzioni non possono essere realizzate su terreni che siano serviti come depositi di materiali provenienti da demolizioni, di immondizie o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il suolo stesso in conformità alle disposizioni vigenti. La verifica dell'avvenuto risanamento deve essere condotta dal locale Servizio di Igiene Pubblica, previa acquisizione della documentazione e dei pareri ritenuti necessari.

4. Se un terreno oggetto di edificazione è umido o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato il drenaggio, per evitare che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle strutture sovrastanti e alle murature.

5. 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.

In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

Art. 54 - Prevenzione degli incendi

1. L'edificio deve essere progettato e costruito in modo da consentire, in caso di incendio, che la capacità portante possa garantire per un periodo determinato che la produzione e propagazione del fuoco e del fumo all'interno sia limitata, non coinvolga edifici vicini, e che gli occupanti possano lasciare l'immobile o possono essere soccorsi.
2. Vanno pertanto considerati il tipo dei materiali utilizzati e la loro posa in opera, la prossimità ai punti di rischio e i tempi di propagazione tra i locali.
3. Vanno quindi osservate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali in vigore per la materia specifica.
4. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono essere realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone e per le cose.
5. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.

Art. 55 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
 - a) fino a ml 5.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm 10;
 - b) oltre i ml 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi ml 1,20.

Sono consentite misure inferiori a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa che impedisca la sosta di mezzi di trasporto sotto agli aggetti.

Nelle vie di larghezza inferiore a m 6,00 è vietato comunque ogni oggetto sull'area stradale.

2. E' ammessa l'installazione di tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico se la loro altezza dal suolo è in ogni punto non inferiore a ml 2,20.

Può essere vietato collocare tende quanto arrechino ostacoli al traffico o comunque limitano la visibilità.

Può essere prescritto di omogeneizzare tipo, forma e colore delle tende esterne.

Il Comune provvederà a disciplinare la materia con regolamento (o con atto della Giunta Comunale) ove situazioni di tutela, di visibilità o di decoro richiedano una attenzione particolare.

3. Le lanterne, le lampade, i fanali ed ogni altro arredo fisso devono rispettare i limiti di sporgenza definiti alle lettere a) e b) del punto 1).

Il Comune può richiedere una omogeneizzazione di forme, colori ed uso di materiali provvedendo a stabilire la relativa disciplina tecnica con atto della Giunta Comunale.

4. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno, salvo le altre prescrizioni di cui al punto 1).

Art. 56 - Elementi architettonici particolari

56.1 CORTILE

E' l'area scoperta destinata ad illuminare e aerare locali abitabili delimitata da fabbricati lungo il suo perimetro.

I cortili devono essere realizzati in maniera tale da assicurare il rapido deflusso delle acque meteoriche.

Salvo diversa indicazione sono ammessi aggetti (balconi, poggiali, ecc.), nel rispetto delle distanze tra fabbricati che sono posti ad una altezza non inferiore a mt.3,00 da terra.

56.2 LASTRICO SOLARE

La copertura piana di un edificio, destinato ad illuminare e ad aerare locali abitabili risponde alle medesime indicazioni proposte alla lettera A).

56.3 CAVEDIO, CHIOSTRINA, POZZO LUCE

Sono così definite le aree libere scoperte delimitate da fabbricazione continua e destinate ad illuminare ed ad aerare solo locali non abitabili.

Non sono ammessi aggetti (balconi, poggiosi, ecc.) né coperture e l'accesso può avvenire da locali comuni posti a livello del pavimento. Il fondo deve essere impermeabile, non dare luogo a ristagni e dotato di sistema di rapido smaltimento delle acque meteoriche.

56.4 **PORTICO**

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 assieme all'intervento edilizio principale oggetto di permesso di costruire.

La loro ampiezza misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo non può essere inferiore a m 3,00, mentre l'altezza, salvo diversa indicazione delle norme tecniche, non può essere minore di m 3,00.

La pavimentazione nella scelta dei materiali e dei colori deve rispondere alla particolare indicazione del Comune.

E' a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, analoghi per forma e materiali a quelli già installati in altri edifici, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

La loro manutenzione e gli oneri relativi alla fornitura di energia elettrica spetta al Comune.

56.5 **COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE**

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

Ove è richiesto il rispetto di particolari elementi tipologici, le forme, l'altezza, i materiali, e le eventuali schermature di elementi estranei all'ambiente circostante (es. antenne paraboliche) sono indicate nelle norme tecniche.

In tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale, l'installazione di antenne televisive di più unità immobiliari dovrà essere prevista in una sola installazione centralizzata di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio, e dovrà essere prevista la loro ubicazione sulla copertura dell'edificio, il più possibile defilata dai

principali punti di vista della pubblica via. Nel caso in cui non si possano ottemperare tali prescrizioni, le antenne potranno essere installate (evitando il montaggio sulle recinzioni) sulle facciate degli edifici e nel caso in cui vengano installate sui poggiali, il loro ingombro non dovrà sporgere oltre le dimensioni del poggiale stesso e arretrate in modo da evitare la vista dalla pubblica via.

56.6 **COPERTURE**

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Non sono ammesse coperture con inclinazione superiore al 45%.

I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda.

56.7 **PERTINENZE**

chioschi

Strutture coperte, chiuse su tutti i lati utilizzate prevalentemente come: edicole, distribuzione alimentari, materiale informativo, ecc. e posizionate in prevalenza su spazi pubblici.

Titolo abilitativo richiesto: Permesso di costruire

portici

Strutture fisse addossate all'edificio principale, con coperture inclinate fisse realizzate con materiali impermeabili, che possono richiedere anche l'installazione di elementi verticali di sostegno la cui dimensione in proiezione sia superiore a 150 cm.

Titolo abilitativo richiesto: Permesso per costruire

posto auto coperto

Per gli edifici nei quali non esistano pertinenze abusive già sanate, è ammessa, secondo i disposti della L. 122/89, la costruzione, per ogni unità abitativa, di un portico (aperto almeno su tre lati) da destinare a posto auto coperto, con una superficie coperta massima di mq 18 e comunque non superiore al 25% della superficie scoperta del lotto.

Non sono da computare nella superficie lorda di pavimento, devono rispettare la distanza minima di 50 cm dal confine con altri lotti o 100

cm dalle strade nei centri abitati. Altezza massima 210 cm determinata con medesimo metodo di calcolo di quella degli edifici.

Titolo abilitativo richiesto: Denuncia di inizio attività

tettoie, pensiline

Aggetti coprenti fissi, la cui struttura sia simile a quella del fabbricato principale, dimensione massima in proiezione 150 cm.

Titolo abilitativo richiesto: Denuncia di inizio attività

pergolati, pompeiane, gazebo, padiglioni

Strutture scoperte o coperte da tendaggi mobili, aelle, reti antigrandine o altri materiali non impermeabili posti su strutture orizzontali (inclinazione max 2%), aperte su tutti i lati o addossate all'edificio principale, realizzate in legno o metallo.

Non sono da computare nella superficie lorda di pavimento, devono rispettare la distanza minima di 50 cm dal confine con altri lotti o 100 cm dalle strade nei centri abitati. Altezza massima 250 cm.

Titolo abilitativo richiesto: Denuncia di inizio attività

serre, ricoveri attrezzi

Strutture coperte chiuse per l'alloggiamento di piante e/o attrezzi da giardino poste a ridosso del fabbricato residenziale di cui sono pertinenza o nel lotto.

Superficie massima coperta 6 mq, altezza massima 200 cm.

Tali strutture non sono da computare ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento e possono essere costruite anche in difformità alla distanza dai confini o tra fabbricati e agli indici di zona.

Titolo abilitativo richiesto: Denuncia di inizio attività

tende da sole

Strutture aggettanti coprenti per la protezione dal sole di porte, finestre, terrazze, balconi. Intervento libero, non è richiesto alcuna comunicazione.

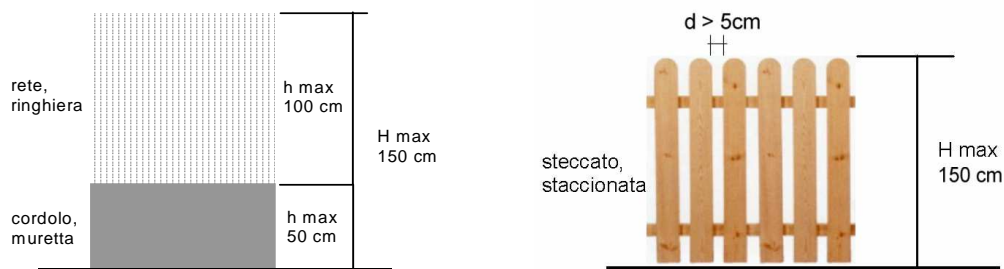
Art. 57 - Recinzioni

1. Le nuove recinzioni devono rispettare la tipologia edilizia locale e vanno realizzate con materiali tradizionali; in subordine vanno progettate rispettando le tipologie e i materiali utilizzati nella zona in cui l'intervento deve inserirsi. E' sempre possibile l'impiego di siepi di essenze arbustive locali eventualmente integrate con rete metallica.

