

Comune di Poggio Nativo



REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Segretario Comunale
Dott. Carlo Russo

Il Sindaco
Vittore Antonini

Adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 23 in data 05.10.2009

INDICE

TITOLO I

CAPO I - Disposizioni generali -Ambito di applicazione - Oggetto del Regolamento

TITOLO II

Articolo 1 –Definizione degli interventi edilizi

- Interventi di nuova costruzione
- Interventi di variazione di destinazione d'uso
- Manufatti provvisori
- Lavori eseguibili d'urgenza
- Volumi accessori e tecnici
- Locali accessori
- Volumi tecnici
- Tettoie, pensiline e portici
- Gli indici edilizi
- Criteri per il computo degli indici edilizi
- Altezze dei fabbricati
- Distanze
- Distacchi
- Volumi
- Classificazione dei piani
- Piani interrati
- Volumi interrati o superfici interrate

- Intercapedini
- Piani seminterrati
- Piani sottotetti
- Soffitti inclinati e soppalchi

TITOLO III

CAPO I - Titoli abilitativi, soggetti e attività edilizia.....

Articolo 2 – Titoli abilitativi dell'attività edilizia

Articolo 3 – Presentazione delle istanze

Articolo 4 - Manutenzione ordinaria

Articolo 5 - Manutenzione straordinaria.....

Articolo 6 - Restauro e risanamento conservativo

Articolo 7 - Ristrutturazione edilizia.....

Articolo 8 - Ristrutturazione urbanistica.....

Articolo 9 - Demolizione.....	.....
Articolo 10 -Interventi per opere minori.....	.....
Articolo 11 -Interventi relativi alle pertinenze.....	.....
Articolo 12 -Nuova costruzione.....	.....
Articolo 13 -Attività edilizia libera .....	.....
Articolo 14 -Permesso di costruire.....	.....
Articolo 15 -Denuncia di inizio attività.....	.....
Articolo 16 -Autorizzazione ambientale.....	.....
Articolo 17 -Voltura del titolo abilitativo .....	.....
Articolo 18 -Proroga del titolo abilitativo.....	.....
Articolo 19 -Varianti.....	.....
Articolo 20 -Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi	.....
Articolo 21 -Autorizzazione all'agibilità.....	.....
Articolo 22 -Certificato di destinazione urbanistica.....	.....

CAPO III - Semplificazione dei procedimenti amministrativi.....

Articolo 23 -Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune .....	.....
Articolo 24 -Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse.....	.....
Articolo 25 -Sportello unico per l'edilizia.....	.....

CAPO IV - Disciplina delle opere

Articolo 26 -Inizio dei lavori .....	.....
Articolo 27 -Richiesta e determinazione dei punti fissi.....	.....
Articolo 28 -Visite ispettive.....	.....
Articolo 29 -Sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili .....	.....
Articolo 30 -Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali .....	.....
Articolo 31 -Sistemazione e bonifica delle aree edificabili .....	.....
Articolo 32 -Scavi.....	.....
Articolo 33 -Demolizioni .....	.....
Articolo 34 -Cautele per ritrovamenti di beni archeologici, storici, artistici, demo-etno- antropologici, archivistici, librari.....	.....
Articolo 35 -Manomissione del suolo pubblico .....	.....
Articolo 36 -Ultimazione dei lavori .....	.....

CAPO V - Unificazione ed elenco elaborati grafici; capitoli relazione illustrativa

Articolo 37 -Documentazione tecnica.....	
Articolo 38 -Relazione illustrativa	

TITOLO IV

CAPO I – Disciplina della salvaguardia e della formazione del verde

Articolo 39 -Disciplina del verde.....	
Articolo 40 – Potenziamento del verde.....	
Articolo 41 –Interventi sul verde esistente	

CAPO II – Ambiente urbano

Articolo 42 – Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico.....	
Articolo 43 - Insegne e mezzi pubblicitari	
Articolo 44 -Chioschi, edicole e pensiline fermata autobus	
Articolo 45 -Passaggi pedonali.....	
Articolo 46 -Percorsi ciclabili.....	
Articolo 47 -Spazi porticati.....	
Articolo 48 -Opere finalizzate all’eliminazione delle barriere architettoniche realizzate anche in deroga ai regolamenti edilizi negli edifici privati	
Articolo 49 -Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico.....	
Articolo 50 -Disciplina degli strumenti di integrazione per disabili.....	
Articolo 51 -Disciplina d’uso del sottosuolo.....	
Articolo 52 -Reti di servizi pubblici.....	
Articolo 53 -Volumi tecnici ed impiantistici	
Articolo 54 -Intercapedini e griglie di aerazione.....	
Articolo 55 -Accessi e passi carrabili	
Articolo 56 -Strade private	
Articolo 57 -Allacciamento alle reti fognarie	
Articolo 58 -Allacciamento alle reti impiantistiche.....	
Articolo 59 -Recinzioni.....	
Articolo 60 -Spazi inedificati.....	
Articolo 61 -Sistemazioni esterne ai fabbricati.....	
Articolo 62 -Toponomastica e segnaletica.....	
Articolo 63 -Numeri civici	

Articolo 64 -Installazione di antenne paraboliche, condizionatori o apparecchiature tecnologiche

CAPO III – Decoro urbano.....

Articolo 65 -Decoro delle costruzioni

Articolo 66 -Allineamenti

Articolo 67 -Spazi conseguenti ad arretramenti.....

Articolo 68 -Prospetti su spazi pubblici

Articolo 69 -Ombre portate.....

Articolo 70 -Sporgenze e aggetti

Articolo 71 -Portici e gallerie

Articolo 72 -Salubrità dei terreni edificabili.....

Articolo 73 -Disciplina del colore

Articolo 74 -Disciplina dell'uso dei materiali di finitura.....

Articolo 75 -Disciplina del verde su aree private.....

TITOLO V

CAPO I – Requisiti di comfort ambientale, spaziale, funzionale.....

Articolo 76 -Qualità dell'aria in spazi confinati.....

Articolo 77 -Ventilazione naturale.....

Articolo 78 -Ventilazione meccanica

Articolo 79 -Illuminazione naturale

Articolo 80 -Illuminazione artificiale

Articolo 81 -Controllo del soleggiamento.....

Articolo 82 -Comfort termoigrometrico: temperatura dell'aria interna; temperatura superficiale; velocità e temperatura dell'aria; umidità relativa

Articolo 83 -Comfort acustico

Articolo 84 -Classificazioni dei locali.....

Articolo 85 -Caratteristiche dimensionali dei locali.....

Articolo 86 -Cortili, cavedi, patii

Articolo 87 -Locali sottotetto

Articolo 88 -Spazi di cantinato e sotterraneo

Articolo 89 -Boxes ed autorimesse.....

Articolo 90 -Dotazione di servizi

Articolo 91 -Spazi di cottura.....

Articolo 92 -Flessibilità distributiva.....	.....
Articolo 93 -Flessibilità impiantistica.....	.....
Articolo 94 -Accessibilità.....	.....

Capo II –Norme e requisiti relativi all’utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico

Articolo 95 - Norme, ambito di applicazione, sanzioni .....	.....
Articolo 96 -Valorizzazioni delle fonti energetiche rinnovabili .....	.....
Articolo 97 - Contenimento dei consumi energetici.....	.....
Articolo 98 - Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie e con le acque piovane	

TITOLO VI

CAPO I - Normative in evoluzione.....

Articolo 99 -Stazioni ed impianti fissi per le telecomunicazioni, per la radiotelevisione e impianti assimilabili e accessori.....	.....
Articolo 100 -Interventi edilizi interessanti immobili oggetto di condono edilizio.....	.....

TITOLO VII

CAPO I - Gestione del regolamento

Articolo 101 – Composizione della commissione consultiva urbanistico edilizia – Commissione PUA - Funzionamento	
Articolo 102 - Modifiche al regolamento edilizio .....	.....
Articolo 103 - Testi coordinati.....	.....
Articolo 104 - Violazioni del Regolamento e sanzioni .....	.....
Articolo 105 -Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G. ....	.....
Articolo 106 – Disposizioni transitorie	
Articolo 107 - Abrogazioni di norme precedenti	
Articolo 108 – Entrata in vigore	

TITOLO I

CAPO I – Disposizioni generali - Ambito di applicazione - Oggetto del regolamento

L'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alla trasformazione fisica del territorio del Comune, anche con riferimento alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano, edificato e non edificato, sono disciplinate dal presente Regolamento Edilizio, dagli altri Regolamenti e strumenti Pianificatori comunali e consortili secondo le rispettive materie, dalle leggi dello Stato e della Regione Lazio vigenti.

Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Lazio, in materia di iniziativa, fasi del procedimento, conferenza dei servizi, sportello unico, collaborazione tra privati e Comune, accesso agli atti, vigilanza e sanzioni edilizie, approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, si rinvia alle disposizioni di legge, Statale e Regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.

Il presente regolamento edilizio integra le norme del Codice Civile e contiene disposizioni congrue con quelle delle norme tecniche vigenti del Comune. Rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non risulti coincidente, prevale quella del presente regolamento edilizio.

TITOLO II

Articolo 1 –*Definizione degli interventi edilizi*

Oltre alla definizione degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, sono ulteriormente definiti i seguenti interventi.

Interventi di nuova costruzione

Tutte le opere non comprese nei successivi articoli del presente titolo sono considerate nuove costruzioni anche quando riguardano l'aggiunta di volumi o superfici accessorie, quali ad esempio sottotetti, terrazzi, balconi, ecc. al di fuori della sagoma della costruzione esistente.

Interventi di variazione di destinazione d'uso

Tenuto conto di quanto previsto all'art. 14 della legge 179/92, costituisce mutamento di destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso per più del 25 % della superficie utile delle singole unità immobiliari, ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il

provvedimento di licenza, concessione o autorizzazione e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

Manufatti provvisori

Sono manufatti provvisori, anche se infissi al suolo, quelli necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie e la durata della cui utilizzazione sia predeterminata mediante atto d'obbligo. Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio su aree poste a disposizione dalla competente autorità comunale.

Lavori eseguibili d'urgenza

1 - Quando un manufatto o parte di esso, alberi o quanto altro costituiscono pericolo e/o possono arrecare danno alle cose e persone, il proprietario, i conduttori o comunque gli occupanti, senza necessità di domanda preventiva, sono obbligati a provvedere alle opere provvisorie indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo, entro il successivo primo giorno non festivo, di darne segnalazione al Comando dei VV.FF. o all'ufficio tecnico Comunale, accompagnando la comunicazione con una relazione di un tecnico abilitato che asseveri l'urgenza e lo stato di pericolo, resa ai sensi della L. 15/68.

2 - Prima di compiere le opere di consolidamento necessarie, e inoltre fatto obbligo di richiedere, entro 15 giorni dall'inizio delle opere di puntellamento e/o transennamento, Permesso di Costruire, autorizzazione, o denuncia di inizio di attività ai sensi della L. 23.12.96, n. 662, nelle forme dovute in relazione alla natura dell'intervento.

3 - Nel caso di manufatti soggetti a vincolo la segnalazione e la richiesta di nulla osta dovranno essere inoltrate, nei medesimi termini, anche alle Autorità preposte alla tutela.

4 - L'esame delle istanze di cui sopra andrà condotto con procedura d'urgenza, per cui si potrà prescindere dal rispetto dell'ordine cronologico.

5 - Le disposizioni di cui ai commi 1 e 3 si applicano anche per gli interventi urgenti di spettanza delle aziende di PP.SS..

6 - Nel caso che il pericolo riguardi alberi o manufatti provvisori, questi potranno essere abbattuti o rimossi tempestivamente, fermo restando l'obbligo di cui al comma 1, perché l'urgenza e la necessità dell'intervento siano efficacemente documentate e siano rese tempestivamente controllabili dalle Autorità preposte

Volumi accessori e tecnici

Sono volumi accessori o tecnici quelli che si aggiungono alla costruzione principali ne costituiscono pertinenza. I volumi tecnici si differenziano da quelli accessori per il fatto che i primi sono realizzati per ragioni tecniche, mentre i volumi accessori si aggiungono semplicemente ai volumi principali per migliorarne l'utilizzazione.

La sommatoria di tutte le superfici accessorie non possono risultare superiori alle superfici principali afferenti.

Locali accessori

Sono considerati locali accessori quelli non abitabili, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio soffitte, autorimesse private, depositi, magazzini, archivi morti, ecc. I locali accessori non abitabili, che costituiscono pertinenze di locali di abitazione sono considerati:

- a) accessori indiretti quando costituiscono unità immobiliare a sé stante (cantine, garage, soffitte, deposito, stenditoi, ecc.). I volumi di questi locali accessori, devono essere ubicati comunque nella medesima area edificabile dei volumi principali di cui costituiscono pertinenza. Per volumi principali si intendono quelli utili, abitabili e/o agibili;
- b) accessori diretti quando sono direttamente collegati con ambienti abitabili e/o agibili (cantine, soffitte, ripostigli in genere, ecc.)

Volumi tecnici

Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio, (quali ad esempio extracorse degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione), che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso.

La ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili.

Ai sensi e per gli effetti del comma 60 dell'art. 2 della legge 662/96, lettera "i", i volumi tecnici e le autorimesse private interrate sono sottoposte a semplice autorizzazione edilizia, mentre restano sottoposte a concessione edilizia ed al contributo afferente il costo di costruzione, la costruzione e l'ampliamento dei volumi accessori.

Sono considerati inoltre volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i materiali derivanti dalla raccolta differenziata degli r.s.u. non eccedenti il 3% del Volume complessivo dell'unità immobiliare.

Essi debbono essere dislocati all'interno della sagoma del fabbricato autorizzato.

Tettoie, pensiline e portici

Costituisce tettoia o pensilina la superficie coperta da una struttura a sbalzo connessa ad un solo lato di un fabbricato, ovvero con struttura portante la sola copertura ed aperta su tutti i lati.

Le tettoie o pensiline anche quando sono collegate con i locali abitabili e/o agibili, costituiscono pertinenza e pertanto sono soggette ad autorizzazione non onerosa.

Costituisce portico lo spazio coperto dal fabbricato o con strutture indipendenti o semi dipendenti, in ogni caso aperte almeno su due lati ed aperte per il 50% della superficie costituita dai lati. La superficie del portico non può essere superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente.

La costruzione del portico è subordinata a concessione onerosa. Per le tettoie, pensiline ed i portici si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati, dai confini e dal filo stradale.

Gli indici edilizi sono:

- a) area edificabile (Ae): rappresenta la superficie totale dell'area da asservire alla costruzione;
- b) superficie minima del lotto edificabile (Sm): indica la superficie minima edificabile prescritta dagli strumenti urbanistici;
- c) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): esprime la superficie massima in mq costruibili (comprese le proiezioni sull'area edificabile di volumi interrati computati e non nella cubatura) per ogni mq di area edificabile;
- d) rapporto massimo di copertura (Q): esprime il rapporto tra la superficie coperta della parte in elevazione del fabbricato sull'area edificabile e l'area stessa;
- e) altezza massima (H): indica l'altezza misurata in ml consentita dagli strumenti urbanistici;
- f) distanze minime dai confini e dal ciglio della strada: rispettivamente le distanze minime dai confini (Di) e dal ciglio della strada (Ds) sono misurate in ml;
- g) indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime il massimo volume in mc costruibile sui mq di area edificabile;
- h) volume edificabile (Ve): è determinato moltiplicando l'area edificabile (ae) per l'indice di fabbricabilità (If).

Criteri per il computo degli indici edilizi

Area fabbricabile

Non possono essere computate nell'area edificabile (Ae):

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali ovvero quelle, anche se dello stesso proprietario, che di fatto risultano asservite ad altre costruzioni;
- più aree dello stesso richiedente la concessione non contigue o non confinanti o interrotte da zone e sottozone con diverse destinazioni di strumento urbanistico;
- le aree destinate a strade pubbliche o gravate da servitù pubbliche e le strade vicinali.

La superficie massima costruibile (o Indice di Utilizzazione Fondiaria) è data dall'involuppo delle proiezioni a terra sia dei volumi fuori terra che di quelli entroterra. L'involuppo stesso non può invadere le zone vincolate per i distacchi dei fabbricati dal confine del lotto e dal filo stradale, fatta eccezione per i volumi interrati destinati esclusivamente ad autorimessa a servizio delle cubature principali.

Altezze dei fabbricati

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

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

- per la linea di terra, dalla quota media del marciapiede o del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a terrazzo, l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso;
- per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 35%, l'altezza è misurata in corrispondenza dell'imposta della linea del tetto (intesa questa come linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio).
Per i fronti nei quali la linea del tetto non sia orizzontale, l'altezza del fronte si misura dalla media dell'intersezione tra il prospetto e le falde stesse.

Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%, le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea di imposta del tetto stesso, ovvero dai 2/3 della linea di imposta del tetto quando non sia orizzontale qualunque sia il fronte interessato.

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

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

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

Distanze

Le distanze minime dalla rete stradale, dai confini del lotto e tra pareti finestrate sono già disciplinate dal D.M. aprile 1968 n. 1444.

Le eventuali distanze maggiori a quelle del decreto sono proposte dagli strumenti urbanistici relativi alle varie zone.

Distacchi

La distanza o distacco dal confine di una facciata (DC) è la misura di quanto il punto più sporgente di una facciata deve arretrare rispetto alla linea di confine.

I coronamenti dei fabbricati (cornicioni) possono aggettare oltre tale linea in misura inferiore ad 1/8 dell'entità del distacco. I balconi e scale esterne a sbalzo possono aggettare oltre tale linea, sino ad 1/4 del distacco.

2 - Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti e/o la linea che definisce i diversi lotti o comparti nei piani attuativi, anche il filo delle strade.

3 - l'entità del distacco, nell'ambito delle varie zone di cui al D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444 ed in rapporto alle varie tipologie edilizie, è definito dallo strumento urbanistico. Il distacco deve essere tale da consentire, in ogni caso, il rispetto delle distanze tra i fabbricati stabilite, nel loro valore minimo dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

4 - Nell'ipotesi di due aree edificabili limitrofe, con diversa destinazione di zona, può essere consentita, previo parere favorevole della Commissione Edilizia, la costruzione di un unico corpo di fabbrica a cavallo della linea di delimitazione di zona, curando che di norma, su ciascuna delle due aree insista la quota parte di cubatura realizzabile secondo l'indice di fabbricabilità e la destinazione d'uso ad essa relativa e si consegua una gradualità volumetrica tra le due tipologie edilizie proprie di ciascuna destinazione di zona.

5 - Quando il limite di zona ed il confine di proprietà non coincidono, l'edificazione può essere consentita fino alla linea di delimitazione della zona, purché interno alla proprietà

6 - Distanza minima tra fabbricati (Dmin) è la distanza minima tra le proiezioni a terra nei punti di massima sporgenza, ivi compresi elementi a sbalzo con esclusione dei cornicioni, balconi e scale esterne a sbalzo che presentano le caratteristiche di cui al comma 1 del presente articolo.

7 - Le facciate cieche devono avere una soluzione architettonica coerente con l'intero fabbricato.

8 - Qualora, oltre il confine, esista un fabbricato già edificato secondo le norme vigenti all'epoca e che quindi non rispetti il disposto di cui ai precedenti commi, il distacco del nuovo edificio dovrà essere integrato fino a raggiungere il valore minimo stabilito per la distanza tra fabbricati dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, con le eccezioni previste dallo stesso Decreto e con le precisazioni di cui al comma 8 dell'articolo seguente del presente Regolamento.

Volumi

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

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

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

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

- a) il volume accessorio di cui al precedente articolo, posto entroterra o seminterrato non oltre 70 cm fuoriterra, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato;
- b) il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml 2,20. Per volume entro le falde del tetto si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto.
- c) Le falde del tetto, con pendenze non superiori al 35%, devono in ogni caso intersecare max di 0,50 il piano di calpestio del volume accessorio, il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee d'intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato.
- d) Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea d'intersezione teorica delle due falde.

Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato.

La illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto.

Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la pendenza di abbaini di ogni forma e dimensione, comporta la totale inclusione del volume del sottotetto nel calcolo della cubatura.

I volumi tecnici di cui al precedente articolo. Sono altresì considerati volumi tecnici i vani ascensore all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale vano all'interno del fabbricato.

- e) i portici e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito;
- f) i porticati (o pilotis) diversi da quelli di cui al punto precedente, sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente.
- g) I portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie della unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta;
- h) La superficie a pavimento del porticato è riferita alla superficie di ogni singolo piano e non cumulabile tra essi anche se l'unità immobiliare è distribuita su più piani.
- i) le pensiline, i balconi, i parapetti, le parti ornamentali e funzionali, quali ad esempio i portali, i cornicioni, le canne fumarie e le scalette esterne a giorno.

Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

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

Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono, di norma, essere utilizzati come locali di categoria A.

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S, a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque onde evitare inconvenienti di carattere igienico.

Volumi interrati o superfici interrate

Sono esclusi dal computo della cubatura o delle superfici i volumi o le superfici relativi ai locali del tutto interrati (o seminterrati solo quando non emergenti dal piano di campagna per più di cm 70), se destinati a : cantine, depositi, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento al servizio di sovrastanti edifici.

Qualora siano destinati a fini diversi (produttivi, per uffici, ecc) essi sono computati nella cubatura o superficie. Non possono comunque essere destinati ad abitazione. Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere destinati ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

La superficie del piano interrato non può eccedere la superficie complessiva del piano terra ivi compresa anche la superficie del porticato, con il limite di non invadere l'area compresa nei distacchi dai confini.

Intercapedini

Su tutto il perimetro a contatto con il terrapieno è consentito realizzare intercapedini aventi larghezza massima utile di ml. 1.50 ed altezza comunque inferiore alla quota del 1° solaio. Tutte le intercapedini contenute nei parametri sopra descritti verranno considerate volumi tecnici. Devono altresì essere rispettate tutte le altre condizioni circa, l'areazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli art. precedenti.

Piani seminterrati

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della sistemazione esterna dell'edificio, possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A2 purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m 3.00 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso e la quota del soffitto sia almeno m. 1.60 più alta del livello medio del marciapiede suddetto o della sistemazione esterna, e purché vengano rispettati i criteri e requisiti di cui al D.Lgs. 626/94. L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a

quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso limitatamente alla zona A centro storico.

Piani sottotetti

- 1) Sono considerati volumi tecnici soltanto quelli compresi all'interno delle falde del tetto la cui pendenza non ecceda il 35% e la quota di imposta della gronda non ecceda cm 50 dal piano estradosso del solaio di calpestio del sottotetto e l'altezza massima sia inferiore a ml. 2,20.
- 2) Possono essere provvisti di lucernai di mq 1,50/mq 50 di superficie del tetto e comunque non inferiore a mq 1.00.
- 3) Non sono considerati piani sottotetti quanto diverso dal punto 1) e pertanto vanno computati interamente tra i volumi del fabbricato, intendendo il volume effettivamente realizzato calcolato all'estradosso delle falde del tetto al di sopra del solaio di calpestio del sottotetto.
- 4) Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la pendenza di abbaini di ogni forma e dimensione, comporta la totale inclusione del volume del sottotetto nel calcolo della cubatura.

Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, per la determinazione della altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi precedentemente indicati, e con un minimo assoluto di m. 1.80 per i locali di categoria A.

Sono ammessi i soppalchi, ovvero solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempre ch  l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali. La parte soprastante il soppalco pu  essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi aperti praticabili, fino ad una superficie massima pari

al 35% del locale stesso, con altezza minima netta di m. 2,00 al disotto e m. 1,80 al disopra del soppalco.

TITOLO III

CAPO I – Titoli abilitativi, soggetti e attiv  edilizia

Articolo 2 - Titoli abilitativi dell'attiv  edilizia

Il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. n°380 del 6/6/2001 e succ. mod. ed integr., prevede due forme autorizzative della attività edilizia:

- 1) il permesso di costruire (art. 10 D.P.R. e successivi)
- 2) la denuncia di inizio attività (d.i.a.) (art. 22 D.P.R. e successivi).

La d.i.a., utilizzabile per tutti quegli interventi per i quali non è richiesto il permesso di costruire, è uno strumento facoltativo per il richiedente, che può sempre optare per il permesso di costruire. Viceversa, alcuni degli interventi soggetti a permesso di costruire sono realizzabili anche mediante la procedura semplificata della d.i.a. L'intercambiabilità attiene unicamente al profilo procedurale, mentre sia il regime contributivo come quello sanzionatorio amministrativo e penale vengono posti in relazione all'intervento di cui si chiede il titolo abilitativo, e non al titolo prescelto.

Il permesso di costruire è attivabile:

- ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n° 380/2001,
- oppure, in alternativa alla d.i.a., ai sensi dell'art. 22 comma 7 del D.P.R. n° 380/2001, ricorrendone le condizioni.

La denuncia di inizio attività è attivabile:

- ai sensi dell'art. 22 commi 1 e 2 del D.P.R. n° 380/2001,
- oppure in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 22 comma 3 del D.P.R. 380/2001.

Le d.i.a. devono in ogni caso essere asseverate da progettista abilitato, che dichiara la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al Regolamento Edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Articolo 3 - *Presentazione delle istanze*

Sono legittimati a presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo i seguenti soggetti:

1. il proprietario (nel caso di comproprietà pro quota indivisa la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari);
2. l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
3. il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
4. il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
5. il rappresentante legale del proprietario;
6. il titolare di diritto di superficie;
7. l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
8. l'enfiteuta;
9. il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà,

espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;

10. colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui.

I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi.

Articolo 4 -*Manutenzione ordinaria*

Sono classificati quali manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a comunicazione e ad autocertificazione di conformità rispetto alle norme del presente regolamento.

Sono ricompresi tra gli interventi di manutenzione ordinaria quelli riguardanti le opere di:

1. rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni, riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne, riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
2. riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti;
3. riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari all'interno di servizi igienici già esistenti;
4. le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici;
5. le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
6. ricorso del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde anche con materiali diversi, purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
7. ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti;
8. riparazioni di balconi e terrazzi e rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavei anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
9. innovazioni da attuare negli edifici e nelle unità immobiliari, dirette ad eliminare le barriere architettoniche, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità, purché non alterino la sagoma

- dell'edificio;
10. riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili);
 11. applicazioni di zanzariere o tende da sole nelle abitazioni private;
 12. riparazione delle recinzioni con materiali aventi le medesime caratteristiche dell'esistente;
 13. riparazione della rete fognaria (interna ed esterna) sino al limite del lotto di pertinenza dell'edificio;
 14. riparazione, sostituzione ed installazione di antenne pertinenziali agli immobili, citofoni e videocitofoni;
 15. manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi, lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto, collocazione nei giardini o all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere;
 16. installazione nei giardini, nei cortili, sui balconi e sui terrazzi di arredi esterni quali tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, voliere, giochi per bambini.

Articolo 5 -*Manutenzione straordinaria*

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

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Sono ricompresi tra gli interventi di manutenzione straordinaria le opere di:

1. consolidamento, rinnovamento, sostituzione delle parti, anche strutturali, delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, delle strutture verticali e orizzontali anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti e purché non sia variata la quota di intradosso delle strutture stesse;
2. realizzazione e integrazione dei servizi igienici e di quelli tecnologici;
3. realizzazione di rampe e ascensori esterni ovvero di altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, diretti ad eliminare le barriere architettoniche;
4. modificazione dell'assetto distributivo delle unità immobiliari;

5. modeste ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture purché non sia alterato il rapporto dell'edificio con l'ambiente circostante o mutata la tipologia;
6. riparazione delle lesioni di murature ed eventuale sostituzione di parte di esse;
7. interventi volti alla formazione di cortili e giardini, alla realizzazione di spazi aperti con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Articolo 6 - *Restauro e risanamento conservativo*

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

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi il cui risultato deve comportare un edificio in tutto riferibile a quello precedente. Gli interventi di restauro non devono comportare aumento di volume o di superficie lorda di pavimento, salvo quelli necessari per la formazione o l'adeguamento di servizi igienici e tecnologici indispensabili per garantire i requisiti minimi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia: gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento connessi all'iniziativa edilizia, sono comunque da intendersi ai fini procedurali e in ordine all'ammissibilità dell'edificabilità indotta, come interventi di nuova costruzione.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'ex art. 34 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490.

Articolo 7 - *Ristrutturazione edilizia*

Sono classificati quali ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e

sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi di ristrutturazione possono riguardare la riorganizzazione formale interna e la trasformazione tipologica con modifiche che incidano anche sulle posizioni degli elementi strutturali verticali, la riorganizzazione della composizione dei prospetti con modifiche ai vani di porte e finestre, la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi edilizi.

Sono ricompresi tra gli interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi di recupero a fini residenziali dei sottotetti esistenti.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento: gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento connessi all'iniziativa edilizia, sono comunque da intendersi ai fini procedurali e in ordine all'ammissibilità dell'edificabilità, come interventi di nuova costruzione.

Articolo 8 - Ristrutturazione urbanistica

Sono classificati quali interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Articolo 9 -Demolizione

Sono classificati quali demolizione gli interventi finalizzati a rimuovere, in tutto o in parte, edifici, manufatti, impianti e strutture preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area o degli edifici risultanti.

Articolo 10 -Interventi per opere minori

Sono classificate quali opere minori, gli interventi volti alla realizzazione di distintivi urbani, cartellonistica murale o a struttura autoportante, impianti di segnaletica stradale, attrezzatura per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, monumenti ed edicole funerarie, insegne commerciali, targhe professionali e simili.

Articolo 11 - Interventi relativi alle pertinenze

Sono classificati quali pertinenze, le opere a esclusivo servizio di edifici, manufatti e strutture esistenti, con l'esclusione di aree nude e inedificate, quali gli spazi e le costruzioni da destinare a parcheggio privato ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, le tettoie, le pensiline, le recinzioni e i relativi manufatti di ingresso, le attrezzature sportive scoperte, le attrezzature per il gioco all'aperto e simili. Sono altresì

ricompresi fra le pertinenze i manufatti destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di edifici esistenti, quali ripostigli, vani per ricovero attrezzi, gazebo, legnaie.

Articolo 12 -Nuova costruzione

Sono classificati quali interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite nei precedenti articoli.

Sono da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 6;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
- 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;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 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.

Articolo 13 -Attività edilizia libera

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

- interventi di manutenzione ordinaria;

- 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;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali. Tali amministrazioni devono depositare presso il Comune prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli artt. 29 e 31 comma 2° della legge 17.08.1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
- le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal Sindaco.

Articolo 14 -Permesso di costruire

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, definito all'art. 2, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 3, va presentata allo sportello unico (SUE) corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del D.P.R. 380/2001, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

Il S.U.E. contestualmente alla ricezione dell'istanza comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli art. 4 e 5 delle legge 7 agosto 1990, n° 241 e successive modifiche ed integrazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Il Responsabile del Procedimento cura l'iter della pratica per il rilascio del Permesso di costruire secondo le procedure previste dall'art. 20 del D.P.R. 380/2001.

La domanda tesa all'ottenimento del permesso di costruire, redatta sulla modulistica appositamente predisposta dall'Amministrazione Comunale, deve essere indirizzata alla competente struttura comunale e deve contenere tutti i seguenti dati :

- generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società. Ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;

- numero del codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita I.V.A.;
- generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'ordine o al collegio professionale, del progettista e del Direttore dei lavori, nel caso in cui quest'ultimo, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori.
- generalità, numero di codice fiscale, estremi dell'iscrizione all'albo e D.U.R.C. dell'assuntore dei lavori che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio, nel caso in cui, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori;
- localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
- indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, idrogeologico o di altra natura, che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
- indirizzo, ove non coincidesse con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

Alla domanda deve essere altresì allegata attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili e la documentazione prescritta dal TITOLO I - Capo V.

Articolo 15 -Denuncia di inizio attività

La denuncia di inizio attività può essere utilizzata nei casi indicati all'art. 2.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, redatta sulla modulistica appositamente predisposta dall'Amministrazione Comunale, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte

non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 2 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale, su richiesta dell'interessato, convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 2 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 2 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il Direttore dei Lavori o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

La denuncia d'inizio dell'attività deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati e dati come già elencati al comma 4 dell'art. 14

Il progettista abilitato nella relazione dovrà descrivere in modo chiaro e preciso le opere oggetto della d.i.a., attestare che ricorrano le condizioni prescritte dal comma 8 dell'art. 4 della Legge 4 dicembre 1993 n. 493, così come sostituito dall'art. 2 della Legge 23 dicembre 1996 n. 662 e successive modificazioni e integrazioni e asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, e al presente Regolamento Edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che attuativi; dovrà, altresì, asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie vigenti.

Articolo 16 -Autorizzazione ambientale

I proprietari, i possessori o detentori a qualsiasi titolo, di beni ambientali tutelati secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo 42/2004, hanno l'obbligo di sottoporre alla Regione ovvero, nei casi espressamente disciplinati dalla Legge Regionale 59/95, all'Amministrazione Comunale subdelegata, i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.

