

COMUNE DI MIRANO PROVINCIA DI VENEZIA



VARIANTE GENERALE AL P. R. G.

REGOLAMENTO EDILIZIO

PROGETTISTI

arch. Lionello Bortolato

SERVIZIO URBANISTICA

arch. Barbara Morolli

arch. Fabrizio Bettini

geom. Renzo Carraro

DICEMBRE, 2006

IL SINDACO

dott. Gianni Fardin

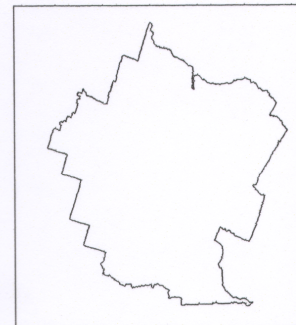


IL DIRIGENTE 3° SETTORE

arch. Lionello Bortolato

Presa d'atto

D.D. n° 134 del 13/02/07



Testo adeguato a:

1. *VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVA ALLA MODIFICA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 4 – LETTERA L - DELLA L.R. 61/85 IN ATTUAZIONE DEL DPR 380/01 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI “TESTO UNICO PER L'EDILIZIA”*

Adottato con D.CC N. 18 del 03.03.04; approvato con D.CC N. 67 del 16.06.04 .

2. *VARIANTE AL PRG – INTERO TERRITORIO - AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 4 LETTERA L L.R. 61/85, RIGUARDANTE LA MODIFICA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E AL REGOLAMENTO EDILIZIO*

Adottato con D.CC N. 22 del 23.02.05; approvato con D.CC N. 57 del 27.04.05

3. *VARIANTE AL PRG – INTERO TERRITORIO - AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 4 LETTERA H L.R. 61/85, PER INDIVIDUAZIONE SITI PER L'INSTALLAZIONE DELLE ANTENNE PER LA TELEFONIA MOBILE*

Adottato con D.CC N. 24 del 23.02.05 ; approvato con D.CC N. 59 del 27.04.05

4. *VARIANTE PARZIALE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 4 LETT. L DELLA L.R. 61/85 PER MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO*

Adottato con D.CC N. 23 del 15.02.06; approvato con D.CC N. 47 del 03.05.06 .

5. *VARIANTE AL PRG – INTERO TERRITORIO - AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 4 LETTERA L L.R. 61/85 RIGUARDANTE LA MODIFICA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E AL REGOLAMENTO EDILIZIO*

Adottato con D.CC N. 23 del 21.03.07; approvato con D.CC N. 80 del 02.10.07

Indice

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I° Natura e scopi del Regolamento	pag. 6
Art.1 Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio	pag. 6
Art.2 Responsabilità del committente o titolare del permesso di costruire, del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore	pag. 6
Capo II° Attività libera, denuncia inizio attività, permesso di costruire.	pag. 7
Art.3 Attività libera che può essere eseguita senza titolo abilitativo.	pag. 7
Art.4 Opere soggette a denuncia inizio attività ai sensi dell'art. 22 comma 1 e 2 del D.P.R. 380/01.	pag. 7
Art.5 Opere soggette a denuncia inizio attività ai sensi dell'art. 22 comma 3 del D.P.R. 380/01.	pag. 8
Art.6 Interventi subordinato a permesso di costruire	pag. 8
Art.7 Opere Comunali	pag. 10
Art.8 Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	pag. 10
Art.9 Presentazione delle domande	pag. 10
Art.10 Elencazione e contenuti degli elaborati tecnici	pag. 11
Art.11 Requisiti dei professionisti	pag. 13
Art.12 Termini e modalità di rilascio del permesso di costruire	pag. 13
Art.13 Contenuti del permesso di costruire	pag. 15
Art.14 Comunicazione del rilascio del permesso di costruire	pag. 15
Art.15 Decadenza del permesso di costruire	pag. 16
Art.16 Voltura del permesso di costruire	pag. 16
Art. 17 Onerosità del permesso di costruire	pag. 16
Art.18 Oneri di Urbanizzazione	pag. 17
Art. 19 Costo di costruzione	pag. 17
Art. 20 Permesso di costruire gratuito	pag. 17
Art.21 Onerosità del permesso di costruire per opere non residenziali	pag. 18

Art.22 Edilizia convenzionata	pag.	19
Art.23 Scomputibilità degli oneri di urbanizzazione	pag.	19
Art.24 Destinazione d'uso	pag.	20
Art.25 Certificato di destinazione urbanistica	pag.	22
Capo III° Commissione edilizia	pag.	22
Art.26 Attribuzioni e competenze della Commissione Edilizia	pag.	22
Art. 27 Composizione della Commissione Edilizia	pag.	23
Art. 28 Funzionamento	pag.	24
Art. 29 Durata	pag.	25
Art. 30 Attività di indirizzo	pag.	25
Capo IV° Esecuzione e controllo delle opere	pag.	26
Art. 31 Inizio dei lavori	pag.	26
Art. 32 Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico	pag.	27
Art. 33 Variante in corso d'opera	pag.	27
Art. 34 Conduzioni del cantiere	pag.	28
Art. 35 Ultimazione dei lavori	pag.	28
Art. 36 Certificato di agibilità	pag.	29
Art. 37 Dichiarazione di non agibilità	pag.	30
TITOLO II° DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE		
Capo I° Definizioni di elementi particolari	pag.	32
Art. 38 Cortile, patio, lastrico solare, cavedio	pag.	32
Art. 39 Caratteristiche edilizie di cortili, patii, lastrici solari e cavedi	pag.	32
Art. 40 Posto macchina e magazzino-ripostiglio	pag.	33
Art. 41 Impianti tecnologici	pag.	33
Capo III° Aspetto esterno degli edifici e degli spazi	pag.	34
Art. 42 Decoro degli edifici	pag.	34

Art. 43 Spazi scoperti	pag.	34
Art. 44 Parchi, zone a verde, alberi di alto fusto	pag.	35
Art. 45 Recinzioni	pag.	35
Art. 46 Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	pag.	37
Art. 47 Altezza minima della falda del tetto	pag.	38
Art. 48 Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	pag.	38
Art. 49 Coperture	pag.	38
Art. 50 Scale esterne	pag.	38
Art. 51 Marciapiedi	pag.	38
Art. 52 Portici pubblici o ad uso pubblico	pag.	39
Art. 53 Apertura di accessi e strade private	pag.	39
Capo IV° Prescrizioni di carattere speciale	pag.	40
Art. 54 Segnaletica stradale toponomastica	pag.	40
Art. 55 Insegne e cartelli pubblicitari	pag.	40
Art. 56 Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	pag.	41
TITOLO III° NORME IGIENICO-SANITARIO		
Capo I° Prescrizioni igienico-costruttive	pag.	42
Art. 57 Igiene del suolo e del sottosuolo	pag.	42
Art. 58 Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	pag.	42
Art. 59 Muri perimetrali	pag.	42
Art. 60 Misure contro la penetrazione dei ratti e dei volatili	pag.	43
Art. 61 Protezione dall'umidità	pag.	43
Art. 62 Convogliamento delle acque meteoriche	pag.	43
Art. 63 Isolamento termico e acustico	pag.	44
Art. 64 Impianto di riscaldamento	pag.	45

Capo II° Fognature	pag.	45
Art. 65 Condotti e bacini a cielo aperto	pag.	45
Art. 66 Condotti chiusi	pag.	45
Art. 67 Depurazione degli scarichi	pag.	45
Art. 68 Allacciamenti	pag.	46
Art. 69 Fognature delle lottizzazioni	pag.	46
Art. 70 Fognature singole	pag.	46
Art. 71 Prescrizioni particolari	pag.	46
Capo III° Ambienti interni	pag.	47
Art. 72 Requisiti degli alloggi	pag.	47
Art. 73 Edifici e locali di uso non residenziale	pag.	51
Art. 74 Ventilazione ed aerazione	pag.	52
Art. 75 Condizionamento: caratteri generali degli impianti	pag.	54
Art. 76 Installazione di apparecchi a combustione	pag.	55
Art. 77 Impianto elettrico	pag.	55
Art. 78 Dotazione dei servizi	pag.	56
Art. 79 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti	pag.	57
Art. 80 Piani seminterrati e sotterranei	pag.	58
Art. 81 Volumi tecnici	pag.	59
Art.82 Barriere architettoniche	pag.	59
Capo IV° - Costruzioni di speciale destinazione	pag.	59
Art. 83 Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	pag.	59
Art. 84 Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	pag.	60
Art. 85 Impianti al servizio dell'agricoltura	pag.	60

TITOLO IV° STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Capo I° Norme di buona costruzione	pag.	64
Art. 86 Stabilità delle costruzioni	pag.	64
Art. 87 Manutenzioni e restauri	pag.	64
Art. 88 Provvedimenti per costruzioni pericolanti	pag.	64
Capo II° Prevenzione dai pericoli di incendio	pag.	64
Art. 89 Locali per la lavorazione di materiali combustibili	pag.	64
Art. 90 Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco	pag.	64
Art. 91 Collaudo, di competenza dei Vigili del Fuoco	pag.	65
Art. 92 Particolari prevenzioni cautelative	pag.	65
Art. 93 Uso di gas in contenitori	pag.	65

TITOLO V° CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 94 Scavi e demolizioni	pag.	66
Art. 95 Movimento ed accumulo dei materiali	pag.	66
Art. 96 Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del territorio	pag.	66

TITOLO VI° - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 97 Poteri eccezionali del Sindaco	pag.	68
Art. 98 Tolleranze	pag.	68
Art. 99 Potere di deroga	pag.	68
Art. 100 Violazioni del Regolamento	pag.	69
Art. 101 Vigilanza	pag.	69
Art. 102 Sospensione dei lavori	pag.	69
Art. 103 Annullamento del permesso di costruire	pag.	70
Art. 104 Sanzioni	pag.	70
Art. 105 Sanatoria	pag.	70

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I° Natura e scopi del regolamento

Art. 1 Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione del territorio e del paesaggio, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione delle opere, su tutto il territorio comunale.
2. Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.
3. I richiami alla legislazione riportati, devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.

Art. 2 Responsabilità dei titolari del permesso di costruire, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori e del progettista delle opere soggette a denuncia di inizio attività.

1. Il progettista e il direttore dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - ingegnere, architetto, geometra, perito edile, perito agrario o dottore in agraria, iscritto al rispettivo Albo o Ordine Professionale.
2. Il titolare del permesso di costruire, il committente ed il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nell'art. 29 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quelle del permesso di costruire ed alle modalità esecutive stabilite dal medesimo.
3. Essi sono tenuti, altresì, al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
4. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere da parte del progettista, il Dirigente ne dà comunicazione al competente Ordine o Collegio Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari, e in caso di false attestazioni informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza.

5. Il direttore dei lavori non è responsabile, qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Capo II° Attività edilizia libera, denuncia inizio attività, permesso di costruire.

Art. 3 Attività edilizia libera che può essere eseguita senza titolo abilitativo.

1. Sono realizzabili senza titolo abilitativo, fermo restando l'obbligo di acquisire l'eventuale autorizzazione ambientale richiesta per interventi in zone sottoposte a vincolo ambientale ai sensi dell'art 151 del DLgs 490/99, ex L. 1497/39 e L. 431/85, qualora gli stessi interventi alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, quelli previsti dal 1° comma dell'art. 1 del D.P.R. 380/01 e cioè:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
 - d) Manufatti in legno per ricovero attrezzi di giardinaggio liberamente appoggiati al suolo senza alcun tipo di basamento o pavimentazione ancorata al suolo con superficie lorda massima di 6 mq. e altezza massima di mt. 2,00 alla gronda e 2,30 al colmo in quanto non sostituiscono modificazioni urbanistiche o edilizie del territorio.

Art. 4 Opere soggette a denuncia inizio attività ai sensi dell'art. 22, commi 1 e 2 del D.P.R. 380/01.

1. Sono realizzabili mediante denuncia inizio attività, fermo restando l'obbligo di acquisire l'eventuale autorizzazione ambientale richiesta per interventi in zone sottoposte a vincolo ambientale, ai sensi dell'art 151 del DLgs 490/99, ex L. 1497/39 e L. 431/85, qualora gli stessi interventi alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, quelle previste all'art. 22 Commi 1 e 2 del D.P.R. 380/01 e cioè:
 - gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del D.P.R. 380/01, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del presente regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;
 - 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.

Art. 5 Opere soggette a denuncia inizio attività
ai sensi dell'art. 22, comma 3, del D.P.R. 380/01.

1. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività, fermo restando l'obbligo di acquisire l'eventuale autorizzazione ambientale richiesta per interventi in zone sottoposte a vincolo ambientale ai sensi dell'art 151 del DLgs 490/99, , ex L. 1497/39 e L. 431/85, qualora gli stessi interventi alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, i seguenti interventi previsti dall'art. 22 comma 3 del D.P.R. 380/01:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01, che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;

- 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.

2. Gli interventi del presente articolo ancorché realizzabili con D.I.A. sono sottoposti alle sanzioni amministrative e penali previste per gli interventi sottoposti a permesso di costruire.