L'altezza massima consentita è di m 1,50 per:

- siepi,
- ringhiere,
- cancelli,
- reti metalliche,
- steccati o staccionate in legno con distanza fra gli elementi verticali non minore di 5 cm;

l'altezza massima della zoccolatura piena non può superare m 0,50.



2. I cancelli pedonali inseriti nella recinzione possono essere coperti da strutture leggere. Se ad anta devono aprirsi verso l'interno della proprietà, se scorrevoli su rotaia devono essere opportunamente protetti contro gli infortuni, e comunque entrambe le tipologie devono essere a norma e certificate dalle ditte installatrici. Le apparecchiature elettriche di controllo e di apertura automatica devono essere opportunamente inserite nell'ambiente circostante.

Nel caso di uscita su strade di forte traffico, i cancelli dovranno essere arretrati di almeno m 5,00 dal filo strada.

3. Nelle zone produttive la recinzione deve curare l'inserimento nell'ambiente rispettando le particolari esigenze funzionali dell'azienda.

E' consentita un'altezza massima di m 2,80. Altezze maggiori possono essere consentite per attività che richiedono alti limiti di sicurezza.

4. Nelle zone agricole sono vietate le recinzioni se le caratteristiche ambientali non le ritengono compatibili.

Potranno essere consentite recinzioni con l'impiego di siepi di essenze arbustive locali secondo le indicazioni proposte al punto 1, o utilizzando materiali generalmente in uso (mattoni, pietra, legno, ecc.) che tuttavia non isolino impropriamente l'edificio o gli annessi rustici dal circostante ambiente.

L'altezza massima consentita è quella rilevabile dalla tradizione locale considerando poi l'ampiezza dell'area di pertinenza all'edificio (o agli edifici) principale/i interessati dalla richiesta, e comunque di norma non deve superare m 1,50.

Art. 58 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

1. All'atto del rilascio del certificato di agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

2. E' riservata al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

3. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e in particolare:

tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;

segnaletica stradale e turistica;

piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;

mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;

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.

Art. 59 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

1. Il privato deve comunicare al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia e al Soprintendente ai Beni Archeologici ritrovamenti di presumibile interesse archeologico o storico-artistico fatti nell'esecuzione di lavori autorizzati, entro le 48 ore successive al ritrovamento.
2. I lavori devono essere sospesi in attesa siano determinati dal Soprintendente nel termine di 60 giorni dalla denuncia le prescrizioni relative a distanze, misure ed altre norme dirette ad evitare che sia messe in pericolo l'integrità delle cose ritrovate.

Art. 60 - Cartelli stradali e simili

1. 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.
2. E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti 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.
3. 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. 16 dicembre 1992, n. 495.

TITOLO IX°

NORME FINALI

Art. 61 - Potere di deroga

1. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia può rilasciare permessi di costruire in deroga alle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale e nel rispetto della destinazione di zona quando voglia favorire la realizzazione, ampliamento e/o ristrutturazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico che non possano essere proposti nei limiti delle previsioni urbanistiche per le motivazioni indicate nella relazione tecnica nella richiesta agli atti.
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 non commerciabile l'edificio o impianto almeno per un decennio.
3. Va comunque richiesta la messa a disposizione degli standard urbanistici rapportati al volume autorizzato.
4. Il potere di deroga alle previsioni urbanistiche non può comunque comportare il raddoppio della volumetria concedibile in base alle norme, un'altezza degli edifici o impianti completamente avulsa dall'ambiente fisico circostante, minori distanze dalle strade o dagli edifici esistenti rispetto a quanto prevede il Regolamento edilizio.
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 così come definiti dalla circolare 3210/68 punto 12 del Ministero dei Lavori Pubblici.

ALLEGATO

DEFINIZIONE DEI REQUISITI IGIENICO-SANITARI

Requisiti igienico-sanitari

L'opera deve essere concepita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e va verificata rispetto ai seguenti requisiti:

- 1. Dimensione e caratteristiche dei locali di abitazione e di quelli destinati ad usi diversi;**
- 2. benessere ambientale dei locali e caratteristiche degli impianti** che va verificato in particolare per quanto attiene :
 - illuminazione interna;
 - temperatura interna;
 - ricambio d'aria;
 - umidità relativa;
 - isolamento acustico.

Rispondenza ai requisiti igienico-sanitari

1. Relazione di progetto

Il progettista incaricato definisce, nella relazione tecnica da allegare al progetto, di cui all'art.19, i requisiti igienico-sanitari relativi al progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, tipo di intervento e attività, e ne assevera la rispondenza alle norme di Legge e del presente Regolamento.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il professionista incaricato definisce, nella stessa relazione tecnica, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti vengono presi in considerazione in quanto strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene e ne assevera la conformità alle norme di Legge e regolamentari, con le modalità sopra specificate.

2. Relazione di collaudo

Alla domanda di agibilità il direttore dei lavori dovrà allegare apposita certificazione che attesti la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Se risulta obbligatorio depositare atti, collaudi, controlli finali, dichiarazioni di conformità o altro presso amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato comunicherà gli estremi dell'atto di deposito, di collaudo o altro e l'ufficio pubblico competente. Il Comune in sede di controllo anche a campione, potrà eventualmente richiedere copia completa della pratica presentata presso gli uffici suddetti.

Requisito n. 1

Dimensione e caratteristiche dei locali di abitazione e di quelli destinati ad usi diversi

1.0.0 - Classificazione dei locali ad uso residenziale

Sono locali abitabili quelli in cui si svolge l'attività domestica, professionale o produttiva con presenza continuativa di persone.

Per tutti i locali deve essere chiaramente definito ed identificato nel progetto lo specifico utilizzo; non sono ammesse definizioni poco chiare quali "locale a disposizione", "sgombero", "locale pluriuso", "sottotetto", "disbrigo", ecc....

I locali abitabili devono essere esposti in tutti i loro lati esterni, in modo tale da permettere illuminazione e ventilazione naturali, nonché la traspirazione dei muri. Nessun locale interrato, in tutto o in parte, può quindi essere considerato abitabile; può essere invece adibito a servizi facenti parte dell'abitazione.

Tutti i locali abitabili posti a piano terreno devono essere a quota pari o più elevata rispetto al suolo circostante.

Devono inoltre essere provvisti di sotterranei o, in mancanza di essi, di vespaio di spessore di cm 30 tra il terreno battuto e il pavimento, oppure di solaio sovrastante camera d'aria.

Tali vespai devono essere riempiti di ghiaia o materiali simili e muniti di aperture di ventilazione protette in modo da evitare la penetrazione di insetti, topi od altri animali.

1.1 - Nuove costruzioni

Dimensioni e caratteristiche dei locali ad uso abitativo

1.1.1 - locali abitabili:

a) superfici minime

- soggiorno: **18** mq
- camera singola: **9** mq
- camera per due persone: **14** mq
- bagno **6** mq (per le caratteristiche del bagno si rimanda a quanto già previsto)
- angolo cottura **6** mq
- cucina: **9** mq

Per il locale cucina va prevista una superficie finestrata apribile maggiore di 1/8 della superficie del pavimento.

Va comunque assicurata l'aspirazione di fumi e vapori nei punti di produzione prima che si diffondano nell'ambiente, allontanandoli mediante canna di esalazione (dotata di scarico condensa) con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa (UNICIG 7129 punto 3.4.). Qualora, negli edifici esistenti, non esista la possibilità di applicare una cappa di aspirazione è consentito l'impiego di un elettroventilatore applicato alla parete esterna o alla finestra del locale, da mettere in funzione contemporaneamente all'apparecchio di cottura nel rispetto delle norme UNICIG sopra richiamate.

Si individuano inoltre degli spazi minimi destinati ad un uso accessorio ritenuto comunque sostanziale per la funzionalità distributiva ed abitativa degli alloggi, precisamente:

- ingresso **1** mq
- ripostiglio **1** mq

Nelle tipologie d'alloggi in cui sono compresenti nello stesso vano la zona pranzo, soggiorno, angolo cottura ed ingresso, tale vano multiuso deve avere una superficie minima di mq 28

- alloggio monolocale (compresi i servizi): **45** mq

b) altezze

L'altezza media (rapporto tra volume e superficie del singolo locale) non deve essere inferiore a m 2.70.

Nei locali con soffitto su piani orizzontali diversi, il punto più basso non deve essere inferiore a m 2.20 e la superficie ad altezza variabile non deve superare il 40 % del totale della superficie considerata.

c) superficie di illuminazione e ventilazione

La superficie finestrata utile deve essere di 1/8 della superficie del pavimento ed affacciarsi direttamente su spazio scoperto e garantire un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%.

Il rapporto illuminante nei locali ricavati nei sottotetti, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/10.

La superficie finestrata dovrà essere opportunamente distribuita perché non si creino zone con illuminazione e ventilazione insufficienti.

d) soppalchi

L'altezza media, vale a dire al rapporto fra volume totale e superficie complessiva (pavimento locale + pavimento soppalco), deve essere di m 2.70; il punto più basso, misurato secondo le definizioni delle "altezze dei vani" non deve essere inferiore a m 2.20.