La presentazione di istanze tese all'ottenimento di titoli abilitativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia, è subordinata al preventivo ottenimento, a cura del richiedente, dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 151 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, con le modalità e i criteri stabiliti dalle disposizioni regionali in materia.

Non sono assoggettati all'obbligo di cui sopra, gli interventi di:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- interventi inerenti l'esercizio delle attività agro - silvo - pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività e opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

L'istanza deve essere prodotta al SUE, redatta sulla modulistica appositamente predisposta dall'Amministrazione Comunale e alla stessa istanza deve essere allegata la documentazione indicata nello stesso modulo e ogni altra documentazione, dichiarazione, asseverazione, attestazione, comunque denominata, necessaria per comprovare e documentare i requisiti previsti dalla legge.

Articolo 17 – Voltura del titolo abilitativo

Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia, i successori o gli eventuali aventi causa, possono chiedere che il relativo provvedimento sia intestato agli stessi.

In tali casi, durante il periodo di efficacia del provvedimento, il successore o l'avente causa deve presentare alla competente struttura comunale, la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, anche in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio dell'atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, la competente struttura comunale emette esplicito atto di voltura, che costituisce appendice al provvedimento originario e che non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.

Articolo 18 -Proroga del titolo abilitativo

Qualora, per fatti estranei alla volontà del soggetto titolare di atto abilitativo che siano intervenuti a ritardare i lavori durante l'esecuzione, il Responsabile del provvedimento può motivatamente concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori assentiti.

La richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori deve essere presentata dall'interessato almeno 60 (sessanta) giorni prima della data di scadenza dell'efficacia del provvedimento abilitativo, con specificazione dei motivi che hanno sostanziato l'impossibilità di concludere i lavori nel termine fissato e corredando la domanda con esauriente rilievo fotografico a colori e idonea relazione, a firma del Direttore dei lavori, che illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire.

L'eventuale proroga è rilasciata dal Responsabile del Provvedimento entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione dell'istanza e comunque entro il periodo di validità del provvedimento abilitativo originario.

In caso di diniego alla richiesta di proroga, la prosecuzione dei lavori è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo per le opere mancanti.

Articolo 19 -Varianti

Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative all'originario progetto assentito.

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 sono interventi soggetti a denuncia di inizio attività. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo manufatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di atto abilitativo esplicito (permesso di costruire) ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla denuncia d'inizio dell'attività.

I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

Le varianti sostanziali determinano una novazione dei termini temporali di efficacia del

provvedimento originario.

Articolo 20 -Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi

Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il Direttore dei lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, il titolare dell'atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, deve darne immediata comunicazione alla competente struttura comunale.

La comunicazione, redatta in forma scritta e firmata dagli interessati, deve essere trasmessa all'Amministrazione Comunale entro cinque giorni lavorativi dalla data di avvenuta sostituzione e deve contenere:

- generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda;
- estremi del provvedimento abilitativo all'esercizio dell'attività cui l'intervento si riferisce;
- generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del Direttore dei lavori subentrato, il quale è tenuto a sottoscrivere la comunicazione;
- generalità, numero di codice fiscale, estremi dell'iscrizione all'albo e DURC dell'assuntore dei lavori che è subentrato nella esecuzione dell'intervento edilizio il quale è tenuto a sottoscrivere la comunicazione;
- esauriente documentazione fotografica a colori che illustri lo stato di avanzamento dei lavori;
- nel caso di sostituzione del Direttore dei lavori, esauriente relazione a firma congiunta del Direttore dei lavori sostituito e del Direttore dei lavori subentrato, che illustri lo stato di avanzamento degli stessi.

Nel caso in cui la nomina del nuovo Direttore dei lavori non sia simultanea con la cessazione del rapporto del precedente tecnico, il titolare del provvedimento abilitativo deve immediatamente sospendere i lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione alla competente struttura comunale.

Articolo 21 -Autorizzazione all'agibilità

Affinché gli edifici, o parti di essi, possano essere utilizzati, è necessario il certificato di agibilità.

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto

dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 2.

Con riferimento agli interventi di cui al comma 3, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria come da normativa vigente.

Sono legittimati a chiedere il rilascio del certificato di agibilità tutti i soggetti intestatari, o successori o aventi causa, dei provvedimenti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.

La domanda di certificato di agibilità deve essere presentata entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori, e deve indicare:

- generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda;
- numero del codice fiscale del richiedente;
- estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
- estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);

Alla domanda devono essere allegati:

- il certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato ed a struttura metallica;
- copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni di legge vigenti;
- una dichiarazione del Direttore dei lavori o di altro professionista abilitato che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, la piena salubrità dei muri, delle strutture, degli impianti e degli ambienti;
- gli elaborati e/o i certificati prescritti da norme speciali o da leggi di settore.

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento degli atti, nel caso in cui la documentazione presentata sia

esaustiva, il Responsabile della competente struttura comunale rilascia il certificato di agibilità. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'agibilità.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma precedente l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del DPR n° 380/2001. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di 60 (sessanta) giorni.

Il termine di cui ai commi precedenti può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi delle norme vigenti.

Articolo 22 -*Certificato di destinazione urbanistica*

Gli interessati possono richiedere al Responsabile della competente struttura comunale, il rilascio di certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

A tal fine, sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale deve essere presentata idonea istanza che deve indicare:

- generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda;
- numero del codice fiscale del richiedente;
- estremi catastali identificativi dell'area d'interesse.

Alla domanda deve essere allegato estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati.

L'Amministrazione Comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, l'esatta classificazione dell'area risultante dal vigente P.R.G. e l'eventuale esistenza di strumenti urbanistici.

CAPO III - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Articolo 23 - Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di altri Settori, il Responsabile del Procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate.

Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.

Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.

Il verbale deve essere da tutti i partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

Articolo 24 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal Responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche.

In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati e il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

Articolo 25 -Sportello unico per l'edilizia

La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni attività inerente il campo dell'edilizia privata e riferita ad attività non produttive.

Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita una apposita struttura organizzativa competente responsabile, che provvede in particolare:

- alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità;
- a fornire informazioni sulle materie di cui al punto precedente, anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico DPR n° 380/2001.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, il S.U.E. acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del DPR n° 380/2001; b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L'ufficio cura altresì gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le

- costruzioni in zone sismiche;
- gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati;
 - il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
 - gli assensi in materia di servitù viarie e ferroviarie.

CAPO IV - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Articolo 26 -*Inizio dei lavori*

Il titolare di atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, deve comunicare per iscritto al Comune la data dell'inizio dei lavori. La comunicazione, controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi, deve contenere:

- gli estremi dell'atto abilitativo cui i lavori si riferiscono;
- le generalità, la residenza, e il Codice Fiscale del titolare, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA, il numero di iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- le generalità del Responsabile del cantiere.

La data d'inizio dei lavori deve essere trasmessa al Comune entro il terzo giorno lavorativo dall'effettivo inizio.

Il termine temporale per l'inizio dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore ad un anno, determinato a partire dalla data di emissione del provvedimento esplicito, ovvero dallo scadere del ventesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia d'inizio dell'attività. L'inizio dei lavori si manifesta con l'avvio delle fasi di edificazione, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, che dimostrino l'effettiva volontà di dare corso all'esecuzione dell'intervento edilizio; non sono idonee a costituire inizio dei lavori, opere meramente preparatorie di allestimento del cantiere edile.

L'infruttuoso decorrere del termine temporale per l'inizio dei lavori, comporta la declaratoria di decadenza del relativo provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia.

Articolo 27 -*Richiesta e determinazione dei punti fissi*

Prima dell'esecuzione di interventi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, interessanti superfici di pertinenza dell'intervento confinante con proprietà pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, siano esse esistenti o previste da strumenti urbanistici vigenti, il titolare di un provvedimento esplicito abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, deve richiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione per la determinazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici.

Entro dieci giorni dalla data di presentazione dell'istanza, l'interessato deve provvedere alla identificazione mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.

La ricognizione da parte di personale dell'Amministrazione Comunale deve avvenire entro venti giorni lavorativi dalla data di presentazione della relativa istanza. Al termine delle operazioni di ricognizione, deve essere redatto verbale controfirmato dal Direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi, nel quale devono essere identificati la linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, la quota altimetrica di riferimento del piano di campagna, la delimitazione del perimetro della costruzione e gli elementi metrici indispensabili alla corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.

Nei casi d'interventi edilizi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, oggetto di denuncia d'inizio dell'attività, il progettista che ha asseverato l'intervento, entro dieci giorni dalla data di effettivo inizio delle opere, deve provvedere alla identificazione, mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, della linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, della quota di riferimento del piano di campagna, del perimetro della costruzione e degli elementi metrici indispensabili per la corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.

Delle operazioni di cui sopra, deve essere redatto idoneo verbale controfirmato dal Direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi; il verbale deve essere trasmesso all'Amministrazione Comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori

La picchettatura o altra segnalazione idonea, dovrà essere mantenuta permanentemente visibile per tutta la durata del cantiere edile e comunque fino a trenta giorni successivi alla data di dichiarazione di fine lavori.

Articolo 28 -*Visite ispettive*

L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori edili, può disporre l'effettuazione di visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del

rispetto del progetto assentito. A tal fine, l'Amministrazione Comunale può richiedere la presenza del Direttore dei lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi.

Articolo 29 - Sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili

Ferme restando le disposizioni in materia di qualificazione delle imprese di cui alla legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, tutti i lavori edili disciplinati dal presente Regolamento, devono essere realizzati da personale qualificato e in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti dalle leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

In fase di realizzazione e conduzione dei cantieri edili devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire la sicurezza e la incolumità dei lavoratori, per prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per evitare danni all'ambiente e per attenuare le molestie a terzi.

Durante lo svolgimento dell'attività edilizia, in particolare, devono essere osservate le norme in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Devono essere altresì adottati tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e a evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

In tutti i cantieri devono essere realizzati idonei servizi igienici, con scarichi conformi alla normativa vigente e adeguata fornitura di acqua potabile, dotati di docce e spogliatoi a disposizione dei lavoratori e in numero adeguato agli addetti. Dovrà essere altresì realizzato idoneo spazio per le operazioni di pronto intervento di primo soccorso in caso di infortunio.

Nei cantieri edili devono essere mantenuti a disposizione dei funzionari comunali e delle Autorità competenti, i progetti relativi all'intervento in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione, o copia degli stessi; in caso di interventi oggetto di denuncia d'inizio dell'attività, dovranno essere tenuti a disposizione copia della denuncia debitamente corredata dall'asseverazione da parte del progettista e degli elaborati allegati alla stessa, riportanti gli estremi della data di presentazione al protocollo comunale.

Il Legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di idonea persona che lo rappresenti quale Responsabile del cantiere. Le generalità del Responsabile del cantiere devono essere comunicate all'Amministrazione Comunale contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie alla garanzia della sicurezza, alla tutela dell'ambiente e dell'igiene, al rispetto del decoro.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e negli interventi di ampliamento degli edifici, devono essere messe in atto tutte le misure idonee atte a tutelare gli eventuali

occupanti delle porzioni di edificio non interessate dai lavori edili; dovranno altresì essere posti in essere tutti gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzare i disagi e al fine di consentire l'accesso all'edificio e alle unità immobiliari non interessate dall'intervento e, per quanto possibile, l'uso delle parti comuni.

Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione al suolo o sui piani di lavoro, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad impedire l'insorgere di pericolo per i lavoratori e per la pubblica incolumità.

Nei cantieri edili nei quali siano in corso interventi edilizi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile avente dimensioni minime di m. 0,75 di altezza e di m. 1,50 di larghezza, con l'indicazione degli estremi del provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, delle generalità del titolare dello stesso, del Direttore dei lavori, dell'impresa assuntrice dei lavori e del Responsabile del cantiere.

In caso di violazioni alle disposizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare la sospensione dei lavori, fino all'accertamento dell'avvenuta osservanza delle prescrizioni violate.

Articolo 30 -Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali

I cantieri edili devono essere opportunamente delimitati e isolati con idonei accorgimenti tecnici protettivi, atti a salvaguardare la pubblica incolumità, ad assicurare la tutela e la salute della popolazione e a permettere il pubblico transito e l'accesso agli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti con l'area impegnata dai lavori edili.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, interessanti fabbricati insistenti o confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati stessi o previa l'adozione di analoghe misure protettive atte a garantire la pubblica incolumità.

Le disposizioni del precedente comma non si applicano in caso di interventi edili di modesta entità la cui durata sia inferiore a cinque giorni continuativi, purché siano opportunamente vigilati e segnalati e a condizione che siano poste in essere idonee misure protettive per evitare ogni possibile pericolo e inconveniente.

L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere e alla posa di strutture provvisionali di cantiere, si considera compresa nel provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia cui il cantiere si riferisce.

E' obbligo del Committente, del Direttore dei lavori e dell'Impresa assuntrice degli stessi, acquisire, preventivamente alla realizzazione delle recinzioni, il benestare e il nulla - osta da parte degli Enti esercenti le condutture e i cavi, aerei e sotterranei, eventualmente presenti nell'area di cantiere. Qualora la recinzione racchiuda manufatti attinenti a servizi pubblici, deve essere sempre consentito pronto e libero accesso al personale degli Enti esercenti tali pubblici servizi.

Il Committente, qualora le opere di predisposizione del cantiere presuppongano l'occupazione temporanea di spazi pubblici deve preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione da parte della competente Autorità.

Le recinzioni provvisorie di cantiere devono essere realizzate con idonei materiali, devono avere aspetto decoroso, altezza minima pari a metri 2,00 e risultare non trasparenti.

Le porte o i cancelli ricavate nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno dell'area di cantiere, devono essere realizzate in modo da impedire l'accidentale interferenza con gli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti, e devono essere mantenute chiuse dopo l'orario di lavoro e comunque quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli delle recinzioni o di altre strutture provvisionali di cantiere sporgenti verso il suolo pubblico, devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con idonea vernice riflettente e devono essere muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole e comunque secondo l'orario della pubblica illuminazione.

La recinzione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale e da integrazione di illuminazione stradale, secondo le disposizioni impartite dalla competente Polizia Municipale e a cura e spese del Committente dei lavori.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie di cantiere prospettanti verso spazi pubblici, per il servizio delle pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso nessun corrispettivo.

Tutte le strutture provvisionali presenti nei cantieri edili (ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di idonee protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; devono altresì essere conformi alle vigenti norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere adeguatamente chiuse con teli di rivestimento, stuoie, graticci, reticolati o altro mezzo idoneo per impedire la diffusione delle polveri e atto ad assicurare difesa e trattenuta contro i rischi di cadute accidentali di materiali. Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi e i macchinari per il sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti del relativo certificato di collaudo rilasciato dalle Autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di

legge vigente in materia.

Immediatamente dopo il compimento dei lavori edili, l'impresa assuntrice deve provvedere alla rimozione della recinzione e delle strutture provvisoriale e deve restituire al pristino stato l'eventuale spazio pubblico temporaneamente occupato, liberandolo da ogni ingombro o impedimento.

In difetto dell'osservanza delle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare l'esecuzione degli opportuni accorgimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo d'ufficio a spese dell'inadempiente.

Articolo 31 -*Sistemazione e bonifica delle aree edificabili*

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, letame o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non previo completo risanamento del sottosuolo corrispondente.

Precedentemente all'esecuzione di lavori edili interessanti aree industriali dismesse, attività di deposito e commercio di idrocarburi, attività di deposito o commercio di sostanze o preparati tossici, devono essere effettuate le opportune verifiche tese all'accertamento dei limiti di contaminazione dei suoli, nel rispetto delle procedure fissate dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

Qualora il terreno oggetto di edificazione fosse soggetto a infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, dovrà essere operato un idoneo drenaggio e dovranno essere adottati gli adeguati accorgimenti atti a garantire la salubrità del sito.

Gli interventi di sistemazione di aree abbandonate o che comunque interessano luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.

Articolo 32 -*Scavi*

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

La sicurezza degli edifici, degli impianti, delle strutture e dei manufatti circostanti deve essere verificata dal Direttore dei lavori e dal Responsabile del cantiere mediante idoneo monitoraggio.