Art. 6 Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Sono subordinati a permesso di costruire, oltre l'eventuale autorizzazione ambientale richiesta per interventi in zone sottoposte a vincolo ambientale ai sensi dell'art 151 del DLgs 490/99, , ex L. 1497/39 e L. 431/85, qualora gli

stessi interventi alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, gli interventi previsti dall'art. 10 comma 1 lettere a),b), e c) del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, che vengono di seguito riportati:

a) interventi di nuova costruzione fra i quali sono da considerarsi tali:

a.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto dall'art.3, comma 1 lettera e.6) del D.P.R. 380/01;

a.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

a.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

a.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione con esclusione degli impianti previsti dall'art. 87 e 88 del D. lgs. n. 259 del 1/8/2003 "Codice delle Telecomunicazioni" soggetti a normativa specifica;

a.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

a.6) gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale se inferiore a 100 mc. precisando che viene considerata nuova costruzione ogni intervento anche inferiore al 20% del fabbricato principale, ma che superi la quantità di mc. 100. Si precisa che per fabbricato principale s'intende quello di maggiore consistenza presente nel lotto oggetto d'intervento ed appartenente al medesimo proprietario al momento della presentazione della richiesta;

a.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato ;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica ovvero quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

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

2. E' comunque fatta salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 22 del D.P.R. 380/01.

Art. 7 Opere comunali

1. Le opere pubbliche e gli interventi edilizi - urbanistici comunali non necessitano di permesso di costruire.
2. I relativi progetti se conformi alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, sono approvati ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 554 . Essi devono peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità dell'intervento alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta obbligatori, rilasciati da altre autorità.
3. Tuttavia quando le opere progettate interessano immobili soggetti alla disciplina prevista dal decreto legislativo 490/99, deve essere acquisita la prescritta autorizzazione rilasciata ai sensi della L.R. 63/94 previo parere della Commissione Edilizia Integrata.

Art. 8 Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Per le opere e interventi pubblici da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del demanio dello Stato, in altre parole dalla Regione o da Enti o Aziende da lei dipendenti si applica la normativa di cui all'art. 7 del D.P.R. 380/01.

Art. 9 Presentazione delle domande

1. Le domande per l'esecuzione delle opere citate nei precedenti articoli, bollate ai sensi di leggi e regolamenti vigenti, redatte sui modelli a stampa in distribuzione presso lo Sportello Unico per l'Edilizia e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, etc., debbono essere indirizzate al Dirigente.
2. Alla domanda di permesso di costruire di cui al precedente art. 6, e alla denuncia di inizio attività di cui ai precedenti artt. 4 e 5 , devono essere allegati i documenti di cui al successivo art. 10;
3. L'istanza di sanatoria può essere presentata congiuntamente alla richiesta di altre eventuali opere sullo stesso immobile.
4. Le domande e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal committente, dal proprietario dell'area o titolare avente diritto, dal progettista. Qualora esistano più soggetti committenti questi devono indicare nella domanda il soggetto delegato a ricevere le comunicazioni e il permesso di costruire.
5. I nominativi del Direttore dei lavori e del Costruttore devono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art.31.

6. I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nel permesso di costruire.
7. Gli eventuali cambiamenti nelle persone del titolare del permesso di costruire, del committente, del Direttore dei Lavori e del Costruttore, devono essere immediatamente comunicati al Dirigente mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentranti, previa comunicazione di rinuncia, con le stesse modalità, da parte dei responsabili originari.
8. Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.
9. Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data tempestiva comunicazione agli interessati i quali dovranno provvedere di conseguenza.
10. Qualunque progetto può essere preceduto da un semplice elaborato di massima allegato alla domanda in bollo sottoscritto dal richiedente e dal progettista, inteso ad ottenere un parere preventivo, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.
11. I permessi costruire rilasciati su terreni soggetti a permesso a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi del permesso medesimo ed essere forniti di stralcio planimetrico e normativo del Piano di lottizzazione in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.
12. All'atto della presentazione della domanda viene rilasciata una ricevuta attestante la data e il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del funzionario responsabile del procedimento.

Art. 10 - Elencazione e Contenuti degli elaborati tecnici.

1. Per ciascun tipo di intervento da eseguirsi sul territorio comunale, il richiedente deve presentare apposita domanda in bollo compilata in tutte le sue parti e corredata dai seguenti elaborati, sottoscritti ai sensi del precedente art. 9, comma 4;
 - Copia dell'atto di proprietà o altro titolo ad intervenire o dichiarazione sostitutiva di notorietà relativa al titolo ad intervenire;
 - Versamento A.S.L. per parere sanitario nei casi previsti dall'art. 20, comma 1, del D.P.R. 380/01;
 - N° 2 copie schede informative "modello A.S.L." (schede gialle) per gli interventi sugli edifici con destinazione commerciale, artigianale, industriale, direzionale;

- N° 2 copie relazione (+ ulteriore n° 1 copia se in zona BB.AA.) tecnica illustrativa dell'intervento proposto, completa di estremi di riferimento alle concessioni, autorizzazioni, denuncia inizio attività, concessioni in sanatoria, permessi di costruire;
- N° 2 copie documentazione fotografica a colori (+ ulteriore n° 1 copia se in zona BB.AA.), di ogni zona interessata dall'intervento, completa di planimetria con i con visuali;
- N° 3 copie di elaborati grafici (+ ulteriori n° 3 copie se in zona BB.AA.) (+ ulteriore n° 1 copia se attività produttiva/commerciale/direzionale/annesso rustico) firmati per esteso dal tecnico abilitato e dal richiedente, riprodotti in copia eliografica o simili e piegati (formato secondo norma 936-1976 UNI) composti da:
 - a) estratto di PRG vigente e/o adottato della zona oggetto di intervento, eventuale stralcio planimetrico e normativo del Piano Attuativo, con evidenziata l'area/il fabbricato;
 - b) estratto di mappa in scala 1:2000 o tipo di frazionamento, sufficientemente esteso rispetto al punto di intervento (raggio min. 200 m);
 - c) planimetria dello stato di fatto in scala 1:500 con indicata la distanza dai confini e dai fabbricati limitrofi, le altezze di questi ultimi e le larghezze delle strade, con indicata la quota 0.00 riferita ad un caposaldo individuato e descritto in progetto (marciapiede, colmo stradale, ecc.) e ogni vincolo e servitù che grava sull'area;
 - d) planimetria di progetto in scala 1:500 delle sistemazioni esterne e a verde, accessi pedonali e carrai, pavimentazioni, punti luce esterni, recinzioni (con sezioni tipo, materiali e prospetti in scala 1:20); aree per la manovra e il parcheggio ai sensi della L. 122/89;
 - e) planimetria in scala adeguata dell'allacciamento ai pubblici servizi e alla rete fognaria con l'impianto di smaltimento acque usate e meteoriche;
 - f) rilievo dello stato di fatto e/o concessionato, per interventi su edifici esistenti o varianti in corso d'opera in scala 1:100;
 - g) piante interamente quotate di tutti i piani, - compresa la copertura e relativi volumi tecnici -, con indicate le esatte destinazioni di ogni vano, la superficie ed il volume netto, la dimensione dei fori con indicato il rapporto aero-illuminante, in scala 1:100;
 - h) almeno 2 sezioni verticali significative quotate, in scala 1:100;
 - i) prospetti di tutte le facciate completi dei volumi tecnici in scala 1:100;
 - j) particolare del prospetto in scala 1: 20 indicante colori e materiali;
 - k) tavole comparative, con evidenziate con colore INDELEBILE giallo le demolizioni, rosso le nuove costruzioni da eseguire, per interventi su edifici esistenti o varianti in corso d'opera;
- Tabella calcolo superfici e volumi, per nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni comportanti trasformazione di Snr in Su ;
- Documentazione relativa al rispetto della L. 13/89, D.M. 236/89, se prevista ai sensi di legge, costituita da dichiarazione del progettista firmata e timbrata, grafici illustrativi e relazione.

Art. 11 - Requisiti dei professionisti.

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. I competenti Uffici Comunali verificano che gli elaborati tecnici presentati a corredo della domanda di permesso di costruire ovvero trasmessi, se relativi ad interventi soggetti a denuncia di inizio attività, siano sottoscritti da professionisti abilitati e competenti nella specifica disciplina tecnica.
3. I bandi per l'assegnazione di studi o incarichi progettuali da parte del Comune potranno prevedere la possibilità di escludere i professionisti che risultino condannati definitivamente per tre casi di abuso edilizio.

Art. 12 Termini e modalità di rilascio del permesso di costruire.

1. Il responsabile del procedimento può richiedere entro 15 giorni dalla data di ricevimento al protocollo della domanda di rilascio del permesso di costruire l'integrazione della documentazione trasmessa, in particolare quando rilevi:
 - a) che non tutti gli elaborati richiamati all'art. 10 sono stati presentati;
 - b) che non è stata attestata dal professionista abilitato la conformità alle previsioni di P.R.G.;
 - c) che non è stata dal medesimo progettista attestata la conformità delle opere o impianti alle prescrizioni di legge e alle previsioni regolamentari.
2. La richiesta di integrazione prevede un termine entro il quale l'interessato dovrà provvedere. L'intera documentazione viene restituita, su richiesta dell'interessato, e la domanda va ripresentata, qualora decorra inutilmente il termine concesso per l'integrazione o l'eventuale proroga comunicata dal responsabile del procedimento.
3. Il procedimento può essere interrotto, per la richiesta di integrazioni e nuovi documenti, una sola volta. Dal ricevimento della documentazione richiesta decorrono nuovamente, per intero, i termini indicati nei commi seguenti.
4. Nei 60 giorni successivi alla presentazione della richiesta o della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento provvede ad istruire o ad assegnare ad altro tecnico istruttore le pratiche secondo l'ordine cronologico di presentazione, verificando la conformità del progetto alle norme urbanistiche ed edilizie
5. In particolare, il responsabile del procedimento, anche mediante l'aiuto di altri tecnici istruttori:
 - accerta la sussistenza degli elaborati richiesti per la particolare opera;
 - verifica i dati progettuali e la conformità dell'intervento proposto alla

- normativa urbanistico edilizia;
- acquisisce il parere del settore igiene pubblica dell'A.S.L. competente ove necessario.
6. Entro il termine assegnatogli, il responsabile del procedimento può anche effettuare sopralluoghi e convocare il progettista per chiarimenti.
 7. Entro lo stesso termine, il responsabile del procedimento propone al Presidente della Commissione Edilizia l'iscrizione dell'argomento all'ordine del giorno, accompagnando la pratica con una propria relazione.
 8. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere sull'istanza di permesso di costruire entro il termine di cui al comma 4. Qualora debba essere acquisita anche l'autorizzazione prescritta dall'art. 151 del D.Lgs. 490/99, la Commissione Edilizia Comunale, nella speciale composizione e nei modi previsti dalla legge regionale. n. 63/94, esprime altresì il proprio parere in ordine all'assentibilità dell'intervento sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.
 9. Nei casi previsti dal D.P.R. 20 ottobre 1998, n° 447 e successive modifiche che istituisce lo Sportello Unico per le attività produttive, si applicano le procedure indicate nella deliberazione della G.C. n° 407 del 7.12.99 e successive modifiche.
 10. Entro la scadenza del termine di cui al comma 4, il responsabile del procedimento formula al soggetto decidente, la propria motivata proposta in ordine al rilascio del provvedimento richiesto. Salvo che l'intervento riguardi un immobile vincolato ai sensi delle D.Lgs. 490/99 e la Commissione operi nella composizione integrata, il responsabile del procedimento è tenuto a formulare la propria proposta anche quando la Commissione Edilizia abbia omesso di esprimersi sulla istanza di permesso di costruire, ma in questo caso deve indicare le ragioni per le quali non è stato possibile acquisire il parere dell'Organo Consultivo.
 11. Il Dirigente può disporre l'anticipato esame di una pratica:
 - per un necessario coordinamento dei nuovi lavori con altri interventi di soggetti pubblici o privati;
 - in casi di particolare urgenza, pericolo o necessità.
 12. Il Dirigente o, in mancanza, il Responsabile del Servizio competente rilascia il permesso di costruire entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al decimo comma ovvero, nei casi previsti dalla legge regionale n. 63/94, una volta trascorsi 60 giorni dall'invio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/99 alla Soprintendenza ai BB.AA. Entro lo stesso termine il soggetto decidente può negare il permesso di costruire per le motivazioni nell'atto stesso indicate.
 13. Quando provvede disattendendo le indicazioni della Commissione

Edilizia, il soggetto decidente è tenuto ad esplicitare nell'atto i motivi della propria decisione, che egli è tenuto altresì a comunicare alla stessa Commissione nella seduta successiva.

14. Ove nei termini sopra descritti non sia stata assunta alcuna decisione in merito all'istanza presentata, l'interessato potrà attivare le procedure di cui all'art. 20, commi 9-10-10 bis del D.P.R. 380/01.

Art. 13 Contenuti del permesso di costruire.

1. Il permesso di costruire deve contenere:

- a) l'identificazione del titolare e del committente, nonché gli estremi della domanda da quest'ultimo presentata;
- b) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, nonché la descrizione delle opere assentite;
- c) l'indicazione delle N.T.A. dello strumento generale e dello strumento urbanistico attuativo che legittimano e disciplinano l'intervento autorizzato;
- d) gli estremi dei pareri acquisiti nel corso della fase istruttoria e delle autorizzazioni eventualmente rilasciate da organi esterni all'Amministrazione Comunale, nonché le ragioni per le quali non è stato richiesto o non è stato possibile acquisire il parere della Commissione Edilizia Comunale.
- e) i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori. Il termine massimo per l'inizio dei lavori è fissato in un anno dalla data di notifica e quello di ultimazione in tre anni dall'inizio. Tuttavia, per particolari e motivate esigenze può essere stabilito un termine diverso, così come, in presenza di fatti estranei alla volontà dell'esecutore dei lavori, possono essere concesse delle proroghe rispetto ai termini già stabiliti.
- f) l'entità e le modalità di corresponsione del contributo concessorio commisurato al costo di costruzione e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- g) le eventuali prescrizioni alle quali è subordinata l'esecuzione delle opere assentite;
- h) l'indicazione della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo cui il rilascio del permesso di costruire sia eventualmente subordinato che in tal caso andrà allegato alla stessa.