Se uno dei vani ha altezza minima inferiore a m. 2.20 la superficie ed il volume relativi non sono computabili ai fini rispettivamente del calcolo della superficie minima abitabile e del volume per la determinazione dell'altezza media.

Se il soffitto del locale è inclinato, si richiamano le indicazioni per i locali posti nei sottotetti.

La superficie del soppalco non deve superare, il 50% della superficie del locale.

Il vano principale e quelli secondari devono possedere i requisiti di illuminazione e ventilazione naturali in funzione dello specifico utilizzo e la soletta del soppalco non deve compromettere la funzionalità delle superfici finestrate.

1.1.2 - locali accessori

a) stanza da bagno - wc

Almeno una stanza da bagno deve avere una superficie sufficiente per l'installazione e l'agevole utilizzo della dotazione minima (vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo, bidè) prevista dal DM 5/7/'75 con una superficie finestrata apribile pari ad almeno $1/8$ e comunque non inferiore a mq 0,60 , direttamente comunicante con l'esterno.

La ventilazione forzata deve consentire un adeguato ricambio dell'aria.

Il dispositivo di ventilazione, se intermittente, deve essere collegato all'accensione della luce (ambienti ciechi) o all'apertura della porta di accesso (ambienti con illuminazione naturale), e garantire almeno 1 ricambio d'aria per ogni utilizzo.

Le pareti devono essere impermeabili e facilmente lavabili per un'altezza minima di m 2,00.

Il locale dove è collocato il vaso non può avere accesso diretto da stanze di soggiorno, da pranzo, cucine.

L'altezza media (rapporto fra volume e superficie) deve essere di m 2,40; se il soffitto è su piani orizzontali diversi, o inclinato, il punto più basso non può essere inferiore rispettivamente a m 2,20 e a m 2,00, salvo quanto meglio specificato per i locali posizionati nei sottotetti.

Per i secondi servizi igienici sono accettabili dimensioni inferiori purché il lato minore non sia inf. a m 1,20.

Ai wc si applicano gli stessi requisiti delle stanze da bagno con eccezione per le superfici minime e per l'aero-illuminazione naturale.

b) taverne

Il locale taverna deve essere fuori terra per almeno $1/35$ della sua altezza o le pareti esterne devono essere separate dal terreno con intercapedine ventilata, in modo da permettere la traspirazione del vapore acqueo. Inoltre devono essere garantite illuminazione e ventilazione naturali dirette adeguate.

Il pavimento e le pareti a contatto con il terreno devono in ogni caso garantire un adeguato isolamento termico e protezione dall'umidità.

L'altezza (rapporto fra volume e superficie) non deve essere inferiore a m 2,40; se il soffitto è su piani orizzontali diversi il punto più basso non deve essere inferiore a m 2,20.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/12 della superficie del pavimento.

Qualora siano previsti impianti a combustione dovranno essere rispettati i requisiti di ventilazione specificamente previsti

c) vani scala

La larghezza minima delle rampe di scale che costituiscono parte comune di edificio condominiale, oppure sono di uso pubblico è di cm 120 al netto del corrimano; la larghezza minima di rampe di scale all'interno delle abitazioni è di cm 100.

In caso di seconde scale a chiocciola il diametro, non deve essere comunque inferiore a cm 200. Le misure si intendono calcolate al netto del corrimano.

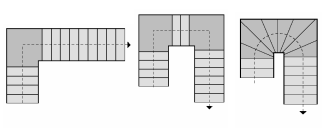
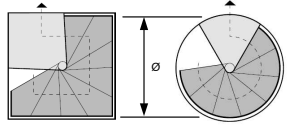
Le scale di uso comune che collegano due o più piani compreso il piano terra e le scale principali di collegamento tra locali abitabili devono essere aerate e illuminate e non possono essere a rampa unica.

Non è ammessa la realizzazione nei vani scala di finestre per l'aerazione di locali attigui.

I gradini devono di norma essere a pianta rettangolare con pedata non inferiore a cm 30 per le scale di uso comune ed a cm 25 per le altre.

Per i gradini a pianta trapezoidale, i valori sopra riportati devono essere rispettati, escluse eventuali sovrapposizioni, a cm 40 dall'imposta interna.

La pedata minima accessibile, escluse eventuali sovrapposizioni, non deve risultare inferiore a cm 20, nelle scale ad uso comune, ed a cm 10 nelle altre.

SCALE		
condominali o di uso pubblico	Larghezza min 120 cm	Ø min 240 cm
all'interno delle abitazioni	Larghezza min 100 cm	Ø min 200 cm

Nel caso di scale delimitate da pareti continue deve essere comunque previsto un corrimano ad altezza di m 1,00.

Sono fatte salve le norme in materia di abolizione delle barriere architettoniche.

d) autorimesse

Per le autorimesse dovranno essere rispettati i seguenti requisiti minimi:

- altezza non inferiore a m 2,40;
- negli edifici condominiali il posto auto coperto mq 12,5 al netto degli ingombri;
- garage o box auto mq 16,00

Per le autorimesse di capacità di ricovero non superiore a 9 autoveicoli, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- aerazione naturale complessiva (permanente + apribile) di superficie non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento; devono in ogni caso essere previste aperture permanenti (es. feritoie sulla porta basculante, in alto ed in basso) di dimensioni adeguate per assicurare un sufficiente ricambio d'aria (comunque non inferiore a 1/100 della superficie del pavimento);
- assenza di impianti a fiamma libera o comunque utilizzanti sostanze infiammabili;
- non possono essere previste comunicazioni dirette con locali per il deposito e/o l'uso di sostanze infiammabili e/o esplosive e con locali abitabili; eventuali disimpegni devono essere di norma aerati con aperture finestrate o mediante canne di ventilazione;
- l'accesso al percorso di collegamento con locali abitabili deve essere protetto da porta metallica piena a chiusura automatica in grado anche di evitare il passaggio di fumi, odori, gas di scarico.

Per le autorimesse di capacità di ricovero superiore a 9 autoveicoli, dovranno essere rispettate le norme previste dal D.M. 01/02/86 pubblicato nella G.U. n.38 del 15/02/86 e successiva Circolare n. 1563 del 29/08/95.

Ogni alloggio dovrà essere dotato di almeno un posto auto ricavato all'interno del fabbricato e di uno ricavato nel lotto di pertinenza.

e) altri locali

Per ingressi, corridoi e lavanderie l'altezza media (rapporto fra volume e superficie) deve essere almeno m 2,40; se il soffitto è su più piani orizzontali il punto più basso non deve essere inferiore a m 2,20.

La larghezza minima dei corridoi è cm 100.

Per i corridoi lunghi più di m 10,00 e privi di aperture permanenti su altri spazi adeguatamente ventilati e per le lavanderie deve essere garantito un adeguato ricambio dell'aria, anche meccanicamente o con canne di ventilazione.

Per ripostigli e cantine seminterrati o interrati sono ammesse anche altezze diverse comunque non inferiori a m 2,10, mentre i requisiti di ventilazione saranno valutati caso per caso.

f) ringhiere e parapetti

Le protezioni di infissi esterni, balconi, terrazze, scale ecc. devono avere una altezza minima di cm 100. Nelle finestre a tutta altezza i parapetti, ai piani superiori al primo, un'altezza minima di cm 120.

Le ringhiere delle scale ed i parapetti delle terrazze non devono favorire l'arrampicamento, inoltre, nelle terrazze che danno su zone con transito di persone vanno adottate soluzioni che prevedono la presenza, a quota pavimento, di sbarramenti idonei ad impedire la caduta accidentale di oggetti. Gli interspazi tra gli elementi costituenti le suddette protezioni devono essere inattraversabili da una sfera di cm 10 di diametro.

Le protezioni di cui sopra devono essere previste per ogni sbalzo superiore a m 1; per sbalzi inferiori dovrà essere valutata caso per caso l'effettiva entità del rischio a cura del progettista.

Le superfici vetrate non altrimenti protette che costituiscono barriera verso il vuoto devono essere del tipo "di sicurezza antisfondamento".

Le altre superfici vetrate, sia interne che esterne, interposte lungo percorsi vanno segnalate e devono essere del tipo "di sicurezza" (in caso di rottura non devono produrre frammenti taglienti).

Le recinzioni, le ringhiere esterne ed i cancelli devono essere realizzati e mantenuti in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone in relazione alla loro collocazione e all'utilizzo dell'area.

Sono da evitare recinzioni con punte aguzze.

1.1.3 - locali nei sottotetti

Per i locali abitabili con soffitto inclinato deve essere prevista un'altezza utile media (rapporto fra volume e superficie) per singolo locale non inferiore a m 2.70.

Per i locali accessori si richiamano i requisiti di altezza e ventilazione indicati nei rispettivi punti precedenti, salvo quanto di seguito specificato.

I punti più bassi dei locali misurati nel punto di gronda non devono essere inferiori a cm 200, nei locali destinati alla permanenza delle persone, nei corridoi e servizi igienici, ed a cm 180, negli altri locali accessori. Dovrà in ogni caso essere rispettato ogni altro requisito di legge relativo ad illuminazione, aerazione naturale e superfici minime.