Qualora fosse riscontrata qualsiasi anomalia, lesione o infiltrazione d'acqua negli edifici circostanti, il Direttore dei lavori e il Responsabile del cantiere devono darne immediata

comunicazione all'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obbligo di sospendere ogni operazione di scavo e di adottare tutte le cautele per garantire la sicurezza dei luoghi. In tali casi, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'opportunità di procedere d'ufficio a spese del Committente dei lavori, può richiedere allo stesso, idonea perizia redatta da tecnico abilitato e attestante l'insussistenza di pericoli per la pubblica incolumità, ovvero in caso di accertato pericolo, può ordinare l'esecuzione dei rimedi ritenuti congrui a fronteggiare la situazione generatasi.

Gli scavi non devono in alcun modo arrecare danno, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico; qualora risultasse necessaria l'occupazione temporanea di tali spazi, il Committente dei lavori deve preventivamente ottenere le apposite Autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico e per la manomissione del suolo pubblico.

Per ogni intervento di demolizione o di scavo o che comunque comporti l'allontanamento di materiale di risulta, deve essere comunicato alla competente struttura comunale, l'idoneo recapito in cui si intende conferire tale materiale.

Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali disperdimenti di materiali lungo il percorso verso il recapito autorizzato, la pulizia delle strade è a cura e spese dell'impresa assuntrice dei lavori e dovrà essere effettuata immediatamente. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico.

Nei casi di demolizioni o di scavo che comportino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.

La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta di demolizioni e scavi è, in ogni caso, soggetta al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario.

Articolo 33 -Demolizioni

Nei cantieri dove si procede all'effettuazione di demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle stesse, vengano fatti scendere al suolo a mezzo di apposite trombe o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

In tutti i cantieri in cui si proceda alla demolizione a mezzo di palle o altri macchinari a braccio meccanico, ovvero a mezzo di esplosivi, dovranno trovare applicazione tutte le cautele atte a impedire l'insorgere di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità; l'Amministrazione

Comunale potrà prescrivere l'adozione di speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità.

Nei casi di demolizioni di edifici facenti parte di cortine edilizie o comunque a cui siano addossati altri fabbricati o strutture, devono essere adottate tutte le cautele in modo da non comprometterne la sicurezza.

Le demolizioni interessanti luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.

I materiali risultanti alle demolizioni non devono essere accatastati sul suolo pubblico; qualora si rendesse necessario per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il Committente dovrà preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico. In tali casi dovranno essere adottate tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

Articolo 34 -Cautele per ritrovamenti di beni archeologici, storici, artistici, demo - etno - antropologici, archivistici, librari

I ritrovamenti di beni di presumibile interesse culturale così come indicati nell'ex art. 2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 devono essere immediatamente, e comunque entro ventiquattro ore, denunciati alla competente Soprintendenza o all'Amministrazione Comunale ovvero all'Autorità di Pubblica Sicurezza.

Chiunque ritrovi fortuitamente tali beni deve provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti. Ove si tratti di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente, e, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.

Fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni delle leggi speciali in materia, i ritrovamenti devono essere messi a disposizione dell'autorità competente e i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere immediatamente sospesi al fine di lasciare intatti i beni ritrovati.

Articolo 35 -Manomissione del suolo pubblico

La manomissione di suolo pubblico è soggetta ad apposita Autorizzazione rilasciata dal Comune. Chiunque, soggetti privati o Enti erogatori di pubblici servizi, intenda eseguire interventi che comportano la manomissione del suolo pubblico, fatte salve le norme che regolamentano

l'occupazione di suolo pubblico, deve presentare idonea istanza alla competente struttura comunale. L'istanza, redatta in carta legale, deve contenere:

- le generalità, la residenza, e il Codice Fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori;
- l'ubicazione esatta del luogo in cui si intende effettuare l'intervento.

L'istanza deve essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia:

- planimetria catastale in scala 1:1000 con individuazione dell'area d'intervento
- planimetria generale orientata in scala non inferiore al 1:500 con individuazione delle dimensioni dell'intervento e con la prospettazione dello stato dei luoghi: materiali della pavimentazione del suolo pubblico, presenza di vegetazione, aiuole, chiusini, saracinesche, caditoie, cordoli, e di eventuali altri manufatti presenti nell'area oggetto dell'intervento.

Il rilascio della autorizzazione è subordinato alla presentazione di idonea cauzione, da determinarsi con apposita deliberazione del competente organo comunale sulla base dei costi parametrici dei lavori da effettuare, a garanzia della corretta osservanza di tutte le disposizioni contenute nella stessa e della congrua realizzazione degli interventi di scavo, riempimento e ripristino del suolo pubblico.

Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione, sotto la responsabilità personale del Committente dei lavori, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente. In tali casi, il committente deve comunicare, anche a mezzo fax, alla competente struttura comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori di manomissione del suolo pubblico, l'ubicazione del luogo d'intervento e le motivazioni che sostanziano l'urgenza dell'intervento. Entro cinque giorni lavorativi, dalla data della comunicazione di cui sopra, l'interessato dovrà, inoltre, provvedere alla regolarizzazione dell'intervento urgente, nei modi e nei termini prescritti dai commi precedenti. Al termine dei lavori di manomissione del suolo pubblico, il titolare dell'Autorizzazione è tenuto ad avvisare tempestivamente l'Amministrazione Comunale, per mezzo di comunicazione scritta. Entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, deve essere effettuata, alla presenza del Soggetto titolare dell'Autorizzazione o di Suo delegato, verifica ispettiva da parte di personale dell'Amministrazione Comunale, tesa alla verifica della congruità dei lavori di ripristino effettuati. In caso di esito negativo della verifica, l'Amministrazione Comunale potrà ordinare al soggetto inadempiente l'esecuzione dei lavori necessari che dovranno essere eseguiti entro dieci giorni,

ovvero, potrà ordinarne l'esecuzione d'ufficio con addebito delle spese al soggetto titolare della Autorizzazione. In tale caso, l'Amministrazione Comunale provvederà ad escutere la garanzia prestata, detraendo il costo dell'intervento dall'importo della cauzione. In caso di esito positivo della verifica, il Titolare dell'Autorizzazione dovrà provvedere a proprie cure e spese alla manutenzione del suolo pubblico manomesso per un periodo di mesi sei dalla data dell'effettuazione della visita ispettiva. La cauzione prestata a garanzia verrà restituita, previo richiesta dell'interessato, subordinatamente ad esito favorevole di ulteriore controllo da parte di personale del competente servizio comunale. In caso di corretta esecuzione, la garanzia prestata verrà rilasciata nei successivi trenta giorni.

Nell'esecuzione di scavi che interessano il suolo pubblico, la pavimentazione o la vegetazione esistente non dovrà essere danneggiata o lesionata oltre il limite dello scavo. Il materiale di risulta dello scavo non dovrà in alcun modo occupare spazio pubblico oltre a quello oggetto di apposita autorizzazione all'occupazione e dovrà essere tempestivamente conferito presso le discariche autorizzate.

I riempimenti, da effettuarsi con i materiali prescritti nell'Autorizzazione, dovranno essere eseguiti immediatamente dopo l'effettuazione dei lavori, in modo da limitare gli inconvenienti per il pubblico transito. Dovrà essere cura del Soggetto titolare dell'Autorizzazione, ripristinare immediatamente eventuali cedimenti e conservare il piano del suolo pubblico manomesso, uniforme e privo di dislivelli. In caso di manomissione di strade o di accessi a edifici pubblici, potranno essere prescritti orari e modalità di esecuzione dei lavori, anche in ordine alla differimento degli interventi, in ragione di assicurare il transito veicolare e pedonale. Per interventi interessanti le strade di maggiore intensità di traffico, potrà essere prescritto l'utilizzazione di tecniche "spingitubo". Immediatamente dopo il riempimento dovrà essere eseguito il ripristino del suolo pubblico danneggiato, con le modalità esecutive e i materiali determinati nell'Autorizzazione. I lavori di ripristino dovranno essere preceduti dalla messa in quota di tutti i chiusini, le saracinesche, le caditoie, i cordoli dei marciapiedi o delle aiuole e gli eventuali altri manufatti presenti nell'area oggetto dell'intervento, siano essi di proprietà pubblica o privata. I lavori di ripristino dovranno comprendere anche l'eventuale segnaletica orizzontale e verticale danneggiata, da eseguirsi con i materiali e le modalità prescritte dall'Amministrazione Comunale, che potrà comunque fare eseguire i lavori da propria impresa incaricata, con addebito dei costi al Soggetto titolare dell'Autorizzazione.

Per tutta la durata dell'Autorizzazione e comunque fino all'espletamento positivo del collaudo di cui al comma precedente, il Soggetto titolare dell'Autorizzazione, è obbligato alla delimitazione dell'area di cantiere con idonea recinzione o transenna atta a interdire l'accesso all'area oggetto di

intervento e a limitare la diffusione di polveri e rumori. La delimitazione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale, secondo le disposizioni impartite dalla competente Polizia Municipale.

Il Soggetto titolare dell'Autorizzazione è responsabile di qualsiasi danno prodotto a persone, animali o cose, provocato nel corso dei lavori. Il Soggetto titolare dell'Autorizzazione è, in particolare, responsabile di eventuali danni prodotti a tubazioni, cavi, condutture, vegetazione, aiuole, chiusini, saracinesche, caditoie, cordoli, e a eventuali altri manufatti, di proprietà pubblica o privata.

Articolo 36 -*Ultimazione dei lavori*

Negli atti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia sono indicati i termini di ultimazione dei lavori.

Il termine temporale per la conclusione dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore a tre anni, determinato a partire dalla data di emissione del provvedimento esplicito, ovvero dallo scadere del trentesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia d'inizio dell'attività.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso dall'Amministrazione Comunale esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Il titolare di atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, deve comunicare per iscritto alla competente struttura comunale la data della ultimazione dei lavori.

La comunicazione, redatta sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, deve essere controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi.

La data di ultimazione dei lavori deve essere trasmessa al Comune entro il terzo giorno lavorativo dall'effettiva conclusione.

L'ultimazione dei lavori si concretizza, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, con il raggiungimento dei requisiti di agibilità del fabbricato oggetto dell'intervento edilizio.

In caso di mancata ultimazione dei lavori alla scadenza del termine temporale di efficacia dell'atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, così come eventualmente prorogato, l'esecuzione delle opere residue è subordinata all'ottenimento di nuovo atto abilitativo relativo all'entità dei lavori ancora da effettuare.

CAPO V - Unificazione ed elenco elaborati grafici; capitoli relazione illustrativa

Articolo 37 -*Documentazione tecnica*

Le istanze tese all'ottenimento degli atti abilitativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia, nonché le denunce di inizio dell'attività, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa della proposta progettuale, anche in ordine alle opportune verifiche tecniche comprovanti l'ammissibilità del progetto.

Gli elaborati grafici, da presentare in numero minimo di 3 copie, devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione sia nella illustrazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) sia nella descrizione dei materiali impiegati.

Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, il numero progressivo identificativo dell'elaborato, la data di redazione, le generalità e la firma in originale del richiedente, del progettista (con relativo timbro professionale), del Direttore dei lavori (con relativo timbro professionale) e del rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori.

In tutti gli elaborati cartacei dovrà essere predisposto idoneo spazio libero, delle dimensioni UNI A4, per l'apposizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei timbri di assunzione al protocollo e di vidimazione dei tipi progettuali.

Fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, gli elaborati da allegare, opportunamente rapportati al concreto intervento proposto e riportanti le indicazioni grafiche significative per le opere in progetto, sono: In ogni caso e per qualsiasi tipologia di intervento:

a) estratto mappa catastale in scala 1:1.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento ed estesa alle aree limitrofe per una profondità di almeno 50 metri; in caso di nuova costruzione deve essere opportunamente evidenziata la sagoma planimetrica dell'opera in progetto;

b) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione dell'area di intervento; per gli interventi assoggettati a Piano attuativo dovrà essere allegato anche stralcio delle tavole del piano esecutivo;

c) planimetria generale di rilievo dell'area di intervento, a scala non inferiore a 1:500 ed estesa alle aree limitrofe per una profondità di almeno 50 metri, con specificati:

-orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;

-eventuale presenza di beni culturali o ambientali tutelati e, in quest'ultimo caso, evidenziazione di emergenze naturalistiche ed ambientali, alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;

- eventuale presenza di costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze e, se opportuno al fine di una migliore comprensione, prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione oggetto d'intervento e gli edifici circostanti, con specifica della loro destinazione d'uso, dei materiali di finitura, ecc.;

- presenza di eventuali infrastrutture impianti e (strade, rete ferroviaria elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative fasce di rispetto e servitù;

d) rilievo fotografico a colori dell'area d'intervento e del suo contesto, debitamente corredato da rappresentazione planimetrica schematica con indicazione dei punti di ripresa;

e) planimetria generale di progetto alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:

- limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;

- quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;

f) verifica dettagliata e documentata dei parametri tecnici ed edilizi ed urbanistici previsti dal P.R.G. vigente ed eventualmente adottato;

g) ogni altra tavola, allegato o documento tecnico e planimetrico, rilievo esplicativo e descrittivo necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto, ai vincoli insistenti sull'area oggetto dell'intervento e alle previsioni di legge e di regolamento vigenti e alle regole dell'arte o richiesto in via istruttoria dai competenti Uffici comunali.

interventi di nuova costruzione, sopraelevazione ed ampliamento, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione:

h) tavola grafica in scala 1:200 (o 1:500 per elaborati la cui riproduzione grafica esuli dai formati UNI A0) riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;

i) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine

essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;

j) per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici;

k) per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);

l) tavola riportante planimetria generale in scala 1:500 e piante dell'intervento in scala 1:100, con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;

m) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla - osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala adeguata dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);

n) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc...) in scala 1:50;

o) nel caso in cui l'intervento interessi la sistemazione delle aree esterne, planimetria generale alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;

In caso di ristrutturazione, totale o parziale, restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria:

p) tavola grafica in scala 1:200 (o 1:500 per elaborati la cui riproduzione grafica esuli dai formati UNI A0) riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da ristrutturare o da restaurare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola, qualora l'intervento incida sui parametri urbanistici ed edilizi, devono essere riportati i calcoli dimostrativi nonché la loro verifica;

q) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla

medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;

r) rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici; s) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);

t) tavola riportante planimetria generale in scala 1:500 e piante dell'intervento in scala 1:100, con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;

u) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla - osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala adeguata dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);

Varianti: Nel caso di varianti, oltre alla documentazione prevista per il corrispondente intervento originario, dovranno essere presentate tavole grafiche comparative tra stato di progetto assentito e stato di progetto variato, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni).

Articolo 38 -Relazione illustrativa

Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, ad illustrare i calcoli planovolumetrici dimostrativi dell'ammissibilità dell'intervento per quanto concerne i parametri urbanistico - edilizi, ad esplicitare i requisiti prestazionali. La relazione, in riferimento al concreto intervento proposto e alle effettive opere in progetto, dovrà in particolare contenere:

- descrizione dell'area d'intervento e sua classificazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e, qualora ne ricorra il caso, nello strumento attuativo;
- tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
- caratteri dell'intervento edilizio;

- descrizione delle opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, e ad ogni altro servizio o allacciamento necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto;
- descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi ai servizi e agli impianti tecnologici e alla sicurezza;
- calcolo delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, anche mediante tabelle esemplificative;
- descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo.

Nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico - sanitario con informazioni relative a:

- genere di industrie da insediare;
- numero di addetti previsti;
- descrizione delle lavorazioni effettuate, con specificazione dei materiali trattati, dei prodotti depositati ed eliminati;
- indicazione dei flussi di traffico interessanti il complesso produttivo;
- precisazione degli accorgimenti tecnici adottati al fine di eliminare rumori, esalazioni nocive e rifiuti tossici o nocivi.

In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:

- conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico edilizie vigenti;
- conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
- conformità degli scarichi civili o industriali;
- conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
- conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.

TITOLO IV

CAPO I - Disciplina della salvaguardia e della formazione del verde

Articolo 39 -Disciplina del verde

Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo da parte dell'ufficio tecnico, dell'ufficio ambiente e della polizia municipale.

Articolo 40 –Potenziamento del verde

1- La costruzione di nuovi edifici per i quali il rapporto di copertura sia inferiore o uguale ad 1/3 deve essere accompagnata dalla messa a dimora ed il mantenimento di nuove alberature in misura non inferiore ad una pianta per ogni 500 mc. costruiti fuori terra e, comunque, con un minimo di venti piante per ogni mq. 10.000 di superficie di lotto destinato alla edificazione. Tale norma può essere derogata nelle zone agricole.

2 - La sistemazione delle aree circostanti la costruzione deve essere prevista, nel rispetto di quanto al comma precedente, in sede di progetto edilizio, per cui si considera parte integrante del complesso di opere da realizzare.