2. Il permesso di costruire viene sempre rilasciato facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, anche se il provvedimento non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.

Art. 14. Comunicazione del rilascio del permesso di costruire.

1. L'accoglimento della domanda viene notificato all'interessato, che può ritirare l'atto richiesto nei 120 giorni successivi, dopo aver comunque versato l'importo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione

o avere rilasciato fidejussione per le rate non ancora pagate. La notifica non è necessaria se l'interessato provvede direttamente al ritiro del permesso di costruire. In quest'ultimo caso la data di consegna del provvedimento, costituisce il termine da cui decorrono i termini di validità del permesso di costruire. In particolare il mancato ritiro permesso entro i 120 giorni dalla notifica determina la decadenza del provvedimento

2. La comunicazione del parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia non equivale ad accoglimento della domanda e ad implicito rilascio del permesso di costruire.

Art. 15. Decadenza del permesso di costruire.

1. Il titolare del permesso di costruire deve, a pena di decadenza del permesso stesso, iniziare i lavori entro i termini prefissati
2. In caso di decadenza, il titolare deve richiedere un nuovo permesso per la parte di opera o di intervento non ancora eseguita, corrispondendo il conguaglio tra quanto già versato e l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale.
3. La decadenza del permesso di costruire è dichiarata ai sensi delle vigenti disposizioni e potrà essere notificata all'interessato con apposito atto. I lavori eseguiti dopo la notifica si intendono dal medesimo realizzati in assenza di permesso di costruire.
4. Si richiamano in ogni caso le disposizioni del terzo, quarto ed ultimo comma dell'art. 78 nonché l'ultimo comma dell'art. 79 della legge regionale 61/85 e successive modifiche.

Art. 16. Voltura del permesso di costruire.

1. Il permesso di costruire è trasferibile a terzi aventi titolo all'esecuzione dell'intervento con esso assentito.
2. A seguito della comunicazione fatta dal titolare del permesso di costruire, ed una volta acquisiti gli atti relativi al subentro del nuovo soggetto, viene annotato il cambio di titolarità del competente ufficio.
3. Rimangono sempre confermati i termini di efficacia dell'originario permesso di costruire.

Art. 17. Onerosità del permesso di costruire.

1. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

Art. 18. Oneri di urbanizzazione

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con legge regionale n° 61 in data 27.06.1985 e successive modifiche. Per le aree oggetto di interventi convenzionati, la determinazione avverrà in base a stime analitiche per le opere di urbanizzazione primaria, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria sono determinati secondo le tabelle regionali vigenti individuando, ai fini dello scomputo, l'incidenza di ciascuna delle tre categorie di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
2. Le tabelle parametriche sono soggette ad aggiornamenti da parte del competente organo regionale.
3. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso con le modalità di cui alla delibera di applicazione degli oneri.

Art. 19. Costo di costruzione

1. All'atto del rilascio del permesso di costruire viene stabilito, in base alle caratteristiche, alla tipologia e alla ubicazione dell'edificio e secondo quanto determinato nelle tabelle allegate alla legge regionale n° 61 in data 27.06.1985 e successive modificazioni e integrazioni, l'ammontare della quota di contributo riguardante il costo di costruzione.

Art. 20 Permesso di costruire gratuito

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purchè siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno il 50% del proprio reddito globale dal lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 legge 09.05.1975 n° 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione, non anteriore a mesi sei e da produrre alla presentazione della domanda, del competente Ispettorato Regionale per l'Agricoltura;
 - per gli interventi di ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
 - per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

- per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale;
 - per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
 - per gli impianti, per le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati; in attuazione di strumenti urbanistici;
 - per le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.
2. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione

Art. 21. Onerosità del permesso di costruire per opere non residenziali

1. Il permesso relativo ad attività industriali od artigianali è subordinato esclusivamente alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché di quelle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed eventualmente gassosi e per la sistemazione dei luoghi.
2. La quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è perciò dovuta per tali tipi di intervento.
3. Il permesso relativo a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinato ad un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ed a una quota del costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione del Consiglio Comunale
4. In particolare si fa riferimento all'art. 81 della Legge regionale 27 giugno 1985 n° 61 e successive modifiche.

Art. 22. Edilizia convenzionata

1. Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione, qualora il titolare del permesso di costruire si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui alla normativa vigente.
2. Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.
3. Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il titolare del permesso si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ed a corrispondere nel termine stabilito, la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire completamente le opere stesse.
4. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del titolare del permesso.

Art. 23. Scomputibilità 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 in proprio ed a scomputo totale o parziale della quota dovuta, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie.
2. Il Comune dà applicazione alle convenzioni che accompagnano gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, assicurando che vengano eseguite, nei tempi e nelle modalità concordate, le opere di urbanizzazione che i privati si sono impegnati a realizzare.
3. In sede di approvazione degli strumenti attuativi di iniziativa privata, anziché imporre ai proponenti di realizzare le opere di urbanizzazione secondaria, la convenzione potrà prevedere l'imputazione ad essi di una parte del costo, ove risulti più conveniente realizzare tali opere in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità. In questo caso, gli oneri sostenuti dal privato vanno calcolati in relazione al costo effettivo delle aree necessarie e delle stesse opere di urbanizzazione, tenendo conto dell'incidenza dell'intervento eseguito dal privato e degli standards per esso fissati dalla legge regionale. Non può essere comunque monetizzato lo standard di parcheggio di cui all'art. 25 della L.R. 61/85; possono invece essere monetizzati maggiori standards previsti per la nuova destinazione, in caso di mutamento autorizzato della stessa.
4. L'ufficio Tecnico Comunale provvede, in conformità all'art. 86 della legge

regionale 61/1985, a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale, sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.

5. La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere al Comune, con obbligo di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto.
6. Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione della stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.
7. Il costo sostenuto per la realizzazione delle opere, da considerare ai fini dello scomputo, va calcolato sulla base del capitolato speciale approvato dal Comune con adeguamento secondo gli indici ISTAT per il costo della vita qualora il capitolato fosse stato approvato da più di due anni dal momento del rilascio del permesso. Per le voci non previste dal Capitolato speciale approvato dal Comune, farà fede il computo metrico prescritto dal progettista.

Art. 24 Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso attribuibile agli immobili deve risultare compatibile con la classificazione di zona, con il grado di tutela attribuito e con le caratteristiche storico-culturali degli edifici individuati dal Piano Regolatore Generale.
2. Per quanto attiene l'immobile singolo o la singola unità abitativa, la destinazione d'uso risulta dalla licenza o concessione edilizia, o dal permesso di costruire dalla classificazione catastale attribuita nel primo accatastamento oppure, in mancanza, 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.
3. Ai fini del presente regolamento, sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:
 - A. Residenziale: rientrano in questa categoria gli edifici destinati in maniera stabile ad abitazione.
Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza (giardino, parco, posto macchina, ecc.). In questa destinazione rientrano gli alloggi collettivi (conventi, convitti, ecc).
 - B. Produttiva: rientrano in questa categoria gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali, ivi compresi gli alloggi di servizio o annessi alle strutture produttive;

C. Turistica: rientrano in questa categoria le strutture ricettive, i campeggi e i villaggi turistici, gli ostelli della gioventù, le pensioni e le locande, come definiti dalle specifiche leggi statali e regionali. Non hanno invece destinazione turistica gli alloggi agroturistici, che posseggono destinazione rurale;

D. Commerciale - direzionale: sono destinati a tale uso gli edifici e/o i locali ove si svolgono attività quali a puro titolo esemplificativo:

- commercio al minuto;
- commercio all'ingrosso;
- somministrazione e vendita di alimentari e bevande;
- ristorazione;
- bancaria e assicurativa;
- rimessa e noleggio di autoveicoli;
- studi professionali.

E. Rurale: posseggono tale destinazione i locali, le costruzioni, gli impianti e gli spazi adibiti ad attività legate alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame, all'agriturismo e ad attività connesse;

F. Servizi: rientrano in questa categoria gli uffici pubblici, gli impianti sportivi di interesse collettivo e le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, descritte dall'art. 4 della Legge 29.9.1964, n. 847 e successive modificazioni.

Vanno comprese inoltre nella categoria in esame gli impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti e gli impianti di depurazione delle acque.

4. Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione degli immobili principali
5. L'elencazione di usi sopra esposta vale anche per la determinazione delle superfici a standard che il privato deve conferire, sia nell'ipotesi di concessione diretta, sia nel caso venga richiesto uno strumento urbanistico attuativo.
6. Le norme tecniche definiscono le destinazioni d'uso secondarie compatibili con le destinazioni d'uso principali.
7. Salvo diversa previsione delle norme tecniche:
 - a) gli usi turistici sono sempre compatibili con la residenza;
 - b) gli usi commerciali e direzionali sono sempre compatibili con la destinazione residenziale della zona ad eccezione delle strutture di vendita all'ingrosso, gli ipermercati, le discoteche e i locali di pubblico ritrovo (bowling, cinema, teatri ecc.) che possono comportare un afflusso di utenti superiore a 500 unità;
 - c) sono sempre incompatibili con la destinazione residenziale della zona gli usi produttivi ad eccezione del cosiddetto artigianato di servizio.

d) sono sempre compatibili con la destinazione produttiva le attività di: vendita all'ingrosso, ipermercati, discoteche e locali di pubblico ritrovo (stadi-palestre, bowling, cinema, teatri, ecc.).

e) devono ritenersi in ogni caso compatibili con le destinazioni residenziale, commerciale, produttiva e turistica le seguenti attività: ambulatori medici e di analisi; studi professionali, agenzie (immobiliari, di viaggi, di pubblicità, ecc.); sedi amministrative di società ed imprese.

8. Fermo restando quanto stabilito al comma 3, per gli immobili esistenti, ove non sussistano particolari indicazioni nel Piano Regolatore Generale, è sempre consentita la modificazione, con o senza opere, della destinazione d'uso in atto, per renderla conforme alla destinazione stabilita dal Piano Regolatore Generale o a quella prevalente nella Z.T.O. in cui l'edificio ricade.

Art. 25. Certificato di destinazione urbanistica

1. Il Dirigente od il Responsabile del Servizio rilascia, su richiesta degli interessati, cui va allegato un estratto di mappa rilasciato dall'U. T .E. da non più di sei mesi, un certificato di destinazione urbanistica che specifica per l'immobile indicato quali siano le previsioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti o adottati e nel quale, in particolare, sono precisati:
i vincoli di carattere urbanistico ed ambientale;
le modalità di intervento;
i limiti parametrici e volumetrici;
le destinazioni d'uso prevalenti per l'immobile e la zona,
2. Ai sensi del 4° comma, punto n. 6, dell'art. 79, della L.R. 61/85, il predetto certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 30 giorni dalla richiesta e conserva validità per un anno, a meno che non intervengano modificazioni nella disciplina urbanistica vigente.

Capo III° - La Commissione Edilizia

Art. 26 - Attribuzioni e competenze della Commissione Edilizia.

1. La Commissione Edilizia esprime obbligatoriamente il proprio parere su tutte le richieste di rilascio di permessi di costruire, che comportino la realizzazione d'interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia ai sensi dell'art 10 lettere a) b) c) del D.P.R. 380/01 e successive modifiche.
2. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere, che dev'essere adeguatamente motivato, tenendo conto dell'attività istruttoria svolta dal responsabile del procedimento, con prevalente considerazione degli aspetti architettonici e compositivi delle opere edilizie e degli interventi proposti;

essa verifica, in particolare, il loro corretto inserimento nell'ambiente urbano, ambientale e paesaggistico, riservando specifica attenzione alle tipologie, ai materiali ed ai colori. Entrerà perciò nel merito della coerenza, del decoro e del carattere distributivo e funzionale generale dell'opera esaminata. Riscontrate insufficienze, pretenderà affinamenti di progettazione anche al fine di elevare il tenore edilizio nel territorio comunale. Controllerà i materiali ed i colori di ogni nuova opera con la verifica delle relazioni visive ed il buon ordine dell'ambiente. Curerà la salvaguardia dell'ambiente sia antico che moderno e il suo inconfondibile carattere. Nel parere la C.E. potrà dare indicazioni o suggerimenti che non potranno mai incidere negativamente sui parametri quantitativi ammessi dalla normativa vigente P.R.G.