Le finestrate (porte e finestre) nei locali sottotetto dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- per locali con altezza media maggiore o uguale a cm 240:
 - finestre su parete verticale,
 - abbaini,
 - lucernai (es. tipo velux)
- locali con altezza media inferiore a cm 240:
 - lucernai

Nei locali abitabili la finestratura mediante lucernai inclinati è ammessa nel limite del 50% di quella a parete.

Per i locali accessori sono ammessi anche i soli lucernari.

Per il recupero dei sottotetti esistenti, ai fini abitativi valgono i parametri di cui alla L.R. 12/99.

Gli interventi di recupero 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.

Nel caso di impossibilità di reperimento di detti parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo il pagamento di una somma equivalente alla loro monetizzazione.

Sono ammessi tagli nella struttura del tetto per la realizzazione di terrazzi, nella proporzione di 1/15 della superficie utile dell'alloggio realizzato nel sottotetto.

1.1.4 - approvvigionamento idrico

Deve essere garantito un adeguato apporto di acqua potabile, preferibilmente mediante l'acquedotto pubblico.

Nelle zone sprovviste si dovrà ricorrere ad altre fonti, che dovranno comunque garantire una quantità d'acqua potabile sufficiente; a tal fine sarà necessario, già in sede di rilascio del parere U.L.S.S. per il permesso di costruire, acquisire il parere espresso dal Responsabile del Settore igiene pubblica circa l'idoneità della fonte di approvvigionamento.

Successivamente, prima del rilascio dell'abitabilità, dovrà essere acquisito il giudizio di potabilità espresso dal Responsabile del Settore igiene pubblica, ai sensi DPR 236/88.

Le apparecchiature per il trattamento domestico delle acque potabili devono essere conformi alle disposizioni del D.M. 21/12/90 n. 443 e l'installazione, che è soggetta anche alla L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, deve essere notificata al Responsabile del Settore igiene pubblica, contestualmente alla richiesta dell'abitabilità.

1.1.5 - sistema fognario

Il sistema fognario dovrà essere progettato e realizzato in conformità con il vigente regolamento di fognatura.

1.2 - Edifici esistenti

Dimensioni e caratteristiche dei locali ad uso abitativo

Il giudizio espresso dal punto di vista igienico-sanitario dal competente settore della U.L.S.S., è formulato valutando una serie di parametri, riportati nella parte relativa ai nuovi edifici.

Pertanto, con riferimento alle caratteristiche degli edifici considerati, il parere igienico-sanitario dovrà tenere conto di una "valutazione complessiva" che consideri la possibilità di compensare tra di loro i vari requisiti, con possibilità di deroghe motivate ed espresse.

Nel caso di DIA, detto parere derogatorio dovrà essere obbligatoriamente allegato alla documentazione, pena la inammissibilità della stessa.

1.2.0 - Dimensioni dei locali

Nei locali già utilizzati come locali abitabili possono essere conservate le dimensioni esistenti purché l'intervento non peggiori le condizioni dei locali dell'unità immobiliare nel suo complesso.

In caso di cambio di utilizzo dei locali o di ristrutturazioni che prevedano la realizzazione di un numero maggiore di unità immobiliari qualora non sia possibile soddisfare i requisiti specificati per i locali di nuova costruzione si tiene conto dello stato di fatto e l'intervento edilizio deve essere complessivamente migliorativo per quanto concerne i requisiti igienico-sanitari.

Tale requisito deve essere attestato dal parere del Servizio d'Igiene Pubblica dell'U.L.S.S. o, solo per la residenza, dal progettista incaricato.

1.2.1 - locali abitabili

Superfici

si applicano i parametri per i locali di nuova costruzione;

Altezze

Se nei locali esistenti l'altezza è maggiore od uguale a m 2,70 la stessa non potrà essere ridotta a meno di m 2,70, salvo i modesti aggiustamenti necessari ai fini dell'adeguamento dei solai sotto il profilo strutturale.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportano la demolizione dell'edificio esistente, salvo eventuale obbligo di rispettare elementi tipologici presenti nel territorio comunale, l'altezza interna dei locali delle unità immobiliari deve essere uguale a quella definita per i nuovi edifici.

Per gli interventi di recupero di edifici, anche di quelli con precedente diversa destinazione, che non comportano la loro demolizione integrale l'altezza interna utile delle unità immobiliari non può essere inferiore a quella esistente sempre che l'altezza interna per gli usi abitativi non risulti inferiore a m 2,20.

Per locali con soffitti su piani orizzontali diversi, il punto più basso (misurato al bordo inferiore di eventuali travi a vista) non deve essere inferiore a m 2,20 e la corrispondente porzione del locale non superare il 40% della superficie totale.

Per i locali accessori si richiamano i requisiti previsti per i locali di nuova realizzazione; fa eccezione l'altezza che è ridotta a m 2,20.

Per i locali con soffitto inclinato il punto più basso, misurato al bordo inferiore in caso di travi a vista, non deve essere inferiore a m 1,80.

Per consentire il maggior recupero possibile ai fini abitativi di locali esistenti, garantendo requisiti igienico-sanitari accettabili, nei locali a soffitto inclinato dovrà comunque essere dimostrata un'altezza minima di m 1,80, in corrispondenza del perimetro virtuale della superficie minima prevista dalla L.R. 12/99.

Aerazione illuminamento

Per consentire il raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari, con riferimento in particolare ai parametri relativi all'illuminazione diretta e alla ventilazione interna, vanno incrementate le superfici minime dei locali in modo che complessivamente siano assicurate condizioni migliori di quelle registrate precedentemente.

Fatto salvo quanto sopra, per locali con soffitti su piani orizzontali diversi, il punto più basso (misurato al bordo inferiore di eventuali travi a vista) non deve essere inferiore a m 2,20 e la corrispondente porzione del locale non superare il 40% della superficie totale.

Per i locali accessori si richiamano i requisiti previsti per i locali di nuova realizzazione; fa eccezione l'altezza che è ridotta a m. 2.20.

Per i locali con soffitto inclinato il punto più basso, misurato al bordo inferiore in caso di travi a vista, non deve essere inferiore a m 1,80.

Per consentire il maggior recupero possibile ai fini abitativi di locali esistenti, garantendo requisiti igienico-sanitari accettabili, nei locali a soffitto inclinato dovrà comunque essere dimostrata un'altezza minima di m 1,80, in corrispondenza del perimetro virtuale della superficie minima prevista dalla L.R. 12/99.

1.2.2 - superfici finestrate

Nei locali già utilizzati come locali abitabili possono essere conservati gli indici di finestratura esistenti, se superiori ad 1/10.

Se la quota di finestratura è compresa fra 1/10 e 1/16, qualora ostino motivi tecnici o urbanistici all'incremento della stessa, tenuto conto dell'orientamento dei locali, vanno individuate soluzioni integrative (vetrocemento, sopra luce, tinteggiatura chiara e/o superfici riflettenti, ecc...) per aumentare la diffusione dell'illuminazione naturale, in modo che sia garantito un fattore medio di luce diurna (η_u)¹ pari ad almeno 0,02.

In caso di cambio di utilizzo dei locali una quota pari ad almeno 1/20 della superficie del locale abitabile in questione della superficie aero-illuminante deve essere a parete e collocata ad altezza tale da consentirne una sufficiente fruibilità.

Sono ammesse deroghe per i locali accessori per i quali sono ammessi anche i soli lucernari.

¹ Il **fattore medio di luce diurna (h_m)** si calcola mediante la relazione (metodo da non applicarsi nel caso di spazi prospicienti logge, balconi e ballatoi):

$$\eta_m = \frac{\sum_i t_i A_i \varepsilon_i \Psi_i}{S(1 - \Gamma_m)}$$

dove:

i = finestra i -esima che si affaccia nell'ambiente;

t_i = coefficiente di trasparenza del vetro;

A_i = misura della superficie vetrata della finestra (mq);

S = misura delle superfici interne dell'ambiente;

Γ_m = coefficiente medio di rinvio delle superfici interne dell'ambiente; in mancanza di dati sperimentali possono essere utilizzati i dati riportati, a titolo indicativo, nella tabella che segue;

ε = fattore finestra (rapporto tra l'illuminamento della finestra e la radianza del cielo);

Ψ_i = coefficiente di riduzione del fattore finestra, dipendente dall'arretramento della finestra

Materiale e natura della superficie	Coeff. di rinvio (Γ_m)
Intonaco comune bianco (latte di calce o simili) recente o carta	0,8
Intonaco comune o carta di colore molto chiaro (avorio, giallo, grigio)	0,7
Intonaco comune o carta di colore chiaro (grigio perla, avorio, giallo limone, rosa chiaro)	0,6 - 0,5
Intonaco comune o carta di colore medio (verde prato, azzurro chiaro, marrone chiaro)	0,5 - 0,3
Intonaco comune o carta di colore scuro (verde oliva, rosso)	0,3 - 0,1
Pavimenti di tinta chiara	0,6 - 0,4
Pavimenti di tinta scura	0,2
Alluminio	0,8 - 0,9

I parapetti delle finestre non possono avere una misura inferiore a cm 85, purché la somma "altezza del parapetto + spessore del davanzale" sia uguale o superiore a cm 120, in modo che il baricentro della persona cada sempre all'interno.