Articolo 41 – Interventi sul verde esistente

1 - Qualora sul lotto da edificare già esistano alberature d'alto fusto, dovrà essere elaborata una soluzione progettuale che consenta, per quanto possibile, la conservazione di tali alberature.

2 - La quota delle sistemazioni esterne in pendio non può determinare, a sistemazione avvenuta, un dislivello superiore a ml. 2,50 rispetto alla quota preesistente.

3 - La quota delle sistemazioni esterne in corrispondenza dei confini per terreni in pendio non può determinare, a sistemazione avvenuta, un dislivello superiore a ml. 1,50 rispetto alla quota preesistente misurata in corrispondenza della linea di confine.

CAPO II - Ambiente urbano

Articolo 42 -Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in

superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso, il convogliamento ed il percolamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta da parte del responsabile del procedimento edilizio su proposta della Commissione edilizia, la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

Al fine di ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento atmosferico, ai lati della strade di nuova costruzione, nel caso di riqualifica delle esistenti, negli spazi pubblici prospicienti le vie di comunicazione e negli spazi privati ad uso pubblico (parcheggi, aree attrezzate, ecc.) dovrà essere prevista una piantumazione con essenze di medio fusto.

Articolo 43 -*Insegne e mezzi pubblicitari*

Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art. 3 del D.Lgs 15 novembre 1993, n. 507.

L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità dovrà ottemperare i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, e quanto previsto dalle norme contenute nel D.M. 236/89 e nel D.P.R. 503/96.

Articolo 44 -*Chioschi, edicole e pensiline fermata autobus*

Chioschi, edicole e pensiline fermata autobus situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, e quelle contenute nel D.M. 236/89 e nel D.P.R. 503/96.

Debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

Articolo 45 -*Passaggi pedonali*

Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni.

I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo.

Articolo 46 -*Percorsi ciclabili*

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Articolo 47 -*Spazi porticati*

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Articolo 48 -*Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi*

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma seguente.

Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti fissa con decreto, adottato ai sensi dell'articolo 52 del T.U. D.P.R. n° 380/2001, le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità,

l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.

3. La progettazione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo.

I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela, a norma degli articoli 23 e 151 del medesimo decreto legislativo.

Le opere di cui sopra possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Articolo 49 - Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla sezione prima del Capo III del D.P.R. n° 380/2001, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, alla sezione prima del Capo III del D.P.R. n° 380/2001, al regolamento approvato con D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con

opere provvisoriale, come definite dall'articolo 7 del D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

Alle comunicazioni allo sportello unico dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, rese ai sensi dell'articolo 22 del T.U. D.P.R. n° 380/2001, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.

Il rilascio del permesso di costruire per tali opere è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel rilasciare il certificato di agibilità per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.

Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.

Articolo 50 -Disciplina degli strumenti di integrazione per disabili

Gli spazi verdi suggeriscono un approccio alla progettazione orientato a stimolare tutti i sensi dell'uomo, attraverso una strutturazione dell'ambiente che questo può trasmettere ai suoi fruitori. Questo tipo di progettazione, apparentemente mirata ad assolvere alle esigenze di una particolare utenza, come quella dei non vedenti, che utilizzano i sensi residui per orientarsi e muoversi nello spazio, risulta poi a beneficio di tutti i cittadini: agendo sui corrimano, sulle texture delle pavimentazioni, sulla diversa tipologia dei materiali, sui cordoli posti sui bordi dei percorsi, sul contrasto cromatico dei vari elementi, si possono agevolare la fruizione tattile e visiva e, così,

favorire l'orientamento. Anche l'indizio termico, realizzabile per esempio attraverso l'opportuna disposizione di zone assolate o ombreggiate, può indicare il passaggio da un luogo deputato a una funzione a un altro; così come le essenze odorose possono far memorizzare i luoghi e favorire il loro riconoscimento. L'indizio acustico dell'acqua di una fontana può suggerire la presenza di un luogo tranquillo deputato alla sosta ed al riposo; così come i pergolati, i porticati e altri elementi dalla differente volumetria, in alternanza agli spazi aperti, oltre ad articolare i percorsi e a renderli più gradevoli, contribuiscono alla creazione di ambienti acusticamente diversificati.

Per —aree verdi“ si intendono sia le sistemazioni urbane (giardini pubblici, parchi urbani, aree gioco per bambini), che quelle extraurbane (parchi naturali, sentieri ed itinerari naturalistici), ovvero quei luoghi dove si possono svolgere attività di carattere ludico, ricreativo e del tempo libero a contatto con la natura. Un riferimento esplicito ai parchi pubblici ed alle aree verdi attrezzate è contenuto nella circolare del Min. LL.PP. n. 1030 del 1983, riguardante gli —Orientamenti relativi alle facilitazioni per la circolazione e la sosta dei veicoli delle persone invalide“, dove viene evidenziato che —almeno i principali percorsi pedonali vengano previsti in modo da avere uno o più punti di contatto con strade o spazi carrabili, ancorché a circolazione limitata“. Per garantire l'accesso a queste aree, occorre avere:

- posti auto riservati nei parcheggi in prossimità dell'ingresso principale o in punti alternativi di facile accesso al giardino/parco;
- ingresso accessibile, con dissuasori che inibiscano, però, l'ingresso ai motocicli;
- percorso pedonale che colleghi tutte le strutture di uso pubblico ed i servizi, accessibile alle esigenze di chiunque per sviluppo, dimensioni e caratteristiche della pavimentazione. Lo sviluppo dei percorsi, inoltre, deve essere studiato in modo tale, da consentire la scelta tra diverse opzioni, rispetto alla lunghezza del tragitto e deve dare la possibilità di effettuare, in determinati punti, delle scorciatoie;
- aree di sosta, opportunamente dimensionate ed arredate, collocate almeno ogni 200 metri lungo il percorso;
- servizi igienici accessibili;
- punti informativi utilizzabili anche dai non vedenti, che diano indicazioni precise sui percorsi di visita, che ognuno possa scegliere in funzione delle proprie esigenze personali e/o energie residue, su ciò che si trova lungo il tragitto e sulla collocazione dei servizi; elementi di arredo fruibili da tutti.

I percorsi possono essere distinti in funzione delle loro caratteristiche di accessibilità in:

- facilmente accessibili, con uno sviluppo longitudinale prevalentemente in piano e alcuni brevi tratti inclinati con pendenze inferiori al 5%. La superficie della pavimentazione è compatta e sono

presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;

– moderatamente accessibili, con uno sviluppo longitudinale inclinato e pendenze contenute tra il 6% e l'8%. La superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;

– accessibili con accompagnatore (accessibilità condizionata), con uno sviluppo longitudinale inclinato con pendenze contenute tra il 6% e l'8% (dove la superficie della pavimentazione è poco compatta o sono presenti alcuni ostacoli sul percorso), e altre parti del percorso con pendenze tra l'8% e il 12% (dove la superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli sulla superficie del camminamento).

Una caratteristica importante, oltre alla pendenza longitudinale, dei sentieri naturali e dei percorsi nelle aree verdi, atta a garantire l'accessibilità, è rappresentata dal tipo di pavimentazione. Infatti fondi sconnessi, fangosi, sabbiosi, o composti da materiali incoerenti in genere (brecciolino o ghiaietto) risultano difficilmente praticabili dai disabili motori, oltre che dai passeggini e in certa misura anche dalle biciclette. La superficie del percorso deve, pertanto, essere compatta e possedere caratteristiche di durezza e resistenza alle intemperie e all'usura. L'adeguamento del percorso consiste spesso in operazioni molto semplici di rullaggio e compattazione del fondo. Le aree per la sosta, con collocazione prossima ai parcheggi, ai giardini e lungo i percorsi, rivestono una grande importanza per gli anziani, oltre che per i disabili motori e sensoriali: pertanto devono essere confortevoli e devono essere attrezzate con una serie di oggetti di pratico utilizzo, quali cestini portarifiuti, fontanelle per bere, pannelli informativi, ecc. L'area di sosta può essere protetta per una parte da una pensilina o da alberi che portano ombra e prevedere uno spazio per la sedia a ruote o per un passeggino accanto alla panchina; quest'ultima deve essere dotata di braccioli, per consentire alle persone anziane di sollevarsi più facilmente. È opportuno che le aree per la sosta, attrezzate con almeno una panchina, siano collocate lungo i percorsi circa ogni 200 m.

I giochi per i bambini, in un parco urbano, devono essere adeguati alle esigenze di una utenza ampliata e contribuire a formare ed educare gli stessi ad una cultura della partecipazione e dell'integrazione, potendo riconoscere, da subito, nel momento del gioco, la diversità degli altri come una risorsa. Dal punto di vista della struttura tali aree devono avere i richiesti requisiti di accessibilità a proposito delle aree esterne (superfici complanari ai percorsi pedonali, o con questi raccordati tramite dei piani inclinati con adeguata pendenza; cancelli di ingresso con una apertura minima di 90 cm, etc.). Devono essere attentamente considerati i materiali delle pavimentazioni, perché abbiano solidità, antiscivolo e siano sicuri per i bambini su sedia a ruote (materiale sintetico; terre o ghiaie compattate e stabilizzate, ecc.). In prossimità dei giochi per i

bambini, e in particolar modo delle altalene, degli scivoli, delle giostrine, ecc., dovranno essere predisposte opportune pavimentazioni in materiale sintetico appropriato, in grado di favorire il drenaggio delle acque piovane nel sottosuolo evitando la formazione di buche e pozze d'acqua. Le aree con sabbia devono essere recintate e chiaramente diversificate dalle altre zone. Gli oggetti di arredo, alla pari di tutti quelli previsti nelle aree verdi, non devono presentare spigoli o sporgenze pericolose. Le aree gioco devono prevedere una organizzazione in spazi dalle piccole dimensioni, dove i bambini possono giocare in piccoli gruppi, e in aree dalle grandi dimensioni per giochi che richiedono una maggiore estensione superficiale, in modo da poter essere utilizzate per differenti tipi di attività: per il gioco con la sabbia, per saltare, per lo sport e per il giardinaggio. Le strutture per il gioco possono essere pensate per stimolare più sensi ed articolate in modo da fornire una stimolazione motoria ai bambini con ridotta mobilità. Attraverso alcune aggiunte e opportuni accorgimenti, infatti, si possono realizzare giochi che, a differenza di quelli attualmente in commercio e diffusi nei parchi urbani, sono fruibili da tutti i bambini, disabili e non.

Nelle aree a verde, compatibilmente con l'ambiente naturale, inseriti in edifici o in strutture all'uso installate, devono essere previsti servizi igienici accessibili anche a persone disabili. Per consentire l'uso degli apparecchi, lo spazio interno deve essere opportunamente dimensionato sulla base degli spazi di manovra necessari per l'accostamento trasversale o laterale alla tazza W.C. e l'accostamento al lavabo (nel rispetto dei parametri minimi previsti dal D.M. n. 236/89).

Articolo 51 -Disciplina d'uso del sottosuolo

L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :

- ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- illuminati naturalmente e ove non possibile artificialmente;
- identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
- conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

Articolo 52 -Reti di servizi pubblici

Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.

I punti di accesso alle camere di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

Le reti dei servizi pubblici devono essere interrate; nel caso in cui questo non sia possibile per cause di forza maggiore, l'ufficio tecnico comunale potrà autorizzarne la realizzazione esterna secondo modalità che non costituiscano limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

Articolo 53 - Volumi tecnici ed impiantistici

I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi preferibilmente entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.

Volumi accessori e tecnici

Sono volumi accessori o tecnici quelli che si aggiungono alla costruzione principali ne costituiscono pertinenza. I volumi tecnici si differenziano da quelli accessori per il fatto che i primi sono realizzati per ragioni tecniche, mentre i volumi accessori si aggiungono semplicemente ai volumi principali per migliorarne l'utilizzazione.

La sommatoria di tutte le superfici accessorie non possono risultare superiori alle superfici principali afferenti.

Locali accessori

Sono considerati locali accessori quelli non abitabili, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio soffitte, autorimesse private, depositi, magazzini, archivi morti, ecc.

I locali accessori non abitabili, che costituiscono pertinenze di locali di abitazione sono considerati:

- a) accessori indiretti quando costituiscono unità immobiliare a sé stante (cantine, garage, soffitte, deposito, stenditoi, ecc.). I volumi di questi locali accessori, devono essere ubicati comunque nella medesima area edificabile dei volumi principali di cui costituiscono pertinenza. Per volumi principali si intendono quelli utili, abitabili e/o agibili;
- b) accessori diretti quando sono direttamente collegati con ambienti abitabili e/o agibili (cantine, soffitte, ripostigli in genere, ecc.)

Volumi tecnici

Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio, (quali ad esempio extracorse degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione), che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso.

La ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili.

Ai sensi e per gli effetti del comma 60 dell'art. 2 della legge 662/96, lettera "i", i volumi tecnici e le autorimesse private interrate sono sottoposte a semplice autorizzazione edilizia, mentre restano sottoposte a concessione edilizia ed al contributo afferente il costo di costruzione, la costruzione e l'ampliamento dei volumi accessori.

Articolo 54 -*Intercapedini e griglie di aerazione*

Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi adiacenti.

In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso

delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.

La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Articolo 55 -Accessi e passi carrabili

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 4,50.

Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 4,50.

L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.

I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.

In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.

Articolo 56 -Strade private

La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione;
- b) alla manutenzione e pulizia;

- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

Articolo 57 -Allacciamento alle reti fognarie

Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dai regolamenti sanitari esistenti e dall'Ente Gestore del servizio.

Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

Articolo 58 -Allacciamento alle reti impiantistiche

Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas e metano etc.) secondo la normativa tecnica nazionale e quella dettata dagli enti erogatori dei servizi.

Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo dei sistemi.

Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il permesso di costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 152/99.

Articolo 59 -Recinzioni

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.

Le recinzioni tra le proprietà private possono essere realizzate:

- a) con muro pieno;
- b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
- c) con reti e siepi;

d) con pali infissi al suolo e rete di protezione;

e) dovranno avere altezza massima di 2,00 m.

Le recinzioni verso spazi pubblici devono essere arretrate di ml. 1,50 dal ciglio attuale della strada e possono essere realizzate:

a) con muretto o cordolo max 1,00 m e sovrastato da reti, cancellate o siepi;

b) con reti e siepi;

c) con pali infissi al suolo e rete di protezione; e dovranno avere altezza massima complessiva di 2,00 m.

Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.

Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti e ove possibile, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.

Articolo 60 -Spazi ineditati

Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

Articolo 61 -Sistemazioni esterne ai fabbricati

Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, la quale però non deve essere fonte di inquinamento luminoso: il flusso luminoso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste.

Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti e previste nel Regolamento edilizio per la disciplina della salvaguardia e della formazione del verde.

Sistemazione delle aree di distacco

1 - La costruzione di nuovi edifici per i quali il rapporto di copertura sia inferiore o uguale ad 1/3 deve essere accompagnata dalla messa a dimora ed il mantenimento di nuove alberature in misura non inferiore ad una pianta per ogni 500 mc. costruiti fuori terra e, comunque, con un minimo di venti piante per ogni mq. 10.000 di superficie di lotto destinato alla edificazione. Tale norma può essere derogata nelle zone agricole.

2 - La sistemazione delle aree circostanti la costruzione deve essere prevista, nel rispetto di quanto al comma precedente, in sede di progetto edilizio, per cui si considera parte integrante del complesso di opere da realizzare.

3 - Qualora sul lotto da edificare già esistano alberature d'alto fusto, dovrà essere elaborata una soluzione progettuale che consenta, per quanto possibile, la conservazione di tali alberature.

4 - La quota delle sistemazioni esterne in pendio non può determinare, a sistemazione avvenuta, un dislivello superiore a ml. 2,50 rispetto alla quota preesistente.

5 - La quota delle sistemazioni esterne in corrispondenza dei confini per terreni in pendio non può determinare, a sistemazione avvenuta, un dislivello superiore a ml. 1,50 rispetto alla quota preesistente misurata in corrispondenza della linea di confine.

Articolo 62 -*Toponomastica e segnaletica*

Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia tutelato dal D.Lgs. 29/10/ 99 n. 490.

E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

Articolo 63 -*Numeri civici*

I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

Articolo 64 -*Installazione di antenne paraboliche, condizionatori o apparecchiature tecnologiche*

L'installazione di antenne paraboliche e/o di apparati di ricezione singoli o collettivi deve essere conforme alle prescrizioni contenute all'art. 3, comma 13, della Legge 249 del 31/07/97.