3. Quando il parere della Commissione sia già stato reso, il soggetto decidente non può chiedere il riesame della pratica, se non alla luce di fatti nuovi o sopravvenuti.
4. Sono altresì sottoposti all' esame della Commissione Edilizia:
 - le proposte di annullamento di permessi di costruire;
 - le determinazioni su opere abusive che comportino la loro demolizione od il ripristino dei luoghi.
5. Alla Commissione Edilizia possono essere richiesti pareri in merito alla modifica dello strumento urbanistico generale e del Regolamento Edilizio e sugli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa sia pubblica che privata, sulle opere pubbliche comunali.
6. La Commissione Edilizia, integrata dagli esperti in bellezze naturali e in tutela dell'ambiente, ai sensi della L.R.V. n. 63/94, esprime pareri obbligatori relativamente:
 - al rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99;
 - alla determinazione dell'indennità prevista dall'art. 164 D.Lgs. 490/99.
7. La Commissione può emettere pareri quadro interpretativi delle N.T.A.del P.R.G. e del Regolamento Edilizio che devono essere resi pubblici.

Art. 27 - Composizione della Commissione Edilizia.

1. La Commissione Edilizia è nominata dal Consiglio Comunale ed è composta da 2 componenti di diritto e da n. 3 componenti elettivi. Sono componenti di diritto il Sindaco pro-tempore, o un Assessore suo delegato, che assume la Presidenza della Commissione, il Dirigente pro tempore del Settore Urbanistica/Edilizia del Comune o, in mancanza, il Responsabile del Servizio o dell'Ufficio. Il Consiglio Comunale nomina poi gli altri componenti della Commissione, assicurando la presenza di almeno un componente indicato dalla minoranza.

2. Nelle ipotesi previste dall'art. 4 della legge regionale 31.10.1994, n. 63, la Commissione è integrata da due esperti, nominati dal Consiglio Comunale tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico monumentale.
3. La qualificazione di esperto, sia nelle materie urbanistiche e edilizie che in quelle ambientali va documentata, per tutti i componenti la Commissione, con riferimento al titolo di studio, alla qualificazione professionale, alle attività e agli incarichi svolti da comprovare anche mediante autocertificazione. 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.
4. Assiste alle sedute come segretario e ne redige i verbali un funzionario comunale, senza diritto di voto, nominato dal Presidente.
5. Ai componenti della Commissione spetta un gettone di presenza determinato dal Consiglio Comunale.

Art. 28 - Funzionamento

1. La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal Presidente con avviso fatto pervenire ai componenti almeno tre giorni prima della riunione.
2. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza della maggioranza dei componenti. Nelle ipotesi in cui opera la Commissione Edilizia integrata, i pareri possono essere assunti anche con la presenza di un solo componente esperto in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.
3. Per le pratiche all'ordine del giorno, per le quali sia stato preventivamente richiesta audizione da parte delle persone che rappresentino un interesse, si procederà con una fase preliminare di sedute della Commissione Edilizia, durante la quale saranno rese note le risultanze del procedimento istruttorio e verranno sentite le eventuali osservazioni in merito. Il parere di competenza della C.E. sarà di seguito formulato nella seduta non aperta al pubblico. Al fine di organizzare i lavori gli eventuali interessati dovranno almeno un giorno prima, presentare domanda scritta indirizzata al Presidente della Commissione.
4. Il parere è assunto a maggioranza dei componenti presenti. Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente od indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, nonchè dal partecipare alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.
5. I singoli commissari possono chiedere che sia verbalizzato il motivo del

proprio voto contrario o della astensione.

6. Il parere degli esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente va sempre verbalizzato, anche se favorevole. Le valutazioni di questi ultimi vanno puntualmente indicate anche nell'autorizzazione, che il Dirigente trasmette alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.
7. I pareri sono sottoscritti dal Presidente, da un componente e dal Segretario della Commissione Edilizia. Quest'ultimo cura la trasmissione dei pareri della Commissione al responsabile del procedimento, entro i termini definiti dall' art. 12.

Art. 29 - Durata

1. La Commissione edilizia rimane in carica per il periodo corrispondente alla durata del Consiglio Comunale che l'ha nominata. Il componente nominato in sostituzione di altro, deceduto, dimissionario o decaduto, rimane in carica fino alla scadenza naturale della Commissione.
2. Si applicano, con riguardo alle cause di ineleggibilità, incompatibilità, decadenza ed astensione, le disposizioni in vigore per i Consiglieri Comunali.
3. Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, decade automaticamente e il Consiglio Comunale provvede alla sua sostituzione.
4. La Commissione deve essere obbligatoriamente rinnovata entro la scadenza potendo esercitare legittimamente le proprie funzioni per i 45 giorni successivi al termine del mandato, oltre i quali i pareri eventualmente espressi devono considerarsi nulli (Legge 444/94).

Art. 30 -Attività di indirizzo

1. All'inizio del proprio mandato, la Commissione Edilizia definisce, in un apposito documento che trasmette per conoscenza al Consiglio Comunale, i criteri a quali essa intende conformare la propria attività.
2. Il documento deve specificare a quali parametri di valutazione architettonica, ambientale e paesaggistica sia data la prevalenza; come debba essere assicurato l'equilibrio tra spazio e volume edificato; come, in assenza di tipologie edilizie definite, sia possibile mantenere una valutazione coerente ed omogenea dei progetti.
3. Il documento può essere successivamente aggiornato o integrato dalla Commissione, salvo l'obbligo di informare delle modificazioni apportate il Consiglio Comunale.

Capo IV° - Esecuzione e controllo delle opere

Art. 31 - Inizio dei lavori

1. Il titolare del permesso di costruire ha l'obbligo di comunicare al Servizio Edilizia Privata l'inizio dei lavori almeno 10 giorni prima dell'effettivo inizio. Con la stessa comunicazione, o con nota distinta, egli può chiedere, ove trattasi di nuovi fabbricati, l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello e deve comunicare il nominativo del Direttore dei Lavori e del costruttore, qualora non risultino già da precedenti atti.
2. Qualora il Servizio Edilizia Privata non provveda ai sensi del primo comma, il direttore dei lavori trasmette al Comune un'apposita relazione, nella quale sono descritte in dettaglio le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati, che dovranno uniformarsi salvo i casi particolari che verranno determinati ai sensi del 1° comma, ai seguenti parametri:
 - a) nel caso di strada con marciapiede la quota 0.00 viene determinata a +20 cm. rispetto al marciapiede;
 - b) nel caso di strada senza marciapiede la quota 0.00 viene determinata a +30 cm. rispetto al colmo stradale asfaltato; a +40 cm. se la strada non è asfaltata.
 - c) nel caso che il terreno sia a quota inferiore a quella stradale di 1,00 m o più, la quota 0,00 di riferimento sarà quella del piano campagna + 40 cm;
 - d) nel caso che il terreno sia a quota superiore a quella stradale, la quota 0,00 di riferimento sarà quella del piano di campagna + 30 cm.
3. Con la comunicazione di inizio lavori vanno pure trasmesse in copia:
 - a) la denuncia formulata al Genio Civile per l' esecuzione delle opere in cemento armato, con la prova dell'avvenuta ricezione;
 - b) le autorizzazioni, i pareri ed i nulla - osta che devono essere acquisiti prima dell'inizio delle opere e che non siano stati ancora prodotti;
 - c) l'eventuale parere preventivo dal Comando vigili del fuoco, ai fini della prevenzione incendi quando necessario;
 - d) progetto ai sensi dell'art. 25 della L.S. 10/91.
4. Ai fini della responsabilità prevista dall'art. 6 della legge 28.2.1985, n. 47, vanno sempre tempestivamente comunicati, da parte del titolare della concessione od autorizzazione edilizia, gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori.
5. Deve essere posto all'interno del cantiere, visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni recante le seguenti indicazioni:
natura dell'intervento;
nome del progettista, del direttore e del costruttore, e, ove occorra, del professionista incaricato del calcolo statico e del responsabile della sicurezza del cantiere;

Art. 32- 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 pubblico o sottosuolo pubblico, l'interessato deve presentare domanda al Dirigente su moduli forniti dal Comune ed ottenere la relativa concessione. Nella domanda vanno precisati l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera, allegando gli elaborati di progetto a ciò necessario o richiamando quelli presentati per il rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia o in sede di denuncia di inizio attività.
2. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo pubblico o sottosuolo pubblico, l'interessato deve presentare domanda al Dirigente su moduli forniti dal Comune ed ottenere il relativo permesso. Nella domanda vanno precisati l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera, allegando gli elaborati di progetto a ciò necessari o richiamando quelli presentati per il rilascio del permesso di costruire in sede di denuncia di inizio attività.
3. Le modalità di occupazione e di esecuzione dei lavori previsti sono fissate nel permesso di costruire, che viene rilasciato dal Dirigente previa corresponsione dell'apposita tassa; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
4. In caso di sopravvenuta necessità, correlata all'interesse pubblico, il Dirigente ha facoltà di sospendere o revocare il permesso di costruire e di imporre il ripristino dei luoghi, provvedendo d'Ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza.
5. In caso di manomissione autorizzata del suolo pubblico ed a garanzia del ripristino, il Dirigente può subordinare il rilascio del permesso di costruire al versamento di una cauzione.

Art. 33 - Varianti in corso d'opera

1. Durante l'esecuzione dei lavori, possono essere apportate variazioni al progetto approvato: solo le varianti diverse da quelle previste dal 2° comma dell'art. 22 del D.P.R. 380/01, necessitano del rilascio di un nuovo permesso di costruire, mentre le altre possono essere oggetto di denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4 del presente Regolamento.
2. Con il rilascio di un nuovo permesso il Dirigente o, in sua mancanza, il Responsabile del servizio o dell'Ufficio può indicare, in relazione al tipo di modifica apportata al progetto originario, un diverso termine per l'ultimazione dei lavori.
3. Il permesso di costruire per l'esecuzione di opere in variante in corso d'opera è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di

costruzione, se dovuti, salvo lo scomputo di quanto già corrisposto per il permesso originario.

4. Le varianti non essenziali necessitano comunque di una nuova autorizzazione ambientale, qualora interessino immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99.

Art. 34 - Conduzione del cantiere

1. Nell'esecuzione di opere edilizie, il costruttore deve evitare pericoli o danni a persone e cose, provvedendo altresì ad attenuare i rumori e le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse. In particolare, devono essere chiaramente visibili tutte le tabelle prescritte nei cantieri per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
In particolare deve essere rispettata tutta la normativa prevista dalle Leggi 494/96, 626/94 e successive modifiche;
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il cantiere va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi; devono, inoltre, essere adottati tutti gli accorgimenti per salvaguardare l'incolumità pubblica, per assicurare la possibilità di transito ed evitare la formazione di ristagni d'acqua. 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, mentre gli angoli sporgenti devono essere evidenziati mediante apposita zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse, che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
4. Tutte le strutture provvisorie (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.
5. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 2,30 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
6. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per la loro esecuzione e riservandosi il potere di effettuare interventi sostituitivi a spese degli interessati.

Art. 35 Ultimazione dei lavori.

1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata al Comune utilizzando i moduli predisposti.

2. I documenti necessari per verificare la conformità delle opere realizzate al progetto e per richiedere la certificato di abitabilità o agibilità sono i seguenti:
 - a) certificazione del richiedente del certificato, che attesti, la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato e, il prosciugamento dei muri e la salubrità degli ambienti.
 - b) Certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica.
 - c) 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.
 - d) Dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della L. n. 46/90 rilasciata dall'impresa installatrice, come modificata dagli artt. previsti al Capo V del D.P.R. 380/01 e successive modifiche.
 - e) Autorizzazione all'allacciamento degli scarichi 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 del D.Lgs. 157/99 e della L.R. 7/83 e successive modificazioni.
 - f) Documentazione comprovante l'avvenuta denuncia di nuova costruzione o variazione al N.C.E.U. ai sensi delle normative vigenti con allegata copia delle planimetrie delle unità immobiliari autenticata dal tecnico redattore.

3. Nei casi in cui sia necessario vanno allegati:
 - a) Certificato finale di prevenzione incendi o in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF.
Autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24.5.88 n 203.
 - b) 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), nonché degli artt. 77 e 82 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche.
 - c) Autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore.
 - d) Ogni altro documento anche non espressamente indicato ai punti precedenti ma che fosse previsto dalla vigente legislazione.

Art. 36 Certificato di agibilità.

1. Nessuna nuova costruzione può essere utilizzata senza il preventivo rilascio del certificato di agibilità da parte del Dirigente o, in mancanza, del responsabile del Servizio o dell'Ufficio, che può avvenire anche tacitamente nei modi previsti dal successivo comma 5.

2. Il predetto certificato è altresì richiesto dopo l'esecuzione di interventi che abbiano comportato:
 - a. nuove costruzioni;

- b. ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali;
 - c. interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutati secondo quanto dispone la normativa vigente.
3. Il certificato di agibilità rilasciato o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta e concessa, certifica che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità. In detta certificazione è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati al permesso di costruire ovvero alla denuncia di attività e loro eventuali e successive varianti.
 4. L'Ufficio Tecnico Comunale, acquisita la dichiarazione di ultimazione lavori completa della documentazione descritta dall'art. 35, può verificare nei trenta giorni successivi la conformità delle opere al progetto approvato e la sussistenza delle necessarie condizioni igienico sanitarie.
 5. Ove l'Ufficio competente non provveda al suddetto controllo, l'agibilità si intende comunque acquisita, una volta trascorsi 30 giorni dalla presentazione della richiesta (60 nel caso in cui sia stata presentata l'autocertificazione circa la conformità igienico-sanitaria ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche), completa delle attestazioni e certificazioni indicate all'art. 35. L'integrazione della documentazione può essere richiesta una sola volta entro 15 giorni dalla presentazione ed il termine anzidetto riprende a decorrere per intero dalla produzione della documentazione richiesta.
 6. Trascorso detto termine il Comune e gli Enti erogatori dei Servizi potranno disporre l'attivazione delle rispettive forniture.
 7. Il certificato di agibilità per le strutture produttive risponde ai soli fini edilizi, ma l'esercizio della specifica attività potrà iniziare solo a seguito di apposita denuncia al Settore Igiene Pubblica dell'A.S.L., chiamato a verificare il rispetto delle specifiche norme anti-infortuni e di Settore.
 8. Trasferimenti, nuovi insediamenti, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere devono essere comunque comunicate al Settore Igiene pubblica dell'A.S.L. che potrà disporre ispezioni ed accertamenti sulla permanenza delle condizioni igienico sanitarie.