Le superfici vetrate (es. portefinestre,...) devono essere di sicurezza o protette contro lo sfondamento.

1.2.3 - stanze da bagno

Il locale "stanza da bagno", se unico, o il principale di essi, deve avere dimensioni ed essere dotato di illuminazione e ventilazione naturali dirette per quanto possibile adeguate ai parametri previsti per le nuove costruzioni (con possibilità di integrazioni come previsto nei punti precedenti).

In caso di *locali ciechi* dovranno essere adottati impianti o dispositivi di ventilazione, aventi le caratteristiche di cui alla voce corrispondente per gli edifici di nuova costruzione.

In caso di *cambio di destinazione d'uso*, almeno una stanza da bagno deve contenere la dotazione minima prevista dal DM 5/7/75.

1.2.4 - sistema fognario

Il sistema fognario dovrà essere progettato e realizzato in conformità con il vigente regolamento di fognatura.

1.3.0 - Case rurali ed annessi rustici

Le abitazioni rurali sono soggette alle norme di igiene edilizia previste per le costruzioni residenziali urbane.

Per quanto riguarda le distanze fra insediamenti zootecnici ed abitazioni di terzi, valgono le indicazioni contenute nelle "Appendici Normative" punto D alle N.TA..

La distanza minima dalle stalle è ridotta a m 10, qualora gli annessi siano di pertinenza dell'abitazione dello stesso proprietario e/o conduttore agricolo.

Per le concimaie la distanza minima è di m 25.

Qualora abitazioni, stalle e concimaie siano tutte preesistenti sarà ammessa deroga alle distanze di cui sopra, purché siano adottate tutte le soluzioni possibili per limitare eventuali inconvenienti igienici.

Per i cambi di destinazione d'uso si applicano di norma le distanze fissate per le nuove edificazioni, che potranno essere derogate solo in presenza di oggettive condizioni utili al contenimento degli inconvenienti igienico-sanitari.

Le deroghe debbono essere espresse nel parere U.L.S.S.

1.4.0 - Locali ad uso commerciale e per servizi

Vale quanto previsto dalla delibera di giunta regionale n. 1887 del 27.5.97 (pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 17.6.97) con la quale è stata approvata la circolare regionale n.38/89 che detta "criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario" ed al D.L. 626/94 e successive modificazioni.

1.4.1 - locali di nuova costruzione

a) altezze

L'altezza media ponderale (rapporto fra volume e superficie) dei locali che prevedono la permanenza di persone è di m 3.00, con un minimo di m 2.20, per i locali con soffitto inclinato e m 2.70 per locali con soffitto su più piani orizzontali, in questo ultimo caso la porzione di locale più bassa non deve superare il 40% della superficie complessiva.

b) illuminazione

La *superficie illuminante* deve essere pari ad almeno 1/10 della superficie del pavimento ed opportunamente distribuita in modo da garantire adeguate condizioni di illuminazione naturale diretta con un fattore di luce diurna pari ad almeno 0.02 (0.03 per gli uffici).

Per i locali annessi ai negozi, ove la presenza degli addetti è a carattere prettamente saltuario (depositi), la superficie illuminante deve corrispondere ad almeno 1/30 della superficie del pavimento.

Qualora in questi locali vi sia stazionamento di personale (magazzini) i requisiti dovranno essere quelli previsti nel primo comma del presente punto.

c) aerazione naturale

La superficie apribile deve corrispondere ad almeno 1/20 della superficie del pavimento (1/10 per i pubblici esercizi, comprese le cucine), salvo le deroghe di cui al successivo punto d), ed essere opportunamente distribuita, in modo da garantire un omogeneo ricambio dell'aria. Tale superficie apribile va preferibilmente ottenuta mediante aperture del tipo a "vasistas" o soluzioni equivalenti in modo da consentire l'aerazione del locale senza disturbo per gli occupanti.

Dai valori su riportati sono esclusi i contributi dovuti a porte (o assimilabili).

Se vi è produzione di vapori o altri aeriformi dovrà essere prevista un'aspirazione localizzata direttamente sopra i punti di produzione. Conseguentemente deve essere previsto un adeguato afflusso di aria sia per la combustione del gas, sia per il ricambio d'aria.

Nel caso che l'attività comporti emissioni diffuse che possano compromettere la qualità dell'aria del locale, è necessario prevedere un impianto di aerazione con un adeguato ricambio orario.

Per i locali ove la presenza di addetti è a carattere saltuario (depositi) la superficie finestrata apribile deve corrispondere ad almeno 1/30 della superficie del pavimento ed i valori sono comprensivi di porte (e assimilabili).

d) aerazione artificiale

Non deve intendersi sostitutiva ma integrativa delle aperture finestrate, in presenza di particolari caratteristiche dei locali (per es. locali la cui profondità, a partire dalla parete finestrata, supera 2.5 volte l'altezza media del locale) o di esigenze connesse con le attività che vi si svolgono.

Possono essere concesse deroghe qualora i locali si affaccino su strade strette, delimitate da edifici e ad elevato traffico veicolare, nel qual caso l'aria esterna dovrà essere captata in punti che garantiscano le migliori caratteristiche qualitative possibili.

Deve essere sempre prevista comunque una superficie apribile pari ad almeno 1/100 della superficie di pavimento.

Per i locali ove la presenza di addetti è a carattere saltuario (depositi), ove non sia possibile raggiungere per l'aerazione naturale il rapporto di superfici succitate, è ammesso il ricorso alla aerazione meccanica con portata di almeno 2 ricambi/ora sempre che sia assicurata una superficie finestrata apribile pari ad almeno il 25% di quella prescritta.

e) servizi igienici

Dovrà essere previsto almeno 1 servizio igienico fino a 5 dipendenti comprendendo nel computo anche il titolare e/o soci della ditta, con ubicazione tale da evitare percorsi esterni al fabbricato; per un numero di dipendenti fra 6 e 10 dovranno essere previsti 2 servizi igienici, mentre un ulteriore gabinetto sarà previsto ogni successivi 30 dipendenti.

Deve essere previsto l'antibagno con lavabo, qualunque sia la destinazione del locale di provenienza, dotato di rubinetteria a comando non manuale, sapone liquido, asciugamani a perdere.

Ogni posto WC deve possedere i seguenti requisiti:

- 1) pavimento, pareti e porta devono avere superfici facilmente lavabili e disinfettabili;
- 2) altezza delle superfici lavabili alle pareti di almeno m 2,00
- 3) altezza minima interna di almeno m 2,40;
- 4) superficie utile in pianta non inferiore a mq 1,20 con lato minimo non inferiore a m 1.00 e porta di accesso apribile verso l'esterno. Per superficie in pianta superiore al valore minimo, la porta di accesso potrà essere apribile verso l'interno;
- 5) la ventilazione di norma va assicurata dotando il locale di finestra completamente apribile, comunicante con l'esterno, avente una superficie pari ad almeno 1/8 della sup. in pianta e comunque non inferiore a mq 0.5. Nell'impossibilità di ottenere locali con tale requisito è ammessa una ventilazione artificiale purché garantisca almeno 5 ricambi/ora, se costantemente in funzione, o 10-12 ricambi/ora, se collegata all'accensione della luce (ambienti ciechi) o all'apertura della porta di accesso (ambienti con illuminazione naturale) e consenta, mediante temporizzatore, almeno 1 ricambio d'aria per ogni utilizzazione. Per garantire la funzionalità dell'aspirazione è opportuna la presenza di un'apertura per l'immissione compensativa di aria, ottenibile anche mediante canna di

ventilazione. Detta apertura è opportuno sia posizionata nella parte bassa del locale, meglio se contrapposta rispetto all'aspirazione. Le aperture di ventilazione debbono comunicare direttamente con l'esterno dell'edificio e mai con ambienti confinati (ad es. scale, passaggi interni, ...); può consistere anche nella maggiorazione della fessura sotto la porta di comunicazione con l'anti bagno purché quest'ultimo sia adeguatamente ventilato.

In caso di locali ad uso commerciale (sola vendita) a conduzione familiare annessi all'abitazione del proprietario è concesso l'uso dei servizi igienici dell'abitazione purché facilmente raggiungibili attraverso un percorso - di regola - coperto. In tal caso il parere favorevole all'agibilità si ritiene vincolato all'abitazione e pertanto decaduto in caso di vendita o locazione del locale commerciale o dell'abitazione o presenza di personale dipendente o assimilabile.

I locali ove si somministrano alimenti e bevande, oltre a quello per gli addetti, deve essere presente almeno un servizio igienico, dotato di anti-wc, ad uso esclusivo del pubblico.