CAPO III - Decoro urbano

Articolo 65 -*Decoro delle costruzioni*

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.

E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.

Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Articolo 66 -Allineamenti

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto

al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Articolo 67 -*Spazi conseguenti ad arretramenti*

Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.

L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Articolo 68 -*Prospetti su spazi pubblici*

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.

I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.

Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.

I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.

I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a 1,10 metri per tutti i piani.

L'interasse tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere

superiore a cm. 11.

Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.

Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.

Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

Articolo 69 -*Ombre portate*

Nelle aree di espansione devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di garantire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale. Impedimenti tecnici nell'applicazione di questo comma devono essere giustificati dal tecnico progettista. Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.

Articolo 70 -*Sporgenze e aggetti*

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori:

- di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50 misurata a partire dal piano stradale;
- e di cm. 30 al di sotto della quota di m. 3,50 misurata a partire dal piano del marciapiede.

La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi di qualunque materiale esso sia costituito.

Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale.

Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

Articolo 71 -Portici e gallerie

Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.

La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di P.R.G.

Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.

I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali con gli stessi orari di quelli della pubblica illuminazione. Si obbliga l'utilizzo di lampade a ridotto consumo energetico.

La luce deve essere bianca e di elevata qualità in modo da favorire lo svolgersi della vita sociale, oltre che garantire condizioni di sicurezza. Il livello di illuminamento minimo deve essere adatto al tipo di attività svolta all'interno del portico o galleria.

Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

Articolo 72 -Salubrità dei terreni edificabili

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico - sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.

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

Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di

altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.

E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

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

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.

Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.).

I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.

L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

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

Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature. I dati della falda freatica e delle fognature sono reperibili nella relazione geologica allegata al P.R.G. vigente e tali dati debbono essere riportati nella scheda del terreno allegata al progetto.

Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Articolo 73 -Disciplina del colore

Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme

estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.

Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Articolo 74 -Disciplina dell'uso dei materiali di finitura

Per le zone territoriali omogenee, così definite dal D.M. n. 1444/1968 e loro eventuali sottozone, per le aree e per i beni storici, monumentali soggetti ai vincoli del D.Lgs. 29.10.1999 n. 490, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

Articolo 75 -Disciplina del verde su aree private

Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

Dove possibile si obbliga la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.

Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. In tutto il territorio comunale è vietato procedere all'abbattimento di alberi d'alto fusto e di pregio ambientale senza la preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.

L'abbattimento di alberi è consentito, di norma, in caso di stretta necessità (malattia, pericolo).

Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservativi e ripristinare le originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.

In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo.

E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici. E' comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.

Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare: a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;

b) i criteri di scelta delle specie vegetali in base agli effetti di controllo ambientale;

c) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;

d) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.

In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile maggiorate di 2 metri.

La realizzazione di superfici a verde è obbligatoria ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

E' fatta salva la possibilità per i proprietari di presentare progetti in deroga alle norme del presente capo del regolamento purché opportunamente motivate, da sottoporre al parere delle competenti strutture comunali.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare alberi di particolare pregio in relazione a specie, importanza storica, dimensioni, ubicazione, aspetti paesaggistici.

TITOLO III

CAPO I – Requisiti di comfort ambientale, spaziale, funzionale

Articolo 76 -Qualità dell'aria in spazi confinati

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

Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.

Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte. E' suggerito l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio e ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale

nel loro intero ciclo di vita.

L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:

- a) sviluppo di gas tossici;
- b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
- c) emissione di radiazioni pericolose;
- d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
- e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
- f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.

Il requisito, di cui al comma 1, si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'uso di specifici materiali da costruzione.

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare i locali interrati e seminterrati dovranno impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio, in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti imposti dal presente regolamento.

Per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

Articolo 77 -*Ventilazione naturale*

L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di areazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di adeguate dimensioni. In tutti gli spazi chiusi per attività principale e secondaria deve essere evitata una cattiva qualità dell'aria tramite la predisposizione di finestre apribili di dimensioni e conformazione atte ad assicurare un adeguato numero di ricambi d'aria orario. Negli spazi chiusi di circolazione e collegamento il ricambio dell'aria deve essere ottenuto tramite la presenza di finestre apribili di adeguata dimensione.

Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.

Articolo 78 -*Ventilazione meccanica*

La necessità di impiegare la ventilazione meccanica trova la sua giustificazione nella scarsa affidabilità della ventilazione garantita dalle infiltrazioni, essendo questa variabile in funzione delle condizioni microclimatiche locali.

Le caratteristiche degli impianti e i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dalla normativa vigente.

Per la definizione dei requisiti minimi degli impianti e dei valori delle grandezze di riferimento durante il funzionamento degli stessi si applicano le Norme UNI in vigore.

Articolo 79 -*Illuminazione naturale*

L'illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo quanto possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale.

L'ottimizzazione nell'uso corretto della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente.

Nelle nuove costruzioni è consigliato che le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) siano orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ dal sud geografico.

Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture, di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello del fattore medio di luce diurna.

Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc.

Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.

Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati. Per esempio l'adozione di tipologie semplici che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce

nelle zone interne degli edifici più massicci.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate.

E' necessario adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, specie in presenza di interventi in centri storici o di piani di recupero in zone di antica edificazione, l'Amministrazione Comunale può consentire deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinando l'assenso alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui al raggiungimento degli obiettivi.

Articolo 80 -*illuminazione artificiale*

Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente.

L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

E' d'obbligo l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

Negli apparecchi per l'illuminazione è opportuna, ove possibile, la sostituzione delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica. Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso. In particolare è sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con materiale plastico traslucido, responsabile di elevatissime perdite di flusso.

Nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili / pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

I locali in cui è obbligatorio una illuminazione artificiale sono gli spazi e i luoghi di residenza e lavoro.

Per la definizione dei requisiti minimi e dei valori delle grandezze di riferimento si applicano le

Norme UNI in vigore.

Articolo 81 -*Controllo del soleggiamento*

Negli spazi chiusi per attività principale deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, al fine di:

- evitare i disagi provocati da un'insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione ad attività di riposo e sonno;
- contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo. Anche negli spazi chiusi di pertinenza deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, onde evitare:
 - condizioni non adatte alla conservazione di alimenti e/o cose;
 - eccessivi apporti di calore durante la stagione estiva.

Articolo 82 -*Comfort termoigrometrico: temperatura dell'aria interna; temperatura superficiale; velocità e temperatura dell'aria; umidità relativa*

Temperatura dell'aria interna

Gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale, per attività secondaria e gli spazi chiusi di circolazione e di collegamento devono essere tali che, nella stagione fredda, sia assicurata in ogni loro parte una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste. A tal fine, la temperatura dell'aria in tali spazi deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale. Inoltre, nella stagione fredda, la temperatura dell'aria, negli spazi chiusi riscaldati, dovrà essere opportunamente limitata al fine di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento ad esigenze di economia di esercizio.

Il presente articolo si applica in tutte le destinazioni ove sia prevista la climatizzazione degli ambienti.

Il requisito si intende soddisfatto se la progettazione, esecuzione e collaudo degli spazi in esame rispondono ai dettami della specifica normativa in vigore, ed in particolare della legge 9/1/1991 n. 10 e dei relativi regolamenti attuativi.

Negli spazi chiusi per attività principale e secondaria, il sistema di riscaldamento deve essere regolato per ottenere una temperatura minima dell'aria di 18°C ed essere regolato per mantenere una temperatura di 20°C, con tolleranza di + 2°C. La temperatura deve essere rilevata secondo la norma UNI 5364 e successive integrazioni.

Possono essere concesse deroghe al limite massimo del valore della temperatura dell'aria nel

periodo di riscaldamento invernale per edifici quali ospedali, cliniche o case di cura e simili, ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza e il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici e per edifici adibiti ad attività sportive, qualora elementi oggettivi legati all'uso lo giustifichino. La deroga può essere concessa anche qualora l'energia termica per il riscaldamento dell'ambiente derivi da sorgente non convenientemente utilizzabile in altro modo (per esempio energia solare).

Negli ambienti destinati ad attività di lavoro (dipendente), la temperatura è regolata dalle norme di igiene del lavoro di cui al D.P.R. n. 303/1956 e al D. Lgs. n. 626/1994 modificato e integrato.

Negli spazi chiusi di pertinenza per attività principale, la temperatura dell'aria interna t_i nella stagione fredda (periodo invernale) deve risultare, anche negli spazi destinati al deposito (cantine e simili):

$$t_i \geq 4^\circ\text{C}$$

Negli spazi chiusi di circolazione e di collegamento ad uso comune, la temperatura dell'aria interna, t_i , espressa in °C, nella stagione fredda (periodo invernale) deve risultare:

$$t_i \geq 7^\circ\text{C}$$

Temperatura superficiale

Le temperature delle superfici interne dell'ambiente devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell'aria: su tutte le superfici dello spazio di fruizione dell'utenza per attività principale con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, ecc.) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i minimi stabiliti, in funzione delle temperature dell'aria interna previste per le specifiche attività.

Il requisito è valido per tutte le destinazioni in presenza di impianto di riscaldamento.

Velocità e temperatura dell'aria

Negli impianti di condizionamento, al fine di garantire il comfort degli occupanti si dovrà controllare la temperatura e la velocità dell'aria di ventilazione e/o di condizionamento degli spazi chiusi di fruizione in modo tale da assicurare le condizioni ambientali e di benessere. A tal fine, la posizione di bocchette per l'immissione e estrazione dell'aria, ventilatori, uscite di ventil-convettori, e di altre sorgenti di flussi d'aria prodotti artificialmente, la velocità dell'aria da loro emessa/aspirata e la sua temperatura, devono essere tali da assicurare il benessere degli utenti in tutte quelle aree e posizioni a loro abitualmente destinate in sede di progetto.

Umidità relativa

Gli spazi per attività principale devono essere tali che in ogni loro parte sia evitata la formazione

di condense non momentanee; pertanto, il grado di umidità relativa dovrà essere contenuto entro opportuni valori minimi e massimi stabiliti, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale. Dove è prevista produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è ammessa la formazione di condense momentanee.

Nelle destinazioni residenziali, alberghiere, terziarie e di servizio, sanitarie, strutture collettive e comunque in presenza di impianto di condizionamento dell'aria, devono essere rispettati i livelli di prestazione di seguito specificati sia per gli spazi chiusi destinati per attività principale e secondarie, il grado di umidità relativa, UR, espresso in %, nel periodo invernale deve essere: $30\% \leq UR \leq 70\%$

Negli ambienti nei quali è prevista la produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è possibile superare momentaneamente i livelli di prestazione suddetti, purché sia garantita l'assenza di fenomeni di condensazione permanente sulle pareti opache dei locali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.

Negli spazi chiusi di pertinenza per attività principale il grado di umidità relativa, UR, espresso in %, deve essere: $30\% \leq UR \leq 60\%$

Negli ambienti destinati ad attività di lavoro (dipendente), l'umidità relativa è regolata dalle norme di igiene del lavoro di cui al D.P.R. n. 303/1956 e al D.Lgs. n. 626/1994 modificato e integrato.

Articolo 83 -*Comfort acustico*

Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:

- rumorosità proveniente da ambiente esterno;
- rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
- rumori da calpestio;
- rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
- rumorosità provocata da attività contigue.

Dovranno essere, in particolare, osservate le prescrizioni di cui al Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 1 marzo 1991 e di cui alla Legge 26 ottobre 1995 n. 447.

Articolo 84 –Caratteri e requisiti dei locali

Norme di carattere generale relative a: igiene, sicurezza, accessibilità e uso

1 - Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, non possono essere variati a seguito di interventi non autorizzati, e comunque, che non rispettino le normative generali e specifiche; debbono inoltre rimanere stabili nelle condizioni d'impiego;

2 - Nelle costruzioni di fabbricati stabili o precari con destinazione di uso che prevede la presenza di persone, continuativa o contemporanea, vanno osservate le seguenti norme di carattere generale:

- E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente;
- Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere, preventivamente, alla realizzazione di adeguate opere di risanamento e di contenimento atte a raggiungere la completa bonifica e sicurezza del suolo e del sottosuolo;
- Le aree cimiteriali dismesse per le quali sia stata deliberata la soppressione, non possono avere altre destinazioni se non dopo 15 anni dall'ultima inumazione. Prima di essere utilizzati altrimenti tali terreni, debbono essere dissodati per una profondità di almeno ml. 2,00 e i resti eventualmente rinvenibili debbono essere disposti in altro cimitero;
- In caso di realizzazione di rilevati e/o colmate, è vietato fare uso di terra inquinata o di materiale inquinante;
- Per tutte le costruzioni è obbligatorio adottare sistemi di impermeabilizzazione idonei ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti;
- Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali al piano terra, quando non sovrastano un piano interrato o seminterrato devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato, con almeno cm 40 di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza non superiore a cm. 80;

- Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna ed al di sotto del piano di calpestio interno. I pavimenti dei locali poggianti su vespaio devono da questo essere isolati con strato impermeabile;
- La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente; gli edifici devono poter essere pulibili e disinfettabili in ogni loro parte;
- Le scale di servizio degli edifici residenziali devono consentire il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili;
- Gli accessi, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati devono poter essere illuminati, anche durante le ore notturne;
- I soppalchi agibili per le persone devono essere dotati di parapetti;
- Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale esterna od interna agli edifici non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli in condizioni meteorologiche normali né debbono presentare sporgenze insidiose;
- Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica;
- Le coperture degli edifici debbono essere facilmente accessibili;
- Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse;
- Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previo pozzetti sifonati, nella rete della fognatura. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile e resistente agli urti,, almeno per un'altezza di ml. 2,00;

- Alle norme di cui ai precedenti commi possono fare eccezione le sistemazioni relative al recupero di edifici esistenti: la Commissione Edilizia stabilirà la compatibilità della soluzione complessiva con l'eventuale carenza di qualcuna delle presenti condizioni;
- Le acque meteoriche, non potranno comunque essere scaricate su aree pubbliche o, di uso pubblico, ma dovranno essere convogliate in apposita rete fognaria.

Classificazione dei locali

1 - I locali edificati sono così classificabili:

A - Locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone, così articolati:

A1 - soggiorni, stanze da pranzo, cucine e camere da letto, posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

A2 - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da giuoco, palestre
 - laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura, ospedalieri;
 - officine meccaniche, laboratori industriali, officine di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
 - parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - magazzini, depositi o archivi ove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico-scarico e pulizia.

B - Locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni, così articolati:

S1

- servizi igienici, bagni in edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro;
- vani scala che collegano più di due piani abitabili di uno stesso edificio;
- corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i mq. 12 di superficie o gli 8 ml. di lunghezza;

S2

- magazzini e depositi in genere senza permanenza di persone; autorimesse di solo posteggio;
- disimpegni inferiori a mq. 12;
- vani scala colleganti solo due piani;
- salette per macchine con funzionamento automatico fatte salve le particolari norme relative agli impianti ed alla loro gestione.

2 - I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione, su parere della Commissione Edilizia;

3 - I locali di categoria A1 - A2 - S 1 debbono trovare collocazione in piani cosiddetti abitabili.

4 - I locali di categoria S2, di norma trovano collocazione in piani cosiddetti non abitabili.

Possono altresì trovare collocazione in un piano abitabile, purché non coprano una superficie superiore ad 1/10 di quella totale di ciascun piano.

Articolo 85 -*Caratteristiche dimensionali dei locali*

I principi generali, la definizione delle tipologie dei locali, gli indici di superficie e di altezza, le dotazioni minime, sono

Locali di tipo A1 Abitazioni - requisiti

1 - Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per ciascuno dei primi 4 abitanti, e a mq. 10, per ciascuno dei successivi.

2 - Le stanze delle abitazioni non debbono avere superficie inferiore a mq. 9 ; se esse sono destinate a stanze da letto per due persone, la loro superficie non può invece essere inferiore a mq. 14.

3 - Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14, il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

4 - Ogni altro vano utile non potrà avere superficie inferiore a mq. 9.

5 - Gli alloggi a residenza stabile debbono avere superficie abitabile minima di mq. 45.

6 - Per gli alloggi costruiti con mutui agevolati e assistiti dal contributo dello Stato

(L. 5.8.1978, n° 457 e successive disposizioni in materia) la superficie massima di ogni alloggio, misurato al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare mq. 95, oltre a mq. 18 come spazio di parcheggio nelle autorimesse o posto macchina.

7 - L'alloggio monostanza, se adibito a residenza temporanea o ad uso turistico, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, se per una persona, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.

8 - Tutti i locali degli alloggi eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scale e ripostigli, debbono fruire di illuminazione diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

9 - Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

10 - L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt. 2,70.