Art. 37 Dichiarazione di non agibilità.

1. La dichiarazione di non agibilità di un fabbricato è assunta dal Dirigente o, in mancanza, dal Responsabile del Servizio o dell'Ufficio, su conforme parere del Settore Igiene Pubblica dell'A.S.L., quando, a seguito di verifica

tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, si riscontri che l'immobile non presenta i requisiti igienico-sanitari minimi per l'uso cui è stato destinato e alle specifiche norme di sicurezza richieste dalle particolari attività in esso esercitate.

2. La dichiarazione di non agibilità, comporta per il Sindaco l'obbligo di ordinare lo sgombero dell'immobile, impedire l'accesso ed imporre a chi ha ingenerato il pericolo di porre rimedio.
3. La dichiarazione di non agibilità va comunicata agli Enti erogatori di servizi pubblici, che ai sensi dell'art. 45 della Legge 47/85 devono sospendere le somministrazioni.

TITOLO II° DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

Capo I° Definizioni di elementi particolari

Art. 38 Cortile, patio, lastrico solare, cavedio

1. Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

a) *cortile*: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili delimitata in tutto o in parte da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi una altezza maggiore o uguale a ml. 2,50 con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del cortile;

b) *patio*: è l'area libera scoperta destinata a illuminare e ventilare locali abitabili appartenenti ad un'unica unità abitativa, completamente delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro; l'altezza delle pareti è misurato dalla più bassa quota di calpestio del patio.

c) *lastrico solare*: è la copertura di un volume edilizio, delimitato da pareti verticali da esso emergenti, l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

d) *cavedio*: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricati lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, cioè non destinati alla permanenza di persone. Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori alle seguenti:

altezza	area	lato minore	diametro
fino a ml 8,50	mq. 12,00	ml.3,00	ml.4,00
da ml 8,50 a ml 12,50	mq. 16,00	ml.4.00	ml 4,50

Art. 39 Caratteristiche edilizie di cortili, patii, lastrici solari e cavedi

1. I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
2. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita nelle N.T.A. relativa al distacco tra i fabbricati, riducibili a ml.6,00 nel caso di pareti non finestrate.
3. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso.
4. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra la superficie del cortile e superficie dei muri del perimetro.
5. I patii devono avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

6. La distanza minima tra le pareti che delimitano il patio non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di ml. 6,00.
7. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
8. I cortili ed i patii devono essere facilmente accessibili dall' esterno anche a mezzo di locali comuni di disobblio.
9. I cortili chiusi, nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.
10. I cortili devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,50 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali, nel caso che servano più unità abitative.
11. La superficie del cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso ferme restando le superfici minime di cui alla lettera c) del precedente art. 33.
12. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base del cavedio.

Art. 40 Posto macchina e magazzino-ripostiglio.

1. In ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina ed un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa.
2. Anche per i nuovi alloggi ricavati attraverso la modifica della destinazione d'uso, la ristrutturazione e gli ampliamenti di edifici esistenti deve essere garantito un posto macchina per ogni nuova unità abitativa; tuttavia, quando questo non risultasse possibile senza compromettere gravemente l'integrità strutturale e/o funzionale dell'edificio, il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere la monetizzazione di detto posto macchina, secondo quanto deliberato dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento.

Art. 41 Impianti tecnologici

1. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e ad almeno mt. 100 dalle abitazioni, tranne per le cabine elettriche i serbatoi di uso familiare e gli

impianti ubicati all'interno delle zone produttive.

2. In ogni caso devono rispettare una distanza dai confini di ml. 1,50.
3. Gli impianti per l'installazione delle antenne per la telefonia mobile vanno ubicati esclusivamente nelle aree appositamente individuate nel PRG. La realizzazione dovrà osservare quanto previsto dall'art. 90 bis delle Norme Tecniche di Attuazione.

Capo III° Aspetto esterno degli edifici e degli spazi

Art. 42 Decoro degli edifici

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

Art. 43 Spazi scoperti

1. Sono spazi scoperti ai sensi del presente articolo, tutti gli spazi, pubblici o privati, di pertinenza delle unità edilizie.
2. Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta:
 - a) la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli;
 - b) la semina di specie di rinforzo della tenuta del terreno nelle sistemazioni a prato;
 - c) la sistemazione con materiale non impermeabilizzante di tutta la viabilità interna carraia;
 - d) la realizzazione dei percorsi pedonali con materiale lapideo naturale o in

cotto in relazione all'ambiente e alle strutture edilizie.

3. A tal riguardo il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. Il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
5. Il Dirigente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 44 - Parchi, zone a verde, alberi di alto fusto

1. E' salvaguardato il patrimonio verde del territorio comunale in ogni suo aspetto. E' vietato l'abbattimento di alberi d'alto fusto di pregio, di alberi facenti parte integrante dei parchi, di vegetazione arborea lungo i corsi d'acqua se non per motivi di incolumità pubblica e purchè giunta alla fine del ciclo vitale, e con l'immediata sostituzione di quanto abbattuto con piante della stessa essenza o come da elenco allegato al Regolamento Alberi.
E' altresì vietato l'abbattimento parziale o totale delle macchie di vegetazione spontanea ancora esistenti nel territorio.
E' fatto obbligo ai proprietari dei parchi una corretta manutenzione degli stessi con rispetto del rimboschimento previsto dal secondo comma.

Art. 45 Recinzioni.

1. Per le recinzioni in zona A si rimanda a quanto stabilito dalle N.T.A. della V.PRG per il Centro Storico.
2. Le recinzioni nelle zone B, C, devono essere realizzate utilizzando i seguenti materiali:
 - essenze arbustive potate a siepe;
 - rete metallica, accompagnata da essenze arbustive potate a siepe;
 - staccionate in legno naturale o verniciato nelle gradazioni del bianco, nelle gradazioni scure del verde ovvero del bruno;
 - in muratura in cotto a facciavista ovvero intonacato con colori naturali nelle gradazioni dal bianco all'ocra al rosso mattone.
 - in ferro su muretto H max 50 cm. intonacato e dipinto come punto d).E fatto divieto di utilizzare nelle recinzioni elementi prefabbricati in calcestruzzo. Le recinzioni in ferro possono essere consentite unicamente in conformità a delle tipologie uniformate alla massima semplicità formale. L'altezza delle recinzioni non deve essere superiore a ml. 1,50, misurata

dalla quota media del piano stradale prospettante o in assenza di strada dal piano campagna. Il Dirigente sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

3. Nelle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati (zona D), anche in adiacenza a zone residenziali o agricola, le recinzioni possono essere di altezza massima di ml. 3,00. Nell'area compresa tra il fronte del fabbricato e la strada, e comunque per una profondità non inferiore a ml. 10,00 dalla strada, le recinzioni devono avere altezza massima di ml. 1,50 con trasparenze nelle zone particolari (incroci, curve) e sul fronte stradale

4. Nelle zone agricole sono consentite soltanto le recinzioni realizzate con siepi o rete metallica di altezza non superiore a ml. 1,50, sostenuta da pali in legno semplicemente infissi nel terreno, purchè mascherata o accompagnata con essenze arbustive potate a siepe, salvo le maggiori prescrizioni indicate nelle N.T.A. del P.R.G.

E' consentita, solo su fronte strada, la realizzazione di uno zoccolo in muratura di altezza massima di cm. 50 e di 20 cm fuori terra sui restanti fronti. E' consentita la realizzazione di cancelli in ferro o legno, e pilastri in mattoni o intonacati fino ad un'altezza di mt. 2,50 sulla quota media stradale, compatibilmente con la vicinanza degli incroci stradali.

E' consentita, ove risulta la necessità di proteggere le coltivazioni in ottemperanza alla legge sui fondi chiusi, la recinzione del fondo rustico, ovvero del singolo podere o di ampi appezzamenti coltivati, realizzata con rete metallica di altezza non superiore a ml. 1,80, sostenuta da pali in legno semplicemente infissi nel terreno.

Nelle zone agricole la distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1,00 ml sul terreno non può essere inferiore a ml. 1,00. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a ml. 1,00 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno.

La distanza dal confine stradale, nelle zone agricole, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad ml. 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a ml. 3,00. Tale distanza si applica anche per le recinzioni superiori a ml. 1,00 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno.

5. Le recinzioni delle aree destinate ad attrezzature ed impianti pubblici dovranno essere realizzate con forme, dimensioni e materiali definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali specifiche.
6. Nelle zone urbane, residenziali e per insediamenti produttivi, al fine di garantire la sicurezza del traffico stradale in corrispondenza di incroci e curve, dovrà essere garantita un'area di rispetto degli incroci determinata dal triangolo avente due lati sulla prosecuzione delle linee di recinzione, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione delle linee stesse sia eguale al doppio della distanza minima della recinzione dalla sede carrabile, con un minimo di ml. 3,00, secondo lo schema seguente:

7. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si rimanda al D.Lgs. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 46 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. 4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 50, sempre che non si superi il limite di 50 cm. dal filo esterno del marciapiede.
 - b) oltre i ml. 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,40.
2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm. 10.
3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
 - b) per lanterne, lampade, fanali; insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
4. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml.4,50 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.
5. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purchè siano ricoperte da elementi trasparenti superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

Art. 47 Altezza minima della falda del tetto

1. Altezza minima della falda del tetto da terra non deve essere inferiore a ml. 2,20.

Art. 48 Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
2. Le antenne, e in particolare quelle paraboliche per la TV satellitare, non potranno essere installate sulla facciata degli edifici. All'interno di eventuali logge potranno essere installate solo se inferiori a 60 cm di diametro e non potranno in ogni caso sporgere dal filo della facciata. In ogni altro caso dovranno essere ubicate sul tetto, senza alcun titolo abilitativi se di diametro inferiore a 100 cm..
3. Negli edifici di nuova costruzione è prescritto installare un impianto centralizzato per le antenne di ogni tipo.
4. Le macchine motocondensanti per gli impianti di condizionamento e climatizzazione devono essere appoggiate a terra se al piano terreno, devono essere installate nei poggioli, a terra se ai piani superiori e devono essere collocate, ove possibile, non sui fronti principali degli edifici. Non necessitano di alcun titolo abilitativo se comprese entro la superficie massima di 0,55 mq.

Art. 49 Coperture

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche delle tipologie previste nelle N. T.A. e dell'ambiente circostante.

Art.50 Scale esterne

1. Sono ammesse le scale esterne non coperte fino ad una altezza massima pari al piano di calpestio del I° piano, sempre che questo non sia vietato da specifiche N.T.A. del P.R.G. Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente scale prescritte per ragioni di sicurezza.

Art.51 Marciapiedi

1. Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il Dirigente può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni i materiali e le modalità costruttive.

2. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata, a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità prescritte dal Dirigente sentito l'Ufficio Tecnico settore LL.PP.

Art. 52 Portici pubblici o ad uso pubblico

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario, che ne mantiene la proprietà privata.
2. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
3. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario per quanto attiene al decoro degli spazi.
4. Il Dirigente fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
5. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo le modalità e tipi stabiliti dal Comune.
6. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
7. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,50 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00 .
8. Ai fini della determinazione del volume edificabile i portici con sovrastanti corpi chiusi, gravati di perpetua servitù di pubblico passaggio, non sono conteggiati.

Art. 53 Apertura di accessi e strade private

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.
2. Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.
3. Il Dirigente può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

4. Ogni lotto, di norma, può disporre di un solo accesso carrabile e pedonale sulla pubblica via; all'esterno del lotto, separato dalla via, deve essere ricavato uno spazio da adibire alla sosta dimensionato in base alla consistenza dell'intervento edilizio.
5. Per ogni accesso carrabile e pedonale deve essere garantito un idoneo deflusso delle acque, tale da evitare lo sversamento delle stesse sulla pubblica via.
6. Gli accessi ai fondi privati dagli spazi pubblici (strada, piazza, ecc.), gli attraversamenti di fossi e corsi d'acqua dovranno essere costruiti con strutture a ponte ad arco o lineare al fine di salvaguardare l'ambiente e lo scorrimento normale delle acque. Sono ammesse solo strutture a ponte, solette appoggiate su plinti sulle sponde o strutture metalliche.
7. E' consentito procedere a tombamenti di fossi e corsi d'acqua solo nell'ambito del piano comunale generale per le fognature.

Capo IV° - Prescrizioni di carattere speciale.

Art. 54 - Segnaletica stradale e toponomastica.

1. Dopo il rilascio del certificato di abitabilità, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina, con spesa a carico del richiedente .
2. Al Comune è riservata la facoltà di variare la numerazione civica e di sostituire la relativa segnaletica.
3. Nel rispetto della legislazione vigente e previa corresponsione dell'indennità dovuta, il Comune può installare all'interno delle proprietà private o sugli immobili di proprietà privata:
 - a. tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - b. segnaletica stradale e turistica;
 - c. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - d. mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili.