Quando in questi ultimi locali l'area accessibile al pubblico ha una capienza superiore ai 50 posti (mq 1,2 = 1 posto) per il numero dei wc da riservare al pubblico si può adottare la seguente tabella:

n°posti	n°totale wc per il pubblico
50-100	2
101-150	3
151-200	4

Fatto salvo il rispetto delle norme in tema di barriere architettoniche, i vasi dei wc ad uso pubblico è opportuno siano del tipo "alla turca" o soluzioni equivalenti.

f) locali interrati o seminterrati

L'utilizzo di locali interrati e seminterrati è ammissibile purché gli stessi siano complementari ad attività svolte in locali fuori terra o assimilati, gli addetti non devono permanere in modo continuativo durante il loro orario di lavoro ed hanno le seguenti caratteristiche strutturali:

- altezza libera interna non inferiore a m 3,00 (esclusi i depositi);

- illuminazione e ventilazione con le caratteristiche riportate nei punti precedenti. Deve comunque essere assicurata una superficie apribile non inferiore ad 1/100 di quella di calpestio comunicante con l'esterno tramite finestre oppure fori, canne di ventilazione, collocati nel terzo superiore delle pareti e distribuiti su almeno due di esse;
- pavimento separato dal suolo mediante un vespaio ventilato di altezza non inferiore a cm 50 e almeno un metro più elevato del livello massimo delle acque di falda;
- muri perimetrali addossati al terreno protetti con intercapedine vuota ventilata, larga almeno 15-25 cm, e profonda 15-20 cm oltre la soglia inferiore del pavimento.
- adeguato isolamento termico in modo che la temperatura di superficie delle pareti e del pavimento risulti omogenea e tale da non pregiudicare il benessere termico degli occupanti.

Per i locali assimilabili ai fuori terra dal parere espresso dell'U.L.S.S., fatto salvo il rispetto dei requisiti generali e di isolamento del pavimento e dei muri perimetrali, non sono previste le limitazioni d'uso indicate per gli interrati e seminterrati.

g) accessi, scale, vie di fuga

Per la larghezza delle scale e le caratteristiche dei gradini si richiama quanto indicato al punto 1.1.2, lettera c.

Per le vie di fuga si precisa:

scale:

gli edifici costruiti o adattati interamente per lavorazioni che comportano un numero di lavoratori (esclusi quelli presenti al piano terra) superiore a 25 devono avere almeno due scale distinte di facile accesso.

porte:

se in uno stesso locale risultano normalmente presenti fino a 25 lavoratori il locale deve essere dotato di una porta avente larghezza minima di cm 90; quando in uno stesso locale i lavoratori normalmente ivi occupati sono in numero compreso tra 26 e 50 il locale deve essere dotato di una porta avente larghezza minima di m 1.20. Le porte devono aprirsi nel verso dell'esodo.

vie di esodo:

i percorsi devono essere inferiori o uguali a 30 m, avere una larghezza minima di 120 cm; la larghezza complessiva delle uscite, espressa in moduli da 60 cm, deve risultare non inferiore al numero massimo di persone che possono trovarsi contemporaneamente nel locale diviso 50, per locali al piano terra, e 37,5 per locali interrati o ai piani superiori, con una larghezza minima delle porte di 120 cm.; per capienze superiori a 150 persone, nei locali di spettacolo e di intrattenimento in genere, dovranno essere realizzate almeno 3 uscite di sicurezza ciascuna di larghezza di almeno 120 cm.

Inoltre deve essere previsto un adeguato numero di punti luce di sicurezza.

Le superfici trasparenti di porte, portoni, o di altre strutture di separazione (pareti vetrate), o parti di esse (es. specchi), devono essere rese facilmente visibili, essere costruite con materiali di sicurezza, ovvero essere adeguatamente protette contro lo sfondamento (DLgs 626/92).

Le porte ed i portoni ad azionamento meccanico devono essere muniti di appropriati dispositivi di sicurezza.

1.4.2 - edifici esistenti

Nei locali già agibili per la specifica destinazione d'uso possono essere conservate le dimensioni e gli indici di finestratura aero-illuminante esistenti purché, in ogni locale, siano garantite sufficienti condizioni di fruibilità degli spazi e di benessere per gli occupanti in relazione alla specifica attività.

Qualora in particolare la quota di finestratura apribile fosse inferiore ad 1/20 o l'altezza minore di quanto sotto indicato, o comunque lo richieda il particolare utilizzo del locale, dovrà essere prevista una ventilazione meccanica integrativa secondo le indicazioni precisate al "Requisito n. 2". Nel caso di cambio di destinazione d'uso in edifici esistenti possono essere derogati i requisiti di altezza, cubatura e finestratura illuminante ed apribile indicati per il nuovo, nei limiti sotto specificati.

Potranno essere tollerate altezze interne minori (limitatamente alle aziende fino a 5 addetti) purché l'altezza media dei locali singoli o

funzionalmente tali (con ampie comunicazioni permanenti) risulti almeno m 2,70 (riducibile a 2,40 m nel caso di modeste attività di sola vendita/esposizione e a 2,55 m nel caso di salette annesse ad esercizi pubblici) con altezza minima di m 2,40 per locali a soffitto piano e di m 2,20 per locali con soffitto inclinato e purché risultino adeguate le caratteristiche di ventilazione (naturale e meccanica) del locale nel suo complesso.

La finestratura, in presenza di vincoli oggettivi, tra i quali anche i vincoli tipologici, può essere oggetto di deroga prevedendo, qualora risulti insufficiente, un adeguato impianto di ventilazione meccanica secondo le indicazioni proposte al "Requisito n. 2".

Per le altre specificazioni si fa riferimento ai parametri corrispondenti previsti per i nuovi edifici.

I locali interrati e seminterrati, per i quali non sono ottenibili i requisiti di cui al precedente punto 2.1.0, lettera f) con l'eccezione dell'altezza derogabile a m 2,70 per aziende con meno di 5 addetti, potranno essere utilizzati solo come depositi, servizi igienici, e usi analoghi per i quali non vi sia permanenza di persone.

1.5.0 - Uffici e studi professionali

1.5.1 - nuove costruzioni

a) altezze e superfici

Per i locali di uffici pubblici o privati, nei quali è prevista una consistente presenza di pubblico (uffici bancari, postelegrafonici, statali, provinciali, comunali, aziende di trasporto, ecc...) o comunque di aziende con più di 5 lavoratori l'altezza minima è di m 3.00.

Per gli altri uffici, assimilabili ai locali di abitazione, l'altezza minima è di m 2.70.

La superficie del singolo ufficio deve essere di almeno 6 m².

b) illuminazione naturale

La superficie illuminante utile dovrà soddisfare i seguenti parametri riferiti ad ogni singolo locale:

- 1/8 della sup. del pavimento per locali fino a 50 mq
- 1/10 della sup. del pavimento per la parte eccedente

c) ventilazione naturale e artificiale

La superficie finestrata apribile per la ventilazione naturale dovrà soddisfare i seguenti parametri riferiti ad ogni singolo locale:

- 1/8 della sup. del pavimento per locali fino a 50 mq
- 1/20 della sup. del pavimento per la parte eccedente

E' opportuno che almeno una parte di queste superfici finestate apribili siano rappresentate da elementi tipo "vasistas" o soluzioni equivalenti, opportunamente dislocate per garantire una distribuzione uniforme della ventilazione.

Le superfici apribili dovranno essere facilmente accessibili, pulibili ed utilizzabili.

La ventilazione artificiale, intesa come integralmente sostitutiva di quella naturale, è ammessa per quei locali in cui la presenza di persone sia di tipo saltuario.

Negli altri casi potrà essere solo aggiuntiva della ventilazione naturale per supplire a particolari caratteristiche dei locali (per es. profondità superiore a 2.5 volte l'altezza del locale), a particolari condizioni climatiche (riscaldamento invernale, raffrescamento estivo).

d) servizi igienici

Vedi la voce corrispondente dei locali ad uso commerciale.

e) accessi, scale, vie di fuga

Vedi la voce corrispondente dei locali ad uso commerciale.

1.5.2 - locali esistenti

Nei locali già autorizzati per la specifica destinazione d'uso possono essere conservate le dimensioni e gli indici di finestratura illuminante esistenti purché, in ogni locale, siano garantite sufficienti condizioni di fruibilità degli spazi e di benessere per gli occupanti in relazione alla specifica attività.

Se l'altezza o la quota di finestratura apribile sono inferiori a quanto indicato o comunque lo richieda il particolare utilizzo del locale, dovrà essere prevista una ventilazione meccanica integrativa.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso in edifici esistenti possono essere derogati i requisiti di altezza, cubatura e finestratura illuminante ed apribile indicati per il nuovo, nei limiti sotto specificati.

Nei locali di uffici e studi di aziende con meno di 5 lavoratori e dove la presenza di pubblico è limitata a poche unità, potrà essere tollerata un'altezza media dei locali singoli, in analogia a quanto previsto per gli edifici a destinazione residenziale, come indicato al punto 1.2.1.

Per quanto riguarda i requisiti di finestratura illuminante ed apribile, in presenza di vincoli oggettivi, potranno essere accettati rapporti non inferiori ad 1/10 per locali fino a 50 mq e ad 1/20 per la parte eccedente.

Se la distribuzione delle superfici finestrate non consente di ottenere in modo omogeneo sufficienti requisiti di illuminazione e ventilazione, potranno essere previste soluzioni integrative (superfici con vetrocemento, vetrate; impianto di ventilazione meccanica).