11 - Le stanze da letto e quelle di soggiorno debbono essere dotate di finestre apribili prospettanti su visuali libere.

12 - Tutti i locali con destinazione d'uso abitazione, devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni attraverso finestre apribili; le finestre devono distribuire regolarmente luce nell'ambiente.

13 - Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento non deve essere inferiore a 1/8. Per i locali accessori tale rapporto può essere eccezionalmente portato ad 1/12

Cucine - requisiti

1 - Le cucine debbono avere un'altezza non inferiore a quella degli altri ambienti abitabili, cubatura non inferiore a mc. 15,00 ed almeno una finestra apribile all'aria, con superficie minima aperta di mq. 1,50.

2 - I locali destinati a cucina debbono essere dotati di cappa, posta sopra i fornelli comunicante con canna esalatrice indipendente prolungata oltre il piano di copertura dell'edificio. E' ammesso l'uso di canne comuni a più impianti quando, con appositi accorgimenti, si riesca ad evitare interferenze nel tiraggio dei singoli apparecchi.

Qualora si usino fornelli elettrici, è sufficiente che detta canna esalatrice sfoci all'aria libera, su di un muro esterno purché sia dotata di efficiente aspiratore elettrico e purché lo sbocco non sia ubicato direttamente sotto finestre di stanze di abitazione.

Tale ultima soluzione può essere eccezionalmente ammessa anche in caso di fornelli a fiamma viva, quando per comprovati motivi strutturali o tecnici, non sia possibile prolungare le canne esalatrici delle cucine oltre il piano di copertura del fabbricato.

3 - Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq. 6 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o pranzo, provviste di illuminazione ed areazione autonoma, realizzata mediante finestra minima di mq. 1 ed abbiano inoltre una superficie non inferiore a mq. 4 e dimensione minima lineare di ml. 1,50.

4 - Sono ammessi posti di cottura anche se non provvisti di illuminazione diretta, con apertura a tutta altezza, o in nicchia, purché il posto di cottura abbia almeno una superficie di mq. 4,00.

Dette cucine debbono essere tassativamente munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli con sbocco sull'esterno.

5 - Ogni cucina dovrà essere dotata di acquaio di materiale idoneo con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione di almeno 1,00 dmq. di sezione o con altro sistema di areazione riconosciuto idoneo dalla USL, competente.

6 - Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiali impermeabili fino all'altezza minima di ml. 1,50 in corrispondenza del punto di cottura; i pavimenti dovranno essere impermeabili.

7 - Le cucine di ristoranti, alberghi e collettività in genere, dovranno essere dotate di tutti gli ulteriori impianti che la competente A.S.L. e il comando dei VV.F. prescriverà caso per caso.

Locali di tipo A2 locali abitabili con destinazione d'uso non abitazione - requisiti

1 - I locali non adibiti ad abitazione ma comunque atti allo svolgimento duraturo di attività da parte delle persone sono:

a- laboratori artigianali di servizio e tecnici, uffici, studi professionali. ambulatori medici, ancorché se collocati in unità immobiliari con caratteristiche di alloggio;

b - sale di lettura, negozi di vendita, sale di riunione, sale di esposizione, sale da gioco, laboratori tecnico-scientifici, cinema, teatri, auditorium, discoteche, clubs, ristoranti e simili, caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o dalla forte affluenza del pubblico;

c - officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimesse con officina, lavaggio, sala di esposizione commerciale, magazzini e depositi, locali a varia destinazione caratterizzati dalla presenza prolungata delle persone o dalla forte affluenza di pubblico,

d - aule ed ambienti scolastici, palestre, ospedali, case di cura, cliniche, alberghi, pensioni e residens, edifici d'interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario, assimilabili, anche questi, nella conformazione tipologica degli alloggi, anche se non presentano caratteri distributivi specifici in quanto allocati in alloggi.

2 - I vani non potranno essere di superficie inferiore a mq. 10, per i vani a destinazione commerciale sono fatte salve le norme relative ai minimi di superficie indicati nei piani commerciali di cui alla legge 426/71, avranno altezza minima utile di ml. 3,00 ad esclusione dei vani adibiti ad uffici, studi professionali, ambulatori medici, ancorché se collocati in unità immobiliari con caratteristiche di alloggio, dovranno rispettare le prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici. che pongono limiti di altezza superiori, e debbono rispondere alle prescrizioni stabilite dal R.D. 530/1927 e dal D.P.R. 547/1955.

3 - Tali vani inoltre dovranno avere:

a) accesso mediante corridoi e/ o disimpegni di larghezza non inferiore a ml. 1,30.

Ove il loro sviluppo dovesse superare la lunghezza di mt. 8 questi dovranno risultare direttamente aerati o forniti di impianto di ventilazione forzata; debbono inoltre avere requisiti di illuminazione nella misura di 1/8 di superficie vetrata, con riscontro apribile per l'aerazione, nei locali aventi profondità superiore a mt. 8,00;

b) vani di porta, di vetrina o di finestra che si aprono all'aria aperta di superficie complessiva pari ad almeno un sesto della superficie degli ambienti con apertura a riscontro d'aria; eventuali adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità planimetrica superiore a ml. 7,00;

c) disponibilità, per ciascun esercizio, di almeno un servizio igienico fornito di tazza e lavabo;

d) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti;

4 - Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere maggiore o uguale a ml. 3,50, salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguati ed idonei impianti di aerazione e condizionamento dell'aria.

5 - I locali destinati a negozi non possono avere:

- comunicazione diretta con i servizi igienici;
- comunicazione diretta con i vani scala.

6 - locali con destinazione negozi possono essere collocati in locali interrati non più di ml. 1,00. Se la profondità della parte interrata supera i ml. 1,00 pur mantenendosi inferiore ai ml. 2,00, vanno previste soluzioni ed interventi che garantiscano l'igienicità e la corretta fruibilità dei locali medesimi.

7 - I locali con destinazione negozi, pubblici esercizi ed attività lavorative diverse dagli uffici, possono essere collocati anche a locali interrati purché il ricambio d'aria sia nella misura indicata dalla A.S.L. competente, in rapporto alle attività che vi si svolgono ed al numero delle persone che possono essere presenti e nel complesso vengano garantiti i requisiti igienici di cui al comma precedente.

8 - Quando i locali al piano terreno hanno destinazione d'uso commerciale o per attività amministrative, ciascuna unità immobiliare, che viene utilizzata da un solo esercizio di attività, dovrà avere la disponibilità di un proprio servizio igienico, fatto salvo quanto prescritto dalla L. 303/56.

9 - Per quanto attiene le finestre, si fa riferimento alle norme del presente regolamento.

10 - I locali per servizi igienici dovranno essere tutti disimpegnati attraverso un locale antibagno, i locali abitabili non possono avere accesso attraverso i servizi igienici

Requisiti e dimensionamento dei locali da realizzare per il confezionamento, stoccaggio e vendita dei prodotti agricoli (art. D.P.R. 327/80).

- ❖ Altezza minima regolamentare dei locali di lavoro mt.- 3,00. Sono consentite altezze inferiori fino ad un minimo di mt. 2,70 sulla base di valutazioni specifiche (art. 6, Capo I, titolo il DPR 19/03/56 n. 303).
- ❖ Ampiezza minima accettabile dei locali di lavoro: da valutarsi nei singoli casi in funzione della qualità e della quantità della lavorazione e comunque non inferiore a mc. 10,00 e a mq. 2,00 per ogni lavoratore.
- ❖ Superficie illuminante; minimo 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso di cui il 50% apribile.

- ❖ Servizio igienico: il bagno e l'antibagno deve essere di ampiezza tale da consentire il corretto uso e l'installazione di tutti i sanitari. Altezza minima regolamentare: mt. 2,40.
- ❖ Spogliatoio: di regola occorre un locale esclusivamente destinato a tale uso, in aziende con dipendenti pari o inferiori a cinque unità può essere utilizzato l'antibagno purché di dimensioni adeguate a contenere gli armadietti in ragione di uso per addetto. Ampiezza minima accettabile: mq. 1,20 per dipendente, altezza minima mt. 2,40.

Requisiti dei locali da adeguare alle norme di cui all'art. 28 del DPR 327/80 per il confezionamento, stoccaggio e vendita dei prodotti agricoli.

Ai locali esistenti alla data di entrata in vigore della presente modifica al Regolamento Edilizio sono applicabili le seguenti deroghe (applicabili esclusivamente alle imprese familiari con produzione agricola propria e non alle attività per conto terzi).

- ❖ Altezza minima regolamentare dei locali di lavoro mt. 2,80.
- ❖ Superficie illuminante minimo 1/14 della superficie del pavimento del locale stesso di cui il 50% apribile, laddove non si raggiungano i limiti minimi previsti è consentita l'utilizzazione di impianti di aerazione forzata e di adeguata illuminazione artificiale.
- ❖ Le attività di confezionamento, stoccaggio e vendita dei prodotti agricoli, possono essere realizzate in un locale di dimensioni adeguate alla qualità e quantità delle lavorazioni, che abbia comunque pavimenti e rivestimenti delle pareti (fino a 2 mt.), di tipo lavabile.

Per le aziende a conduzione familiare in cui il locale è situato nella pertinenza della abitazione può derogare dall'obbligo di avere un apposito servizio igienico.

Locali di tipo S 1 bagni e gabinetti - requisiti

1 - L'altezza utile minima interna di questi locali, è fissata in ml. 2,40.

2 - La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di aspirazione meccanica a norma dell'art. 18 della legge 27 maggio 1975, n. 166

3 - Per ciascun alloggio, costituito da locali di tipo A1, almeno un vano deve essere dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

4 - Uffici e negozi locali pubblici, locali per attività lavorative previsti in nuove costruzioni o ricavati nell'ambito di ristrutturazioni di locali esistenti, dovranno essere dotati di adeguati servizi igienici comprendenti almeno un lavabo ed un WC.

Il locale per servizi igienici dovrà essere isolato dai locali agibili da un locale disimpegno.

Qualora i locali per servizi igienici non possano essere illuminati ed aerati direttamente, su conforme parere favorevole della ASL competente, potranno essere illuminati anche artificialmente e ventilati automaticamente.

I servizi igienici dei pubblici esercizi di nuova costruzione, devono essere divisi per uomini e donne ed essere disimpegnati dal locale principale.

5 - Per i servizi igienici relativi ai luoghi di lavoro, vanno applicate le norme dei D.P.R. 321/1956.

6 - I servizi igienici dovranno essere realizzati con i requisiti di cui ai commi precedenti nel caso di cambio di destinazione d'uso di locali esistenti, riguardo le suddette destinazioni, i cambi di destinazione s'intendono "con opere".

7 - I servizi igienici di locali pubblici e di servizi pubblici debbono rispettare quanto indicato dal complesso di norme nazionali e regionali, per assicurare l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Locali di tipo S2 scale - requisiti

1 - Gli edifici a più piani, se la superficie coperta da servire è inferiore a mq. 400 per ciascun piano vanno dotati di una scala, vanno dotati di ulteriori scale per ogni mq. 400 o frazione di superficie coperta, anche se al servizio di abitazioni plurifamiliari di solo due piani.

Scale aperte, ulteriori oltre il numero minimo sopra indicato, anche se coperte, non vengono computate dal calcolo delle cubature, lo stesso vale per le gabbie aperte degli ascensori e montacarichi.

2 - La larghezza di ciascuna scala di cui al comma precedente non può essere inferiore a ml. 1,20; la profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di ml. 1,20; quella dei pianerottoli di arrivo di ml. 1,30. Le alzate dei gradini non possono superare l'altezza di cm. 18 e devono essere calcolate nel rapporto dato dalla formula: $(2A + P) = \text{cm } 63$, dove (A = alzata e P = pedata).

3 - I gradini di norma sono a pianta rettangolare, se di forma trapezoidale la pedata a cm. 50 dalla imposta interna non potrà essere inferiore a cm 30.

4 - Per le scale di cui al comma 1, l'altezza dei parapetti di eventuali balconate o scale interne non può essere inferiore a ml. 0,90, misurati sull'asse della pedata.

5 - Per le rampe interne di scale al servizio di singole unità immobiliari, o in case con non più di due piani abitabili, è consentita una larghezza minima di cm. 80 con una profondità minima dei pianerottoli di cm 90; tali scale possono essere di tipo chiuso, fatte salve le norme per la prevenzione incendi.

6 - I vani scala di cui al presente articolo, escluse quelle di cui al comma 5, di norma, debbono avere luce diretta.

7 - Ai locali definiti non agibili, è consentito accedere, oltreché tramite i locali agibili, anche con scale a chiocciola o retrattili. Va comunque accertato che da questi locali, in condizioni normali, non provengano esalazioni, fumi, ecc.

8 - La realizzazione, nei fabbricati ad uso residenziale, di scale in ambienti non direttamente aerati, è consentita, alle condizioni previste negli artt. 18 e 19 della legge 27.5.75 n° 166.

9 - Dalle scale di cui al comma 1, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di nessun tipo.

10 - Eventuali dislivelli interni, comunque non superiori a cm. 10, tra i solai di uno stesso piano sono superabili, in punti identificabili, mediante rampe che dovranno essere evidenziate con cambiamenti di colore o altro materiale facilmente percettibile. Vanno comunque evitati gradini o rampe la cui presenza non sia percepibile in anticipo.

11 - Per i percorsi pedonali orizzontali, inclinati, i requisiti si intendono soddisfatti se, oltre a quanto sopra prescritto:

- non si riscontra alcun ingombro a seguito dell'apertura di serramenti, porte e sportelli di contenitori sugli spazi di circolazione ;
- non si riscontrano, lungo i percorsi, variazioni, anche minime, di livello, dovute ad elementi strutturali o ad arredi;
- le rampe delle scale hanno una pendenza costante;
- nessuna delle parti che racchiudono uno spazio presenta sporgenze pericolose, per chi si muove all'interno non si aprono vani porta su gradini a scendere, per cui questi dovranno essere posti ad almeno ml. 1 da questa;

- i parapetti degli elementi di contenimento degli spazi esterni hanno un'altezza non inferiore a m. 1,10;
- i davanzali delle finestre hanno un'altezza non inferiore a ml. 0,90 e comunque la somma dell'altezza e della profondità dei davanzali stessi non può essere inferiore a ml. 1,10;
- i parapetti dei balconi e delle finestre non possono essere sfondati ed attraversati a seguito di urto accidentale;
- le finestre, ad esclusione di quelle poste ad altezze inferiori a m.1,50 dal piano terra o affacciati su spazi aperti, hanno vetri sostituibili o lavabili dall'interno;
- di fronte alle finestre dei vani abitabili a piano terreno o seminterrato, in corrispondenza di percorsi pedonali o comunque prospicienti spazi pubblici e condominiali, vanno garantite fasce di rispetto, non praticabili profonde almeno ml. 2,00 ed in corrispondenza di percorsi meccanizzati e/o parcheggi relativi allo stesso organismo abitativo di almeno ml. 3,00 dai percorsi meccanizzati e/o parcheggi in genere;
- l'altezza del parapetto delle finestre prospicienti gli spazi di percorso o di sosta pubblici o condominiali non deve essere inferiore a ml. 1,80 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni all'alloggio prospicienti le finestre medesime;
- le rampe sono dotate di parapetto e corrimano Il parapetto ha un'altezza minima di ml. 1,00; il corrimano è di sezione tale da assicurare una presa efficace e deve essere posto ad un'altezza compresa fra ml. 0,90 e ml. 1,00. Il corrimano in corrispondenza del parapetto, non presenta soluzione di continuità fra una rampa e la successiva. I corrimano fissi sono continui, su almeno un lato delle scale; vanno evitati distacchi maggiori di cm 12 fra corrimano, parapetto ed elementi del parapetto; parapetti e corrimano non debbono costituire pericolo per le persone.
- gli spazi tra un elemento e l'altro di ringhiere e balaustre non debbono superare i cm. 12;
- le rampe di scale di larghezza superiore a ml. 1,80 sono munite di corrimano su ambedue i lati.

12 - Le scale negli edifici pubblici o nei locali che ospitano servizi pubblici debbono rispondere ai requisiti dettati dalla legislazione nazionale e regionale per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Locali di tipo S2 corridoi - disimpegni e ripostigli – locali macchine - requisiti

1 . In rapporto alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare che viene disimpegnata da ciascun corridoio, per ogni singola fattispecie d'uso, nel presente Regolamento vengono dettate specifiche norme relative alle dimensioni minime cui il corridoio deve rispondere.

2 - I locali destinati a corridoi, disimpegni e ripostigli, debbono avere un'altezza utile minima interna di ml. 2,40.