Art. 55 - Insegne e cartelli pubblicitari.

1. Lungo le strade, nei luoghi sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/04, a tutela di bellezze naturali e paesaggistiche o di edifici o di luoghi di interesse storico o artistico, e' vietato collocare cartelli, insegne di esercizio ed altri mezzi pubblicitari, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 285/92, come modificato dall'art. 30 della L. 472/99.

2. E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici ubicati in zona A, 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, nelle aree a verde pubblico. Sugli edifici ubicati in Zona A è sempre possibile installare le “insegne di esercizio” così come definite dall’art. 47 – 1° comma – del D.P.R. 16.12.1992 n° 495, secondo le modalità stabilite dalle N.T.A. della V.PRG del Centro Storico e dal vigente Regolamento per la Disciplina degli Impianti di Pubblicità e Propaganda.
3. Nelle località di cui al primo e 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 D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495 e delle installazioni previste dal piano generale degli impianti pubblicitari e dal piano della segnaletica approvati dall'Amministrazione Comunale.

Art. 56 Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Dirigente, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.
2. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

TITOLO III° NORME IGIENICO – SANITARIO

Capo I° Prescrizioni Igienico-Costruttive

Art. 57 Igiene del suolo e del sottosuolo

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole d'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.
2. In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi, o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno nel rispetto delle indicazioni della classificazione geologica dei terreni fatta negli elaborati di analisi del P.R.G.
3. È vietato altresì impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili.

Art. 58 Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni

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

Art. 59 Muri perimetrali

1. I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico.
2. I muri esterni devono essere intonacati ovvero realizzati in muratura a facciavista, le pareti perimetrali degli edifici devono essere intrinsecamente asciutte. Non è ammesso l'uso di intonaci impermeabili.
3. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensa e permanere asciutti nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi previste in progetto; nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione.

Art. 60 Misure contro la penetrazione dei ratti e dei volatili

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

Art. 61 Protezione dall'umidità

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
2. I locali al piano terra adibiti ad abitazione permanente devono essere realizzati ad una quota non inferiore alla quota 0.00 come definita dall'art. 31, assicurando in ogni caso idoneo isolamento mediante la costruzione di vespai impermeabilizzati e solai isolati dal terreno preesistente.
3. Per i locali abitabili, è ammessa la costruzione di tamponamenti in pannelli di tipo prefabbricato purchè idonei a garantire l'isolamento termico ed acustico ai sensi della normativa vigente.

Art. 62 Convogliamento delle acque meteoriche

1. I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti ed organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.
2. Le acque meteoriche, raccolte dai tetti e dalle coperture in genere, devono essere convogliate su linee di compluvio a mezzo di canali di gronda, ottenuti con sagomatura dei getti in calcestruzzo, destinati a formare i

cornicioni e per impiego di veri e propri canali in lamiera zincata o in altro metallo non ossidabile.

3. Le tubazioni verticali, devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di fognatura privata e comunale.
4. Nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale devono essere predisposti opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato.
5. Nel caso in cui la fognatura comunale non esista ancora e salvo l'obbligo di doversi allacciare sulla medesima non appena approntata, le acque meteoriche potranno essere lasciate defluire liberamente alla base dei pluviali.
6. Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il passaggio e per il decoro pubblico.
7. In tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.
8. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00.
9. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti in particolari soluzioni architettoniche.

Art. 63 Isolamento termico e acustico

1. Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme della Legge n. 9 gennaio 1991 n° 10 e dei relativi decreti e regolamenti di attuazione successivamente emanati.
2. Tale condizione si ritiene osservata quando il coefficiente di trasmissione termica è uguale o inferiore a $1K \text{ cal/h/mq/C}^\circ$ condizioni idoneamente certificate.
3. Nel caso di pareti perimetrali realizzate in materiale vetroso o assimilabile, il coefficiente di trasmissione termica globale non deve essere superiore a $2K \text{ cal/h/mq/C}^\circ$.

4. Le emissioni e le immissioni sonore dovranno rispettare i valori limite previsti dal D.P.C.M. 14.11.97 e, per quanto riguarda le infrastrutture stradali, ferroviarie, aeroportuali, i limiti previsti dai decreti attuativi di cui all'art. 11 della L.N. n. 447 del 28/10/95.

Dovrà inoltre essere rispettato quanto previsto dal Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale ai sensi della L.R. 21/99.

Per le sorgenti sonore interne agli edifici si applica quanto previsto dal D.P.C.M. 5/12/97 riguardante la determinazione dei requisiti acustici.

Art. 64 Impianto di riscaldamento

1. Gli spazi adibiti ad abitazione e quelli accessori devono essere serviti da idonei impianti di riscaldamento, di regola di tipo centralizzato con radiatori omogeneamente distribuiti in relazione all'uso dei singoli locali.
2. L'impianto di riscaldamento comunque deve garantire la possibilità di ottenere anche nei mesi invernali e più freddi una temperatura dell'aria interna pari a 18° c. (con un minimo esterno di -7° C.). Nei servizi si deve poter raggiungere la temperatura minima di 20° C.

Capo II° Fognature

Art. 65 Condotti e bacini a cielo aperto

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

Art. 66 Condotti chiusi

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

Art. 67 Depurazione degli scarichi

1. In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene.
2. Il Dirigente ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

3. Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc..
4. Il Dirigente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 68 Allacciamenti

1. Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle disposizioni riportate di volta in volta nella autorizzazione allo scarico, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti; tutti gli allacciamenti sono subordinati all'osservanza del regolamento comunale di gestione della fognatura.

Art. 69 Fognature delle lottizzazioni

1. Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.
2. Il Dirigente ha comunque la facoltà, sulla base di programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano del tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Art. 70 Fognature singole

1. In mancanza di rete comunale idonea, gli scarichi devono adeguarsi con quanto stabilito dal Regolamento comunale di fognature se in vigore, o con quanto stabilito dalla normativa regionale in materia: Piano Regionale di Risanamento delle Acque (P.R.R.A). Dimensioni, materiali e modalità costruttive delle vasche Imhoff sono stabilite dal D.Lgs. 11 maggio 1999 n° 152 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 71 Prescrizioni particolari

1. Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali, impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea del colmo del tetto.
2. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Capo III °Ambienti interni

Art. 72 Requisiti degli alloggi

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) locali di abitazione: camere, soggiorno, cucina;
 - b) locali accessori e di servizio: mansarde, guardaroba, spogliatoi, lavanderia, bagni, corridoi, depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage, etc..
4. I requisiti di cui al presente titolo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, studi professionali e laboratori a conduzione per i soli titolari, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività assimilabili agli spazi di abitazione.
5. *Altezze minime*: nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure:
 - all'altezza media interna dei locali ad uso abitativo (lett. a) del comma 3 precedente è fissata in un minimo di ml. 2,70; per i locali accessori e di servizio (lett. b) del comma 3 precedente l'altezza è riducibile a ml. 2,40.
 - In caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a ml. 1,90 per gli spazi di abitazione e ml. 1,80 per gli spazi accessori. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.
 - Per i locali con soffitti a volte l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra l'altezza dal piano di imposta della volta e quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento all'intradosso con una tolleranza fino al 5% a seconda del tipo di volta.
 - In caso di solai in legno l'altezza andrà misurata sulla media tra l'intradosso dell'impalcato e l'intradosso della trave quando l'interasse tra le travi sia almeno di cm. 50. In caso di interassi minori l'altezza andrà misurata sottotrave.
6. *Superfici minime*: i locali di abitazione devono avere le caratteristiche

minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:

- a) superficie minima di pavimento delle stanze da letto deve essere di almeno mq. 9,00 se per una persona e 14 mq. se per due persone, il lato minimo di almeno ml. 2,30 e cubatura non inferiore a mc. 24,30; per i locali alti almeno ml. 4,60 sono ammessi soppalchi purchè la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unitamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.
- b) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00, per i primi quattro abitanti e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

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

- stanza di soggiorno di mq. 14,00. La superficie si intende utile, quindi con l'esclusione della superficie in proiezione orizzontale della scala di collegamento tra i piani;
- angolo cottura di almeno mq. 4,00 per gli alloggi inferiori a mq. 60,00, comunicante ampiamente con il soggiorno con un foro largo almeno 1,50 ml.;
- l'angolo cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano; nel qual caso le superfici complessive dovranno risultare rispettivamente di mq. 18,00 e mq. 23,00;
- un locale servizio igienico di almeno mq. 4,00 contenente un vaso, un bidet un lavabo, una doccia o vasca da bagno. Il primo bagno dovrà avere illuminazione e aerazione naturale, salvo quanto previsto al successivo comma 12 per le ristrutturazioni;
- per i nuovi alloggi compresi quelli ricavati dalla ristrutturazione di edifici esistenti, uno o più ripostigli di superficie complessiva di almeno mq. 2,00 ricavati all'interno dell'unità immobiliare; l'eventuale garage per ricovero auto può fungere anche da ripostiglio, nel caso in cui abbia superficie complessiva superiore a mq. 16,50 e l'unità immobiliare sia collegata direttamente al garage; la scala condominiale non costituisce collegamento diretto.

8. È consentito il monovano con superficie complessiva non inferiore a mq. 30,00 se per una persona e non inferiore a mq. 40,00 se per due persone; in esso dovrà essere previsto un servizio igienico aerato e illuminato dall'esterno con superficie di almeno mq. 4,00 opportunamente disimpegnato dal locale soggiorno e un angolo cottura di almeno mq. 4,00.

In ogni edificio di nuova costruzione o soggetto a ristrutturazione edilizia il numero degli alloggi monovano per una persona non potrà superare il 10% del numero totale degli alloggi, con un massimo di un'unità. Tale possibilità rimane esclusa se la percentuale applicata non consente di arrivare all'unità.

9. Non sono ammessi alloggi che abbiano un'unica camera di superficie inferiore a mq. 14,00, anche se dichiarati per una persona.

10. Sono sempre consentite modifiche all'interno di unità immobiliari precedentemente autorizzate anche se non aventi i requisiti minimi previsti dalle presenti norme, purchè siano migliorative delle condizioni igieniche preesistenti e siano osservate le seguenti misure minime:
Altezza: locali di abitazione collettiva :ml. 2,70;
locali di abitazione privata (lettera a) :ml. 2,40;
locali accessori e di servizio (lettera b): ml. 2,20;
Illuminazione: spazi di abitazione collettiva e privata: 1/10 del pavimento
spazi accessori: 1/12 del pavimento
abitazioni ricavate nei sottotetti: 1/16 se in falda
Superficie minima locali di abitazione: tolleranza del 15% della corrispondente superficie minima
11. Il Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell' A.S.L. in caso di scostamento dalle misure standard previste dal presente Regolamento potrà imporre un idoneo impianto di condizionamento dell'aria, sempre ferme restando le misure minime inderogabili.
12. Tutti gli spazi degli alloggi di nuova costruzione di cui alle lettere a) e b) del 3° comma del presente articolo, devono avere un'adeguata superficie finestrata e apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e aerazione naturale. Per i secondi servizi o anche per il primo servizio negli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti si potrà derogare da tale norma per i vani latrina e per le stanze da bagno: in tal caso dovrà essere assicurata una canna di ventilazione atta ad assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente. Dovrà inoltre essere sempre prevista una presa d'aria comunicante con l'esterno, anche tramite condotta, inserita nell'angolo opposto rispetto all'estrazione.
13. La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m. 0,90 del pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.
14. La norma di cui al comma precedente vale solo per i locali la cui profondità. non superi di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento e quando non esistano ostacoli; per profondità superiori dovrà essere proporzionalmente aumentata la superficie utile finestrata fino ad un massimo del 25% di quella del pavimento e per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza del voltino dal pavimento.

15. Per superficie finestrata utile (se il foro si affaccia direttamente sullo scoperto), che deve essere riportata sul progetto, si intende la superficie totale dell'apertura finestrata, considerando il serramento; per le nuove costruzioni deve essere detratta la eventuale quota inferiore fino ad un'altezza di cm. 80.

Per quanto riguarda i locali abitabili nelle nuove costruzioni, prospicienti a portici, logge e aggetti in genere il calcolo della superficie finestrata utile si intende la superficie totale dell'apertura verticale detratta eventuale quota inferiore fino ad una altezza di cm 60 (c) e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette calcolata per un'altezza $p = L/2$ (ove p = proiezione della sporgenza sulla parete e L = lunghezza della sporgenza all'estremo della parete, in perpendicolare), così come dallo schema esplicativo riportato a lato. La parete finestrata (a) che si verrà a trovare nella posizione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti. (vedi schema allegato)

16. Al fine del perseguimento dei requisiti di temperatura, condizionamento ed isolamento acustico, di regola i serramenti devono essere dotati di doppia vetratura o di altri accorgimenti tecnici, che consentano di raggiungere uguali risultati.
17. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.
18. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.
19. I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.
20. Recupero dei sottotetti esistenti ad uso abitativo.