Per gli altri requisiti si fa riferimento ai parametri corrispondenti previsti per i nuovi edifici.

1.6.0 - Palestre private

Le palestre private e le attività connesse alla cura fisica ed estetica delle persone debbono avere i seguenti requisiti:

- **ubicazione:** in locali fuori terra. E' tollerata la collocazione in locali assimilabili ai fuori terra e seminterrati, purché le superfici finestrate apribili non si affaccino direttamente su strade o spazi polverosi. Pareti e pavimento devono possedere idonei requisiti di isolamento termoigrometrico e traspirazione.
- **altezza minima:** 3 m; sono comunque ammesse deroghe entro il limite del 10% per attività con moderato impegno fisico e/o in presenza di particolari requisiti di ventilazione dei locali, fatto salvo il rispetto degli indici di cubatura sotto riportati.

- **volume per persona:** minimo 20 mc. Il numero totale di persone, calcolato sulla base della cubatura del locale (esclusa la quota eccedente i 4.5 m di altezza) e della disponibilità di servizi (superficie spogliatoi, n° wc e docce), deve essere riportato nel certificato di agibilità.
- **finestratura apribile:** 1/8 della superficie in pianta, collocata su pareti contrapposte o su parete e a soffitto. E' ammessa la finestratura su un'unica parete a condizione che la profondità del locale non superi i 7-8 metri. I serramenti dovranno essere tali da consentire il parziale ricambio dell'aria anche durante la presenza degli utenti (per es. porzioni apribili tipo "vasistas" o soluzioni equivalenti) e i comandi di apertura devono essere facilmente azionabili da altezza d'uomo. Nei locali esistenti è ammessa una superficie finestrata di 1/10 della superficie in pianta del locale. Particolari caratteristiche di sicurezza devono essere adottati per le finestre, quando lo richiedano il tipo di attività o la tipologia strutturale (es. vetrate continue), a tutela delle persone all'interno o all'esterno dello stabile. Le superfici vetrate di serramenti interni in caso di rottura non devono produrre frammenti pericolosi, devono essere del tipo antifondamento o adeguatamente protette, nonché rese facilmente visibili; inoltre devono essere eliminate o protette eventuali sporgenze presenti nel locale.
- **pavimenti:** facilmente lavabili e disinfettabili.
- **spogliatoio:** 1 per sesso, di superficie pari ad almeno 1.6 mq/persona (= 1 posto spogliatoio); finestratura apribile pari ad 1/8 della superficie del locale o ventilazione meccanica che assicuri almeno 25mc/h/posto.
- **wc:** 1 ogni 10-15 posti-spogliatoio, con un minimo di 1 per spogliatoio.
- **docce:** 1 ogni 3-4 posti-spogliatoio, con un minimo di 1 per spogliatoio. Possono essere in box separati oppure collettive, ma devono in ogni caso essere separate dalla zona spogliatoio da una zona disimpegno.
- **lavabi:** 1 ogni 10-15 posti-spogliatoio, con un minimo di 1 per spogliatoio

Ai wc e alle docce posti a servizio degli spogliatoi si dovrà accedere mediante una zona disimpegno separata dagli spogliatoi e adeguatamente ventilata.

I locali wc, qualora non finestrati, devono essere dotati di ventilazione meccanica purché siano garantiti almeno 5 ricambi/ora, se costantemente in funzione, o 10-12 ricambi/ora, se collegata all'accensione della luce (ambienti ciechi) o all'apertura della porta di accesso (ambienti con illuminazione naturale) e consenta, con temporizzatore, almeno 1 ricambio d'aria per ogni utilizzazione. (Per garantire la funzionalità dell'aspirazione è necessaria la presenza di un'apertura per l'immissione compensativa di aria, ottenibile anche mediante canna di ventilazione.)

Il locale docce deve essere di norma dotato di finestratura apribile; deve essere prevista un'aspirazione meccanica in grado di garantire 8 ricambi/ora.

La rubinetteria deve essere a comando non manuale (a leva, a pedale) e i lavabi dotati di sapone liquido ed asciugamani a perdere o soluzioni equivalenti.

Sui pavimenti di docce e spogliatoi non devono essere utilizzati i graticciati di legno. Per quanto riguarda i requisiti acustici devono essere garantiti in opera un tempo di riverbero inferiore a 2,2 secondi, come media alle frequenze di 500-1000-2000-4000 Hz, ed un fonoisolamento di almeno 50 dB(A) da eventuali locali confinanti a destinazione residenziale.

1.7.0 - Altri edifici

Per la progettazione di interventi che riguardano ambienti adibiti ad attività lavorative si fa riferimento alle prescrizioni contenute nel D.P.R. 19/03/'56 n. 303 e D.P.R. 27/04/'55 n. 547 e leggi di recepimento di direttive CEE, nonché alla Circ. Reg. n. 38/'87.

Per gli interventi relativi ad immobili destinati ad attività specifiche che richiedono l'autorizzazione all'esercizio, si richiama la normativa di settore, ove questa determini prescrizioni puntuali in merito alle modalità e ai limiti costruttivi.

Per attività specifiche si intendono, fra l'altro, quelle relative a:

- ospedali, case di cura o di assistenza, stabilimenti termali, farmacie, laboratori di analisi mediche, depositi di prodotti farmaceutici e di presidi medicochirurgici;
- strutture ricettive di carattere turistico-sociale quali: alberghi, pensioni, locande, alberghi diurni, affittacamere;
- abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi);

- dormitori pubblici;
 - istituti di pena;
 - scuole e asili nido;
 - locali di pubblico spettacolo;
 - locali privati di riunione e divertimento;
 - arene estive;
 - impianti sportivi;
 - stabilimenti balneari;
 - pubblici esercizi.
-

Requisito n. 2

2.1 - Benessere ambientale dei locali e caratteristiche degli impianti

2.1.1 - Ubicazione degli edifici, protezione dall'umidità

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere drenato e si dovranno adottare accorgimenti per impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alla muratura e/o strutture sovrastanti.

In ogni caso devono essere adottati accorgimenti tali da impedire la risalita dell'umidità per capillarità; inoltre i muri dei sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili o da un'adeguata intercapedine.

Se su un terreno da coprire con nuove costruzioni, scorrono corsi d'acqua o vi siano invasi naturali, devono essere previste opere atte a proteggere le fondazioni o altre parti della casa o adottare altri accorgimenti costruttivi mediante i quali sia possibile raggiungere il risultato di proteggere i muri e le fondazioni dall'umidità e dagli allagamenti.

Non sarà permesso costruire abitazioni contro rilievi montuosi o terrapieni, se non a distanza di almeno 3 m dal terreno, costruendo all'uopo opportuni muri di sostegno e canali di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione. In caso di constatata impossibilità è ammessa una distanza inferiore fino ad 1 m, purché i locali prospicienti siano solo di tipo accessorio.

Per quanto concerne il rapporto fra superfici, coperte e scoperte, la larghezza delle vie, l'arretramento dei fronti dei fabbricati, i distacchi tra edifici contigui, l'altezza massima degli edifici e ogni altra condizione concernente i rapporti tra i fabbricati stessi è fatto richiamo e rinvio agli strumenti urbanistici, approvati ai sensi della normativa vigente.

2.1.2 - Orientamento degli edifici e disposizione interna dei locali

Per ottenere le condizioni di illuminazione e riscaldamento naturali più favorevoli l'edificio deve avere un appropriato orientamento e i locali vanno disposti, tenuto conto della destinazione d'uso.

Gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso Nord e pertanto l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice Est-Ovest non deve essere inferiore a 30°.

Per la disposizione dei locali interni si può suggerire indicativamente che gli ambienti dove si svolge la maggior parte della vita quotidiana siano rivolti a sud, per usufruire maggiormente di luce e calore.

In caso di situazioni orografiche sfavorevoli, per la disposizione degli edifici e dei locali, si dovrà tener conto delle effettive condizioni di soleggiamento.

2.1.3 - Cavedi

Si definiscono cavedi o pozzi-luce o chiostrine gli spazi scoperti delimitati da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro realizzati allo scopo di dare luce ed aria a *locali accessori*.

Sono considerati cavedi gli spazi interni completamente racchiusi da fabbricati, oppure quelli che presentano lati liberi su confini di proprietà sui quali il confinante abbia diritto di edificare, ricavati al solo scopo di fornire illuminazione e ventilazione a gabinetti, stanze da bagno, corridoi, scale e cucine, ovvero le cucine di superficie non superiore a mq.8.

La superficie minima dei cavedi (misura deducendo la proiezione di ogni sporto compresa la gronda) non deve essere inferiore a un sedicesimo della somma delle superfici dei muri che li delimitano; la distanza minima tra pareti opposte non può essere inferiore a m.3,00.

Per distanza media tra pareti contrapposte di cortili e cavedi, si intende la media ponderale delle distanze tra le superfici che le compongono; dalle aree dei cortili si

detraggono le proiezioni di balconi coperti e scoperti per la loro intera superficie e quelle delle gronde eccedenti i m 0,50.