3 - I corridoi e i disimpegni devono avere larghezza non minore di ml. 1,10 e altezza media non inferiore a ml. 2,40.

4 - Non possono essere considerati ripostigli o simili, gli ambienti, muniti di finestra apribile, che abbiano una superficie superiore a mq. 7,00

5 - Per i locali destinati a cantina o garage l'altezza minima può essere ridotta a ml.2,00

Locali di tipo S2 - depositi magazzini - requisiti

1 - Le pareti interne dei locali di cui al presente articolo, dovranno essere intonacate e imbiancate; le pareti esterne intonacate; le pareti interne relative a depositi di derrate e/o prodotti alimentari dovranno anche essere verniciate e rivestite a tutta altezza dal pavimento, con materiale tale da consentire agevoli lavaggi. I pozzetti di raccolta delle acque dovranno essere muniti di chiusura idraulica.

2 - L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione dei locali. Particolari norme potranno essere dettate dalle A.S.L. di competenza nel caso di magazzini, laboratori speciali adibiti a lavorazioni o a deposito di materie putrescenti, dannose e/o moleste.

3 - Nelle zone residenziali sono vietati i depositi di materiali alla rinfusa o loro accatastamenti visibili dalle strade o da spazi pubblici. Tali depositi sono ammessi, invece, nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio degli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o pericolo per l'incolumità pubblica e privata.

Locali accessori

1 - Nei casi in cui sia consentito dallo strumento urbanistico costruire locali accessori e di servizio, questi dovranno essere costituiti dal solo piano terra di altezza non superiore a ml. 2,40 e potranno essere ubicati negli spazi di distacco, purché a distanza dai confini interni del lotto non inferiore a ml. 3, salvo convenzione con il proprietario del lotto confinante. Tali locali potranno altresì essere ubicati a filo stradale, sempre che la strada non abbia larghezza inferiore a ml. 10.

2 - Detti locali accessori non sono utilizzabili come "abitabili", ma devono servire al miglior godimento dell'edificio principale con destinazione utilitaria complementare quali: deposito attrezzi, portineria, box per auto.

3 - La destinazione d'uso di ciascun accessorio sarà oggetto di specifico atto unilaterale d'obbligo.

Articolo 86 -*Cortili, cavedi, patii*

La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.

E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce e aria a scale, stanze da bagno, corridoi.

Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.

Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono ammessi aggetti.

I fondi dei cavedi devono essere muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 87 -*Locali sottotetto*

I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.

Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti

Sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni indicate nelle N.T.A.

Articolo 88 -*Spazi di cantinato e sotterraneo*

I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:

- a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
- b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;

I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.

Articolo 89 -*Boxes ed autorimesse*

Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.

È fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

Articolo 90 -*Dotazione di servizi*

Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:

- a) riscaldamento;
- b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

Articolo 91 -*Spazi di cottura*

Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti indicati all'art. 103 del presente Regolamento, devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

Articolo 92 -*Flessibilità distributiva*

Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle

possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi.

Articolo 93 -*Flessibilità impiantistica*

In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

Articolo 94 -*Accessibilità*

Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.

CAPO II – Norme e requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico.

Articolo 95 - *Norme, ambito di applicazione, sanzioni*

I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle norme del Capo VI - Parte II del DPR n° 380/2001.

Articolo 96 -*Valorizzazioni delle fonti energetiche rinnovabili*

Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto l'obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a pannelli solari termici.

Per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione sia la destinazione d'uso vale il comma 1 del presente articolo.

L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%.

I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a

vincoli.

In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:

- Gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata o meglio integrati in essa . I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
- Nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Si consiglia di prevedere l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

La presente norma è valida al di fuori del centro storico:

- a) per tutti gli edifici di nuova costruzione
- b) per tutti gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia.

E' d'obbligo nelle nuove costruzioni e nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, l'utilizzo di serramenti a taglio termico e vetri doppi, con cavità a bassa conduttività.

E' consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per realizzazione di pareti ventilate fino a 15 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30 cm, fino ad un massimo di 15 cm, per quelli di nuova costruzione. Sono fatte salve le norme sulla distanza minima tra gli edifici e dai confini di proprietà.

Articolo 97 -Contenimento dei consumi energetici

Al fine del contenimento di consumi energetici gli edifici devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale vigente.

Articolo 98 – Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie e con le acque piovane

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con particolari prescrizioni, l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico dei Water con le acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici e con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, lavandini, vasche da bagno e docce.

Il sistema installato deve consentire l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie e piovane opportunamente trattate per impedire:

- L'intasamento di cassette e tubature

- La diffusione di odori e agenti patogeni.

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. L'impianto dovrà essere approvato in sede di progetto dalla A.S.L.

E' altresì obbligatoria l'installazione di cassette di scarico per Water con scarichi differenziati e di rubinetterie dotate di miscelatori aria acqua.

Nelle sistemazioni esterne dei lotti edificabili nel caso di pavimentazioni esterne con copertura superiore al 50% del lotto stesso, dovranno essere impiegate pavimentazioni drenanti.

TITOLO VI

CAPO I – Disposizioni transitorie e finali - Normative in evoluzione

Articolo 99 -Stazioni ed impianti fissi per le telecomunicazioni, per la radiotelevisione e impianti assimilabili e accessori

Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di proteggere la popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, nelle more di una normativa non ancora sicuramente definita, il Comune provvede a individuare le aree nelle quali è consentita l'installazione di stazioni ed impianti fissi per le telecomunicazioni, per la radiotelevisione e impianti assimilabili e accessori.

A tale scopo, e al fine di preservare i beni costituzionali indisponibili e di conseguire comunque il corretto insediamento urbanistico e territoriale e di minimizzare gli effetti di ogni impianto possibile fonte di inquinamento elettromagnetico, il Comune, nell'esercizio della propria potestà discrezionale, riconosciuta alle amministrazioni comunali in materia di disciplina dell'assetto del territorio, consente la localizzazione di questi impianti unicamente nelle zone individuate, anche in presenza di preesistenti impianti della stessa natura e/o tipologia installati da altro gestore, e con l'osservanza delle condizioni e prescrizioni di seguito riportate.

Gli impianti in parola sono soggetti al preventivo rilascio di permesso di costruire.

E' facoltà insindacabile dell'Amministrazione Comunale domandare ogni necessario ed opportuno accertamento tecnico ed istruttorio, a mezzo della ASL competente per territorio e/o dell'ARPA, subordinando ogni propria determinazione agli accertamenti sanitari del caso.

Ogni domanda di installazione o localizzazione deve essere corredata da idonea e analitica

documentazione attestante il pieno rispetto dei limiti tecnici di esposizione previsti dalla legge e l'impiego della migliore tecnologia disponibile per la protezione della popolazione, dell'ambiente e del territorio.

Ogni domanda deve contenere, inoltre, l'impegno ad ottemperare a quanto verrà richiesto dall'Amministrazione Comunale per ragioni di tutela della salute pubblica e dell'ambiente, oltre all'impegno ad adeguare gli impianti dal punto di vista tecnologico, al fine di assicurare nel tempo, costantemente, l'impiego dei mezzi più opportuni a tutelare i beni giuridici indicati.

E' fatta salva in ogni tempo la facoltà discrezionale dell'Amministrazione Comunale di chiedere l'adeguamento e/o lo spostamento in altro luogo degli impianti già installati e/o in funzione, a mezzo di ordinanza sindacale emessa ex articolo 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Ove l'ordine di spostamento o disattivazione dell'impianto non venga adempiuto entro il termine di 90 (novanta) giorni, il Comune provvederà d'ufficio, addebitando i costi e le spese a carico del soggetto.

Articolo 100 -*Interventi edilizi interessanti immobili oggetto di condono edilizio*

Per gli immobili sanati ai sensi del capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della legge 23 dicembre 1994 n. 724, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Per gli immobili di cui al primo comma che risultano conformi alle norme urbanistiche vigenti, sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalle specifiche prescrizioni del vigente P.R.G. La norma di cui al precedente comma non si applica agli immobili sottoposti a vincolo storico-artistico-architettonico, archeologico e paesistico-ambientale.

TITOLO VII

CAPO I - Gestione del regolamento

Articolo 101 - *Composizione della commissione consultiva urbanistico edilizia - Commissione PUA*

La Commissione è composta come segue:

A) In qualità di membri di diritto:

- Responsabile Ufficio Tecnico comunale che svolge le funzioni di presidente

- Dirigente responsabile del Servizio Igiene Pubblica della A.S.L. o suo delegato, che esprime parere di competenza anche separato, quanto richiesto per legge, senza essere considerato nel numero legale.
- Comandante del Com. Provinciale dei VV.F. o suo delegato, che esprime parere di competenza anche separato, quanto richiesto per legge, senza essere considerato nel numero legale.

B) - In qualità di membri elettivi:

1- N° 7 esperti esterni nominati dalla Giunta Comunale, tutti iscritti negli albi professionali, di cui 3 sulla base di terne di nominativi di tecnici, fornite dagli Ordini e Collegi Professionali. Un tecnico laureato tra quelli designati dagli ordini esperto in materie paesaggistico-ambientali, con le funzioni definite dalla L.R. n. 59 del 1995 e successive modificazioni ed integrazioni.

2 - **Composizione della Commissione PUA** - Per i progetti da sottoporre all'approvazione della Commissione PUA la commissione edilizia sarà integrata con un Tecnico con qualifica di Dottore Agronomo nominato dalla Giunta Comunale anche in data successiva alla nomina della Commissione Edilia Comunale.

3 - Non possono essere nominati in qualità di esperti nella Commissione Edilizia dipendenti del Comune.

Le Commissioni possono essere integrate da altri membri a solo titolo consultivo.

4 - Le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto al voto, saranno svolte da un dipendente Comunale operante presso l'Amm.ne Comunale, nominato dal Sindaco.

Il Segretario provvederà a redigere, seduta stante, i verbali e gli atti relativi dell'adunanza.

5 - I membri elettivi della Commissione Consultiva urbanistico-edilizia – Commissione PUA saranno in carica per tutta la durata amministrativa del Consiglio Comunale.

6 - I Componenti di nominati dalla Giunta Comunale, decadono dalla carica, quando, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive, quando violino l'obbligo di astensione dal partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali siano interessati, quando siano stati sospesi dal rispettivo Ordine o Collegio professionale.

7 – Il membro della Commissione, che si dimetta o che sia dichiarato decaduto prima della scadenza del mandato, viene sostituito da altro, il quale resta in carica sino al compimento del mandato.

8 - Ai componenti la Commissione Edilizia ed Urbanistica, viene corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta in entità stabilita dal Consiglio Comunale; ai componenti residenti fuori del territorio del Comune, oltre al gettone di presenza, vengono rimborsate le spese di viaggio.

Convocazione – sede – funzionamento della commissione edilizia

1 - La Commissione Edilizia, nelle sue forme, è convocata nella residenza municipale dal suo Presidente, con invito scritto o fax con un anticipo di almeno giorni. 5.

2 - Normalmente le adunanze della Commissione sono mensili, straordinariamente ogni volta che il Presidente della Commissione lo ritiene opportuno.

3 - L'ordine del giorno è redatto dal Segretario, su indicazione del Presidente, seguendo l'ordine cronologico di presentazione delle domande.

4 - Le pratiche debitamente istruite e complete, accompagnate, se necessario, dai vari nulla osta, atti di asservimento ed eventuali precedenti, corredate dalle copie dei disegni tecnico-architettonici, saranno depositate presso il Segretario della Commissione Edilizia.

5 - E' istituito un registro delle pratiche fatte oggetto di un eventuale esame in anticipo sull'ordine cronologico, nel quale verranno riportate le motivazioni che giustificano il provvedimento, in rapporto all'urgenza o/e all'utilità pubblica; in particolare assumono carattere prioritario le istanze presentate da: Stato, Regione, Provincia, Comune, A.S.L., Genio Civile, o altri soggetti assimilati a pubblici.

6 - Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno metà più uno dei componenti e tra di essi deve obbligatoriamente esservi il Presidente. Le decisioni sono prese a maggioranza di voti ed in caso di parità prevale quello del Presidente.

7 - I Commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera anche come progettisti o comunque abbiano vincoli di parentela con l'istante o con il progettista, non possono presenziare all'esame e alla votazione relativa, di tale astensione deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

8 - Il Responsabile del procedimento o il suo delegato ha il compito di relazionare sul progetto all'esame della Commissione; questa durante le sedute ha facoltà di sentire per chiarimenti, senza diritto a voto, esperti, tecnici, funzionari delle Amministrazioni pubbliche per problemi particolari.

9 - Possono essere comunque sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione, previa apposita istanza dei medesimi o su richiesta della Commissione stessa. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

10 - I membri di diritto nelle sedute della Commissione, per quanto di competenza, esprimono sempre il proprio parere sul progetto all'esame, in rappresentanza e per conto dell'Organo di appartenenza.

11 - I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal Segretario della Commissione, questi devono riportare giorno ed ora della seduta, i componenti presenti, il nominativo degli esperti eventualmente invitati, il parere espresso accompagnato dalle considerazioni che lo hanno motivato; in caso di non unanimità, devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari e astenuti) e le eventuali dichiarazioni che i Commissari intendano far risultare agli atti. I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente e dal Segretario della Commissione

12 - Il dispositivo del parere della Commissione, favorevole o contrario, viene riportato dal segretario della C.E. sull'incarto relativo all'istanza e su una copia del progetto, con la dicitura: “ *Esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del.....* ”, sottoscritta dal Presidente. La pratica così completata viene successivamente restituita al Responsabile del Procedimento.

Dichiarazione di indirizzi della commissione edilizia

1 - La Commissione Edilizia, all'atto del suo insediamento e preliminarmente all'inizio dell'attività consultiva, esplicita in un documento denominato dichiarazione di indirizzi (redatti in forma di

lista di controllo e di raccomandazione) i criteri ed i metodi di lavoro che essa adotterà nella valutazione dei progetti, sottoposti al suo esame, relativamente:

- ai criteri generali dell'edificazione
- al decoro, al rispetto ambientale ed all'organicità dell'inserimento nel contesto edificato esistente
- ai generali caratteri compositivi di una singola costruzione.

2 - Tale documento, potrà essere periodicamente aggiornato, con riferimento alle esigenze formulate, o a seguito delle esigenze di funzionamento della Commissione Edilizia, o a seguito dell'introduzione di nuove disposizioni normative e di legge, o per altri fondati motivi.

Articolo 102-Modifiche al regolamento edilizio

L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.

Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta all'approvazione secondo le norme vigenti.

Articolo 103 - Testi coordinati

Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.

Articolo 104- Violazioni del Regolamento e sanzioni

La violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge 24 novembre 1981 n. 689, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.

Le violazioni della legislazione urbanistica ed edilizia comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dagli articoli del Titolo IV del DPR n° 380/2001:

- a) art. 27 - vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia
- b) art. 28 - vigilanza su opere di amministrazioni statali
- c) art. 29 - responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività
- d) art. 30 - lottizzazione abusiva
- e) art. 31 - interventi eseguiti in assenza del permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali
- f) art. 32 - determinazione delle variazioni essenziali

- g) art. 33 - interventi di ristrutturazione edilizia in assenza del permesso di costruire o in totale difformità
- h) art. 34 - interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire
- i) art. 35 - interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato
- j) art. 36 - accertamento di conformità
- k) art. 37 - interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità
- l) art. 38 - interventi eseguiti in base al permesso annullato
- m) art. 39 - annullamento del permesso di costruire da parte della regione
- n) art. 40 - sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione
- o) art. 41 - demolizione di opere abusive
- p) art. 42 - ritardo od omesso versamento del contributo di costruzione
- q) art. 43 - riscossione
- r) art. 44 - sanzioni penali
- s) art. 45 - norme relative all'azione penale

Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.

Per l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31 e 34 del D.P.R. 380/01 le fattispecie di difformità essenziali sono indicate all'articolo 8 della L.R. 36/87.

Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'art. 15 della legge 1497/39.

Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.

Articolo 105 -*Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.*

Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa.

In sede di modificazione e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di P.R.G. al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nel P.R.G..

Articolo 106–*Disposizioni transitorie*

Alle domande per l'edificazione pervenute entro il termine del 5.10.2009 continuano ad applicarsi le disposizioni del regolamento approvato dal consiglio comunale con delibera n. 36 in data 5.08.1999

Articolo 107 - *Entrata in vigore*

Il presente Regolamento Edilizio assume efficacia dalla data di pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, della relativa deliberazione di approvazione, dotata di esecutività nelle forme di legge.