E' sempre ammesso il recupero dei sottotetti esistenti su tutto il territorio comunale ai sensi della legge regionale 6 Aprile 1999 n. 12, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

 - a) Il sottotetto consenta un'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione e di 2, 20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni.L' altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri per la relativa superficie utile. L' eventuale superficie del sottotetto la cui altezza non superi mt. 1,80 dovrà essere separata dalla parte abitabile anche mediante pareti attrezzate costituenti arredo, atte eventualmente a consentire il passaggio di aria e luce da finestre a parete.
 - b) Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
 - c) Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.
 - d) La tipologia delle aperture dovrà essere conforme a quanto stabilito dalle N. T .A. per le zone del P.R.G. ove queste sono previste e comunque compatibili con le caratteristiche degli edifici qualora sottoposti a grado di protezione o delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico.
 - e) Reperimento spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di sottotetto reso abitabile.

Qualora non sia possibile reperire gli spazi per i parcheggi pertinenziali agli alloggi di nuova formazione nelle aree del Centro Storico si applicheranno le azioni sostitutive previste dalla deliberazione del C.C. n. 50 del 23.4.93 e n. 150 del 29.10.93.

Art. 73 Edifici e locali di uso non residenziale

1. I locali destinati ad attività ed usi diversi dalla residenza devono avere un'altezza utile minima di m. 3,00. E' tuttavia consentita un'altezza di m. 2,70 per gli uffici privati e gli studi professionali situati a qualsiasi piano, nonché per gli altri usi non residenziali situati ai piani superiori al piano

terra purchè abbiano una superficie utile non superiore a mq 80. L'altezza si intende calcolata da pavimento a solaio con esclusione di controsoffitti realizzati a solo scopo di arredamento.

2. Le norme di agibilità per gli edifici ed i locali di uso non residenziale destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
 - a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
 - b) l'areazione naturale può essere sostituita con areazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale; Si richiama in proposito quanto previsto dalla circolare regionale n. 12/97 in materia di aeroilluminazione naturale e artificiale .
3. Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di seguito elencate:

per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affittappartamenti) le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq. 8,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone con altezza utile minima di m. 2,70, salvo quanto previsto dalla L.R. 4 novembre 2002, n. 33 e successive modifiche e integrazioni.
4. In caso di locali che prevedono una presenza contemporanea di almeno 100 persone, l'altezza minima dovrà essere di 4 mt.
5. Inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2,00;
 - b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di ml. 2,40;
 - c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
 - d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto.
 - e) devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie, vigenti al momento della presentazione della domanda.
6. Per quanto concerne i locali destinati all'attività produttiva dovranno essere rispettati i requisiti indicati nella Circolare Regionale n. 13/1.7.1997.

Art. 74 Ventilazione ed aerazione

1. Il responsabile dei lavori ed il costruttore, con proprio atto impegnativo dovranno prima del rilascio dell'agibilità di ogni costruzione, nuova o ampliata o ristrutturata dichiarare sotto la propria responsabilità di aver rispettato, in materia di ventilazione e aerazione dei locali, tutte le norme di

buona tecnica, legislative e regolamenti vigenti.

2. Oltre le norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 6.12.1971, n. 1083 e D.M. del 7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme seguenti:

Superficie apribile e ricambi minimi d'aria: gli alloggi devono essere progettati e realizzati in modo che la concentrazione di sostanze inquinanti prodotte dai materiali utilizzati nella costruzione dell'edificio (vernici di pavimenti in legno, pitture dei muri interni; materiali coibentanti e isolanti) le sostanze volatili presenti nei mobili e materiali di arredo (vernici dei mobili, collanti dei mobili e truciolati, impregnanti del legno, sostanze antitarlo), indumenti, stoffe, resine cosmetici, il vapore acqueo prodotto dalle persone, le sostanze prodotte dai processi di combustione (cucine, caminetti, etc.) non possono costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi medesimi.

3. I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alle portate di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili, alle portate di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione, ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.
4. Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano le persone devono essere eliminate presso le sorgenti medesime con idonei dispositivi. I ricambi d'aria negli ambienti , non dotati di impianti di condizionamento, o ventilazione meccanica permanenti devono essere ottenuti mediante aperture (dai serramenti, da parti di questi o altri dispositivi) quali:
 - Sistemi a VASISTAS su porte e finestre;
 - lamine disposte a gelosia;
 - canne verticali di aerazione;
 - altri sistemi che producano analogo risultato.
5. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorchè minima.
6. A maggior ragione le doppie finestre possono essere installate solo se non ostacolano l'aerazione naturale del locale.
7. I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare un'adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 e successive modificazioni e integrazioni.

8. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq. 0,60 per il ricambio dell'aria.
9. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve consentire un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
10. Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a ml 10,00 o superficie superiore a mq. 20,00, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte o altro), deve essere assicurata un'aerazione naturale mediante una superficie finestrata apribile di adeguate dimensioni o, alternativamente, mediante una ventilazione forzata almeno per il periodo d'uso che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria.
11. Negli altri casi gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.
12. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

Art. 75 Condizionamento: caratteri generali degli impianti

1. Gli impianti di condizionamento dell'aria generalmente devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità, di purezza dell'aria idonee ad assicurare le seguenti caratteristiche:
 - a) il minimo dell'aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc./persona/ora nei locali di uso privato. I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purchè l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
 - b) temperatura di $20\text{ C}^{\circ} + 0 - 1\text{ C}^{\circ}$ con U .R 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra $25-27^{\circ}$ con U.R. di 40-60% e comunque una differenza di temperatura fra aria esterna e interna non inferiore a 7 C° ;
 - c) la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e, nel caso, disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
 - d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata da pavimento fino ad una altezza di m. 2,00.
2. Sono fatte salve diverse disposizioni dell' Autorità Sanitaria con particolare

riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, ambienti di lavoro, etc..

3. Le prese d'aria esterne devono essere sistemate di norma sulla copertura e comunque ad un'altezza di almeno ml. 3,00 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno ml. 6,00 se su spazi pubblici.
4. La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza di parte di questa emissione sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento .

Art. 76 Installazione di apparecchi a combustione

1. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua , cottura cibi, etc., deve affluire tanta aria quanto ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione totale di almeno 6 cmq.per ogni 1,00 Kca1/h con un minimo di 100 cmq.
2. Nelle stanze da bagno e in altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.
3. Fermo restando il rispetto delle norme di cui al D.M 24.11.1984 (G.U. s.o.n. 12 del 15.1.1985), la corretta progettazione e realizzazione dell'impianto, nonchè l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica definite dalle norme UNI-CIG7129 (G.U. 3.5.1993) e norme UNI-CTI 10344, deve essere attestata con dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo (L. n. 46 del 5.3.1990). La manutenzione degli impianti deve essere eseguita da personale specializzato.

Art. 77 Impianto elettrico

1. Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico che, qualora non esistano prescrizioni o norme particolari in relazione alla destinazione d'uso, deve essere realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni delle norme C.E.I. (Commissione elettrotecnica Italiana) documentato da apposita dichiarazione in carta legale.
2. Negli edifici soggetti alle disposizioni del D.P .R 384/78 gli apparecchi di comando, gli interruttori , i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico devono essere posti ad un'altezza massima di ml. 0,90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dal citato D.P.R., relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 78 Dotazione dei servizi

1. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, a partire da una sola utenza, è costituita da almeno una stanza da bagno di altezza non inferiore. a ml.2,40 e di superficie minima di mq. 4,00 contenente:
 - un bidet;
 - un vaso;
 - un lavabo;
 - una doccia o vasca da bagno;
 - eventuale antibagno di superficie minima di mq. 1,20 con profondità minima di ml. 1,00.
2. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine devono avere, oltre ai requisiti generali le seguenti caratteristiche particolari:
 - pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza. di ml. 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile,impermeabile e resistente;
 - essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale; .
 - avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
 - i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
3. I locali per uffici devono essere dotati di un servizio igienico per i primi 60 mq., oltre tale superficie devono essere divisi per sesso.
4. L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:
 - a) nelle abitazioni civili quando abbiano già un locale con servizi igienici aventi le caratteristiche sopradescritte; in questo caso può essere consentita anche la comunicazione diretta con i soli locali a camera e la superficie del pavimento può essere inferiore a mq. 4,00;
 - b) negli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti per qualsiasi destinazione d'uso;
 - c) negli alberghi, pensioni e similari, quando il servizio sia ad uso esclusivo di una camera; in tale caso non necessita di zona filtro;
 - d) nei soli negozi non adibiti a vendita di prodotti alimentari quando al locale WC si acceda dal retronegozio, in questo caso non è prevista la zona filtro;
 - e) nei magazzini non adibiti a vendita di prodotti alimentari; in questo caso non è prescritta la zona filtro;
 - f) negli uffici, esclusivamente per i WC.

Art. 79 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

1. Le scale che collegano più di due piani compreso il P. T. devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano.
2. Potrà essere consentita l'illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di mq 0,40 per piano servito.
3. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
4. Nei vani scala è fatto assolutamente divieto di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione di cui presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
5. Le pareti dei vani scala devono essere realizzate con materiale lavabile ed impermeabile. Stesse condizioni devono avere il gradino-alzata, pedata e pianerottolo, nonchè il parapetto o la balaustra completa di corrimano.
6. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 1,05.
7. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a ml. 0,40.
8. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti; è riducibile a ml. 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni ove vi sia servizio di ascensore.
9. Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, può essere consentita una larghezza di rampa inferiore a ml. 1,20 ma con minimo di ml. 0,90; se le scale interne collegano i locali di abitazione con cantine, sottotetti, magazzini, soppalchi, ecc. il limite di larghezza minimo si riduce a 0,80 m.
10. I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:
 - alzata minima cm. 15, massima cm.20; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo in casi particolari, e comunque solo per progetti di ristrutturazione;
 - pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate sia di cm. 63.
11. Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di

scale a chiocciola coperte per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata minima di cm 25 escluse eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno ml. 1,00 per ogni gradino; l'alzata deve osservare gli indici d'alzata indicati nel comma precedente.

12. Le scale a chiocciola che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, etc. devono avere un diametro minimo non inferiore a ml. 1,20.
13. Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a ml. 0,50 del piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml.1,05; eventuali aperture dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.
14. In tutti gli immobili con più di tre piani di calpestio fuori terra deve essere previsto un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini; l'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap.
15. In ogni caso le dimensioni del vano ascensore dovranno consentire la realizzazione di una cabina di dimensioni non inferiori a ml. 1,5 di lunghezza e ml. 1,37 di larghezza.
16. La porta della cabina deve avere luce minima libera pari a ml. 0,90; sul ripiano di fermata anteriormente alla porta della cabina deve esservi uno spazio libero di non meno di ml. 1.5 di profondità.

Art. 80 Piani seminterrati e sotterranei

1. I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal comma 3 del precedente art. 72, sempre che il materiale che viene stivato non sia facilmente putrescibile, maleodorante e comunque tale da recare noia e molestia.
2. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori apertisi su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini, essendo però sempre salvo il rispetto del suolo pubblico.
3. L'altezza dei locali di cui al presente articolo non potrà essere inferiore a ml. 2,40.

Art. 81 Volumi tecnici

1. Per volumi tecnici si intendono le superfici strettamente necessarie a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche;
2. Sono pertanto da considerare volumi tecnici quelli necessari a contenere serbatoi idrici, autoclave, ascensori, i vani di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, il locale contatori.
3. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali sgombero e simili.

Art. 82 Barriere architettoniche

1. Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedito, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.
2. Oltre alle provvidenze, di cui al precedente articolo 72, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.
3. Per quanto non esplicitamente previsto da questo articolo valgono le norme di cui all'art. 1 della L.S. 9 gennaio 1989, n° 13.

Capo IV° Costruzioni di speciale destinazione

Art. 83 Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse collettive

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse collettive ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari. In ogni caso dovranno avere altezza minima pari a 3 mt. salvo diverse previsioni di leggi per singole fattispecie.
2. Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, gli spogliatoi ecc...
3. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 84 Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

1. Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad uso agricoli valgono le disposizioni del precedente articolo 72.
2. Non sono ammessi nel corpo del fabbricato residenziale locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Art. 85 Impianti al servizio dell'agricoltura

- 1 I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; in ogni caso devono essere adeguatamente areati in relazione alla tipologia dell'allevamento.
- 2 Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.
- 3 Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costituiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
- 4 Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
- 5 Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.. Le concimaie devono distare non meno di ml. 30,00 dalle abitazioni, non meno di ml. 40,00 dalle strade, non meno di ml. 50,00 da cisterne e prese di acqua potabile; se la stalla e/o concimaia sorgono in prossimità di strade vicinali, la distanza di quest'ultima dovrà essere maggiore di ml. 10,00. Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate e, impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane ecc..
- 6 Ai fini della classificazione degli allevamenti, degli insediamenti produttivi e della definizione delle distanze dai confini di proprietà, dalle residenze sparse e dalle residenze civili abitate, valgono le N.T.A. del P.R.G. e quelle di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 22.12.1989 n.° 7949, che viene qui di seguito riportata:

“..... delibera

1 Di definire nei seguenti termini le distanze minime dai limiti di proprietà per gli insediamenti produttivi

classe numerica

distanza (m)

1	15
2	30
3	50

sulla base della seguente classificazione numerica:

Classe 1:

- allevamenti bovini con n. capi 150 UCGb (unità capo grosso bovino = 600 Kg.);
- allevamenti suini con n. capi 400 UCGs (unità capo grosso suino = 100 Kg.).