Quando le pareti formano tra loro un angolo inferiore a 90 gradi, si considera per ciascuna parete una fascia orizzontale avente larghezza pari ad un terzo della rispettiva altezza e, nella zona di sovrapposizione delle due fasce, sono ammesse solo finestre ad uso di locali di servizio.

Per altezza media di pareti poste sul medesimo fronte, s'intende quella ricavata dalla media ponderale delle altezze della stessa parete.

Il lato minore non deve essere inferiore a m 3, misura derogabile se il cavedio è a servizio solo dell'ultimo piano o comunque di un'unica unità immobiliare.

Quando il cavedio si sviluppa per più di un piano ed è utilizzato per la ventilazione dei locali accessori che vi si affacciano, è necessario garantire, alla base dello stesso, una comunicazione con l'esterno di sezione pari ad almeno 1/5 dell'area del cavedio, al fine di garantire il ricambio dell'aria.

Deve comunque essere garantito l'accesso al cavedio per le operazioni di pulizia.

La copertura dei cavedi è tollerata purché non ne comprometta la funzione illuminante e/o aerante. Deve comunque essere verificato che il ricambio d'aria risulti comunque adeguato allo specifico utilizzo. Si ritiene che la superficie di comunicazione con l'esterno non debba in ogni caso essere inferiore:

* al 100% della superficie in pianta del cavedio se alla base risulta mancante una comunicazione permanente con l'esterno;

al 30% della superficie in pianta del cavedio se alla base presenta una comunicazione permanente con l'esterno di sezione pari ad almeno 1/5 della superficie in pianta.

2.1.4 - Cortili

La copertura dei cortili al di sopra della quota del piano stradale è ammessa negli edifici destinati alle seguenti attività:

- sale di riunione e di spettacolo;
- istituti di credito;
- uffici;
- ristoranti;
- negozi e magazzini.

Gli ambienti sottostanti la copertura devono essere dotati di aperture rispondenti ai requisiti stabiliti dal Regolamento d'Igiene, oppure di impianto centralizzato di

condizionamento dell'aria, riconosciuto idoneo dall'Ufficiale Sanitario. In tale caso, deve essere provveduto ad una efficiente illuminazione artificiale.

Nei cortili sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo e volume che occupino sia pur temporaneamente l'area libera, con l'eccezione per i materiali edilizi in fase di restauro o di lavori per la manutenzione.

I cortili devono essere resi impermeabili e muniti di scarichi a chiusura idraulica collegati alla rete di fognatura.

E' ammessa la pavimentazione in terra battuta solo nei cortili di superficie almeno doppia di quella minima regolamentare, nel qual caso deve esistere un marciapiede di 1 metro di larghezza lungo il perimetro del cortile e adeguato sistema per un rapido smaltimento delle acque meteoriche.

Nelle zone in cui è consentita la costruzione in confine, possono essere realizzati cortili di più proprietà, con l'osservanza delle prescrizioni precedenti; in tal caso deve essere presentata una convenzione tra i vari proprietari, regolarmente trascritta, a favore del Comune, che vincoli tutti gli interessati alle misure minime previste dal progetto comune.

Qualora le aree libere di diverse proprietà non vengano riunite si deve considerare che lungo i confini esistano fabbricati aventi altezza minima di m 13 salvo che non venga superata l'altezza consentita dalle dimensioni del cortile.

Le recinzioni lungo i confini di proprietà possono essere realizzate solamente con cancellate o rete metallica o simili per un'altezza massima di m 3. L'eventuale muretto di sostegno non deve superare m 0,30.

2.1.5 - Rampe

Fatto salvo quanto prescritto dalla vigente normativa in materia di barriere per persone a ridotta capacità motoria e di accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli, si evidenzia l'opportunità, ai fini della sicurezza, che le rampe di accesso alle autorimesse interrate abbiano le seguenti caratteristiche:

- siano antisdrucchiolevoli;
- abbiano una pendenza contenuta entro il 20%;
- abbiano una larghezza nei tratti rettilinei non inferiore a m 3,00 per edifici unifamiliari e non inferiore a m 6,00 per edifici condominiali o pubblici.
- l'accesso alla sede stradale deve, per un tratto di almeno m 4,50 misurato dal confine della strada, essere piano o con un'inclinazione entro il 5%.

Sono ammesse deroghe per edifici esistenti adeguatamente motivate in sede progettuale per inderogabili motivi tecnici.

2.2 - Qualità dell'aria

2.2.1 - Assenza di emissione di sostanze nocive

I materiali di costruzione utilizzati per realizzare pareti perimetrali, pareti interne, pareti mobili, solai, pavimenti, controsoffitti, porte, etc. e gli impianti di fornitura servizi, in particolare l'impianto idrosanitario, non devono emettere gas o altre sostanze aeriformi, polveri o particelle, dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali che in condizioni critiche (ad esempio sotto l'azione di elevate temperature, di irraggiamento diretto, o per impregnazione d'acqua).

Vanno rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme sull'uso di specifici materiali da costruzione.

Per i materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali (di vetro, ecc.) devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di questi all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria. Deve essere asseverato il rispetto delle disposizioni di Legge e del presente Regolamento, dei criteri dettati dalla buona tecnica e dalla disciplina sul controllo della qualità sui materiali e componenti. In casi particolari o quando sia previsto l'impiego di materiali non certificati, la qualità dell'aria potrà essere definita mediante prove in opera o di laboratorio.

2.2.2 - Installazione di apparecchi a combustione

Nei locali dove sono installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento degli ambienti, produzione di acqua calda, cottura dei cibi, ecc..., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione.

Nel richiamare le norme vigenti (DPR 22/12/70 n.1391, Circolari del Ministero degli Interni n. 68 del 25/11/69 e n.73 del 29/09/71, Norme UNI-CIG 7129 e 7131 e DPR 21/12/99 n.551), cui si rimanda per l'esatta definizione dei requisiti da rispettare, si ricorda che l'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture permanenti sull'esterno con sezione libera totale di almeno cm^2 6 ogni kW di potenzialità

termica, con un minimo di cm^2 100, situate nella parte bassa di una parete esterna (se in alto devono essere incrementate almeno del 50%). La posizione di tali aperture deve essere scelta in modo tale da evitare possibili ostruzioni e, se praticate nei muri esterni, protette con griglie, reti metalliche ecc., poste sulla faccia esterna del muro.

Qualora non fosse possibile realizzare l'afflusso d'aria direttamente dall'esterno, è consentito l'afflusso d'aria mediante comunicazione permanente con il locale adiacente, purché questo risponda ai seguenti requisiti:

- non possa essere messo in depressione rispetto all'ambiente esterno, per effetto di un tiraggio contrario provocato dalla presenza in esso sia di un altro apparecchio di utilizzazione funzionante a combustibile solido, liquido o gassoso, sia di un qualsiasi dispositivo di aspirazione (vedi oltre)
- non sia adibito a camera da letto, non costituisca parte comune dell'immobile o sia un ambiente con pericolo d'incendio, quali garage, magazzini di materiali combustibili, ecc...

- sia presente una comunicazione permanente con l'esterno di sezione libera totale di almeno cm^2 6 ogni kW di potenzialità termica, con un minimo di cm^2 100. Se nel locale dov'è ubicato l'apparecchio a combustione vi è un'aspirazione forzata (per es. locale cucina) dovrà essere incrementato l'afflusso d'aria, per assicurare l'efficienza degli impianti ed il buon deflusso dei prodotti della combustione.

Nel caso che nel locale siano installati impianti a gas combustibile privi - sul piano di lavoro - del dispositivo di sicurezza per assenza di fiamma, le aperture di ventilazione di cui al punto 3 della norma UNI-CIG 7129-92 devono essere maggiorate del 100% (cioè la superficie di areazione deve essere doppia) con un minimo di 200 cm^2 .

Relativamente agli impianti a gas di petrolio liquefatto (GPL) per uso domestico è opportuno che i recipienti siano collocati all'esterno dei locali e protetti adeguatamente dal soleggiamento e dalle intemperie.

Eventuali serbatoi per lo stoccaggio di combustibili liquidi, se interrati, devono essere del tipo a doppia camera con intercapedine di gas inerte e sensore per la rilevazione di eventuali forature - o soluzioni equivalenti -, oppure collocati in idonea vasca a tenuta con fondo inclinato verso un pozzetto di ispezione; se fuori terra saranno dotati di bacino di contenimento di volume pari alla capacità del serbatoio.

2.2.3 - Scarico dei prodotti di combustione

Definizioni:

- canale di fumo: canalizzazione che collega l'impianto alla canna fumaria
- canna fumaria: canalizzazione impiegata per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti dai focolari
- canna di esalazione: canalizzazione per l'allontanamento di odori, vapori e fumane
- focolare: parte di un impianto termico nella quale brucia combustibile.

Tutti i focolari, siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti a quota adeguata oltre manto del tetto² con apposito fumaiolo.

Nel caso di camini a servizio di focolari a combustibile diverso dal gas può essere prescritta una maggiore distanza rispetto ad aperture di ventilazione o da terrazze praticabili.