Classe 2:

- allevamenti bovini con 151 capi e fino a 1000;
- allevamenti di suini con 401 capi e fino a 2500;
- allevamenti di galline ovaiole con meno di 7500 capi;
- allevamenti di polli da carne meno di 15000 capi;
- allevamenti di tacchini con meno di 5000 capi;
- allevamenti di conigli con meno di 2500 capi.

Classe 3:

- allevamenti con numero di animali superiore a quello della classe 2.

2 Di scegliere per la definizione delle distanze minime nei nuovi allevamenti dalle zone A,B,C e F, un sistema di valutazione a punteggio, definito in funzione di:

numero di animali allevati (classificazione numerica di cui al punto precedente);

tipologia costruttiva dell'ambiente di stabulazione (classificazione tipologica, che verrà di seguito descritta); e di stabilire nei seguenti termini le distanze minime fra i nuovi insediamenti zootecnici e le zone A,B,C,F (valori in metri).

classe numerica

<i>punteggio</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
0 – 30	100	200	300
31 – 60	150	300	500
61 – 100	200	400	700

La classificazione tipologica in esame le seguenti variabili:

a) *tipologia dell'ambiente di stabulazione e del sistema di pulizia (max punti 40);*

- b) sistema di ventilazione (max punti 40);*
- c) sistema stoccaggio deiezioni (max punti 20).*

A) Tipologia dell'ambiente di stabulazione e del sistema di pulizia (max. punti 40):

allevamenti bovini, vacche da latte e vitelloni all'ingrasso:

punti 0: stabulazione su lettiera; grigliato con ricircolo di deiezioni deodorizzate; pulizia meccanica giornaliera;

punti 20: grigliato con vasche sottostanti di accumulo; grigliato con pulizia per trascinamento;

allevamenti bovini, vitelli a carne bianca:

punti 30: grigliato parziale con altri sistemi di pulizia;

punti 40: pavimentazione piena e pulizia manuale;

allevamenti di galline ovaiole:

punti 20;

allevamenti di avicoli allevati a terra:

punti 20;

allevamenti di conigli:

punti 30.

B) sistema di ventilazione

punti 0: ventilazione naturale;

punti 20: ventilazione mista naturale forzata;

punti 40: ventilazione forzata.

C) sistema di stoccaggio e trattamento delle deiezioni

punti 0: vasche coperte; concimaie letame;

punti 5: vasche scoperte con prodotto non movimentato (purchè il tempo di stoccaggio non sia inferiore a 6 mesi, tempo necessario per una sufficiente deodorizzazione dei liquami);

punti 10: vasche con deodorizzazione per ossigenazione;

punti 20: impianti di depurazione; vasche scoperte di allevamenti avicunicoli.

- 3 Di fissare, con procedimento analogo a quello adottato al punto precedente in base alla classificazione numerica e tipologica, le distanze minime da residenze civili sparse e concentrate utilizzando le seguenti tabelle:*

Classe dimensionale

<i>punteggio</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
<i>0-30</i>	<i>50</i>	<i>100</i>	<i>150</i>
<i>31- 60</i>	<i>75</i>	<i>150</i>	<i>200</i>
<i>61-100</i>	<i>100</i>	<i>200</i>	<i>250</i>

Distanze minime di nuovi insediamenti zootecnici da residenze civili sparse (valori espressi in metri).

Classe dimensionale

<i>punteggio</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
<i>0-30</i>	<i>100</i>	<i>200</i>	<i>300</i>
<i>31- 60</i>	<i>150</i>	<i>250</i>	<i>400</i>
<i>61-100</i>	<i>200</i>	<i>300</i>	<i>500</i>

Distanze minime reciproche tra insediamenti zootecnici e residenze civili concentrate (nuclei Istat) (distanze in metri).

- 4 Di ricomprendere nel concetto di "nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi", ai quali espressamente la Legge Regionale n. 24/11985 riferisce la normativa distanze, gli ampliamenti dei fabbricati volti a incrementare il numero dei capi allevati.*
- 5 Di imporre, in occasione di nuovi insediamenti civili, il rispetto delle distanze suddette qualora si sia già in presenza di un allevamento zootecnico.*
- 6 Di dare atto che nel concetto di fabbricato per allevamento zootecnico, sussista o meno il nesso funzionale con il fondo, rientrano gli ospedali, le cliniche, le pensioni per piccoli, medi, grandi animali.*
- 7 I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici di tipo industriale devono inoltre distare almeno ml. 500 dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile ed avere un rapporto massimo di copertura, non superiore a quanto disposto dall'art. 19 delle N.T.A*
- 8 E' fatta eccezione per la casa di abitazione del conduttore o del custode dell'allevamento che può essere costruita a distanza inferiore a quelle indicate ai commi precedenti. I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche. Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente art. 70."*

TITOLO IV° STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Capo I° Norme di buona costruzione

Art. 86 Stabilità delle costruzioni

1. Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento e alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

Art. 87 Manutenzioni e restauri

1. I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità.

Art. 88 Provvedimenti per costruzioni pericolanti

1. Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Dirigente, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento .
2. Il Dirigente, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Capo II° Prevenzione dai pericoli di incendio

Art. 89 Locali per la lavorazione di materiali combustibili

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

Art. 90 Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

1. È richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel Decreto Ministeriale 16 febbraio 1982, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 98 del 9 aprile 1982 e sue successive eventuali modificazioni.

Art. 91 Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

1. Prima del rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo, è richiesto il nulla-osta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Art. 92 Particolari prevenzioni cautelative

1. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.
2. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
3. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
4. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art. 93 Uso di gas in contenitori

1. I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature esterne deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

TITOLO V° - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 94 – Scavi e demolizioni

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

Art. 95 – Movimento e accumulo dei materiali.

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

Art. 96 – Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del territorio

1. Sono soggetti alle disposizioni di cui al D.M. LL.PP. 11.03.88:
 - Il progetto per l'esecuzione di indagini sui terreni, intesi quali terre o rocce nella loro sede;
 - Il progetto per la costruzione e il collaudo di opere di fondazione, opere di sostegno, manufatti di materiali sciolti, manufatti sotterranei;
 - Lo studio della stabilità dei pendii naturali;
 - Il progetto di stabilizzazione dei pendii naturali e il progetto di scavi;
 - Il progetto di discariche e colmate;
 - Il progetto di interventi di consolidamento di ammassi di terreni e rocce;
 - Il progetto di interventi di ristrutturazione e consolidamento di esistenti strutture di fondazione e di sostegno;
 - Lo studio di fattibilità di opere e insieme di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano grandi aree o grandi volumi di terreno;
 - Lo studio e la valutazione degli effetti emungimenti di fluidi dal sottosuolo

e di perturbazione del regime delle pressioni interstiziali.

2. Le norme di cui al D.M. LL.PP. 11.03.1988 si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio comunale.

TITOLO VI° - DISPOSIZIONI FINALI.

Art. 97 Poteri eccezionali del Sindaco.

1. Salvo quanto previsto dall'art. 38 della L. n. 142/90, il Sindaco può ordinare, senza il preventivo parere della Commissione Edilizia, l'esecuzione delle opere o degli interventi più urgenti, che si rendano strettamente necessari per prevenire un danno imminente o fronteggiare una situazione di pericolo per la pubblica incolumità;
2. Per i motivi di igiene e decoro, il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto deturpi l'ambiente o costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche.
3. Qualora i lavori prescritti non fossero iniziati, o portati a conclusione dai proprietari degli immobili entro i termini indicati nel provvedimento sindacale, il Comune è autorizzato ad intervenire in via sostitutiva ed a spese dei medesimi.
4. Per la stessa ipotesi indicata al comma 1 è consentito al privato di presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per la demolizione di immobili prospettanti su vie pubbliche che siano giudicati di pericolo alla pubblica incolumità e per i quali non siano proponibili soluzioni alternative. Il Dirigente è obbligato a decidere in merito alla richiesta nel termine di sette giorni dal ricevimento della domanda, anche prescindendo dal parere della Commissione Edilizia.

Art. 98 Tolleranze

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

Art. 99 Potere di deroga

1. Il Dirigente può rilasciare permessi di costruire in deroga alle previsioni urbanistiche per l'esecuzione di interventi relativi ad edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico con le procedure di cui al 3° comma dell'art. 80 della L.R. 61/85.
2. Il Consiglio Comunale deve preventivamente esprimere parere favorevole, determinando il limite dell'esercizio del potere di deroga, prefissando le condizioni per la realizzazione dell'intervento ed imponendo, se del caso, la sottoscrizione da parte dell'Ente, Società, o privato beneficiario di un vincolo di destinazione d'uso dell'edificio o dell'impianto per almeno un decennio.

3. Il potere di deroga non può comunque riguardare la destinazione di zona.
4. Ai fini del presente articolo sono considerati di interesse pubblico gli edifici o gli impianti che, indipendentemente dal soggetto, pubblico o privato, che ne propone la realizzazione, sono stabilmente destinati a funzioni di carattere generale, così come definiti a titolo esemplificativo dalla circolare ministeriale n. 3210 del 28.10.1967 punto 12.

Art. 100 Violazioni del Regolamento

1. Salvo che il fatto non sia diversamente punito dalla legge, ogni violazione di norme contenute nel presente Regolamento comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria di Euro 250, il cui ammontare è aggiornato annualmente, sulla base degli indici ISTAT per il costo di vita di operai e impiegati.
2. Il Dirigente è l'autorità competente all'accertamento delle infrazioni ed alla irrogazione delle sanzioni di cui al presente articolo, nonché alla determinazione annuale dell'entità della sanzione del comma 1.

Art. 101 Vigilanza

1. Il Dirigente del Settore esercita la vigilanza sull'attività edilizia e urbanistica nel territorio comunale sulla corretta esecuzione degli interventi edilizi autorizzati, e verifica che gli stessi rispettino le norme e le prescrizioni dello strumento urbanistico generale e del regolamento edilizio, le modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi e le norme di sicurezza e pubblica incolumità.
2. A tal fine il Dirigente del Settore si avvale degli ufficiali e degli agenti di Polizia Giudiziaria, nonché degli appartenenti al Corpo di Polizia Municipale ed all'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 102 Sospensione dei lavori

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento che il Dirigente del Settore emette per finalità cautelari quando accerti d'ufficio o su denuncia dei cittadini che:
 - a) sono state effettuate opere edilizie in assenza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività;
 - b) sono state realizzate opere difformi dal progetto approvato o dalla denuncia di inizio attività ovvero che disattendano le prescrizioni formulate;
 - c) l'inizio o la prosecuzione dei lavori sono avvenuti senza che sia stato comunicato il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
 - d) sia mancato il deposito delle certificazioni richieste prima dell'inizio dei lavori;
 - e) sia mancato il deposito dei pareri resi dagli Enti preposti alla tutela di

vincoli.

2. Nel termine di 45 giorni dalla notifica di sospensione dei lavori il Dirigente del Settore emette il provvedimento definitivo . Ove il provvedimento non venga adottato entro il termine predetto, l'ordinanza perde efficacia e i lavori possono essere ripresi.
3. Qualora i lavori da sospendere concernano solo una parte dell'immobile, il provvedimento dovrà espressamente evidenziare le opere interessate dall'ordine di sospensione.
4. In pendenza della sospensione dei lavori, l'interessato non può proseguire l'opera intrapresa se non limitatamente alle parti conformi al progetto approvato, che non siano interessate dall' ordine di sospensione e possano essere eseguite indipendentemente dalle opere abusive. Queste ultime possono peraltro essere rimosse da parte dell'interessato, purchè l'Autorità Giudiziaria non abbia disposto il sequestro dell'immobile.

Art. 103 Annullamento del permesso di costruire.

1. Ove il Dirigente del Settore accerti, anche su segnalazione del Responsabile del Servizio o dell'Ufficio, che il permesso di costruire non avrebbe potuto essere rilasciato, oltre a sospendere i lavori può disporre l' annullamento, in via di autotutela, dei propri provvedimenti, anche se tacitamente assentiti.
2. A tal fine, egli dovrà acquisire il parere della Commissione Edilizia e motivare l'annullamento con riguardo al preminente interesse pubblico.

Art. 104 Sanzioni.

1. Salvo quanto previsto dalla legge in ordine a ciascuna tipologia di abuso, le determinazioni del Dirigente del Settore che comportino la demolizione od il ripristino dei luoghi devono essere precedute dal parere della Commissione Edilizia Comunale, che si esprime nella composizione integrata ove l'abuso interessi beni vincolati dal D.Lgs. 490/99. Tuttavia, nel caso di lavori allo stato iniziale, eseguiti su aree assoggettate a vincolo di inedificabilità, destinate a opere o a spazi pubblici, il Dirigente può disporre immediatamente e senza acquisire il preventivo parere della Commissione la demolizione delle opere abusive ed il ripristino, dello stato dei luoghi.
2. Ove l'abuso interessi beni vincolati dal D.Lgs. 490/99, il parere della Commissione Edilizia integrata dev' essere reso anche ai fini della eventuale determinazione dell'indennizzo cui all'art. 64 del D.Lgs. 490/99.

Art. 105 Sanatoria.

1. Nel caso in cui venga richiesto il permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 della D.P.R. 380/01, se l'abuso interessa opere o lavori per i quali

va acquisito un preventivo nulla - osta, autorizzazione o parere da parte di altri Enti o pubbliche amministrazioni, il Dirigente non può concedere la sanatoria se non ha prima acquisito l'autorizzazione, il nulla - osta od i pareri necessari.