

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI **VERONA**

P.R.G.

COMUNE DI VIGASIO

Stesura anno 2008

REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Sindaco

Il Segretario

Il Responsabile Edilizia Privata

Il Progettista

Ultima modifica: Delibera di C.C. n. 35 in data 30 settembre 2008

UFFICIO TECNICO COMUNALE

INDICE

P A R T E I

TITOLO I	8
NORME GENERALI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	8
NORME GENERALI	8
Art. 1 CONTENUTO - LIMITI - VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	8
Art. 2 MISURE DI SALVAGUARDIA	8
Art. 3 RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO	8
Art. 4 RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI	9
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	10
Art. 5 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	10
Art. 6 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	10
Art. 7 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	11
Art. 8 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	12
Art. 9 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	12
Art. 10 NUOVE COSTRUZIONI	12
DESTINAZIONI D'USO	13
Art. 11 DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI	13
Art. 12 DESTINAZIONE D'USO E VARIAZIONI	13
Art. 13 PERTINENZE ED ACCESSORI	14
Art. 14 OPERE PRECARIE	14
TITOLO II	15
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	15
TITOLI ABILITATIVI	15
Art. 15 ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA	15
Art. 16 OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE	16
Art. 17 ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI – OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE	16
Art. 18 ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI – OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO O DALLA REGIONE	17
TITOLO III	17
AUTORIZZAZIONI ED ONERI	17
DOMANDA E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	17
Art. 19 SOGGETTI AVENTI TITOLO	17
Art. 20 DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE	18

Art. 21	NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	20
Art. 22	ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA	24
Art. 23	DECISIONI DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	25
Art. 24	PERMESSO DI COSTRUIRE	26
Art. 25	AMMISSIBILITÀ' DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE	26
Art. 26	RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE	27
Art. 27	EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	27
Art. 28	ONEROSITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	27
Art. 29	ONERI DI URBANIZZAZIONE	28
Art. 30	COSTO DI COSTRUZIONE	28
Art. 31	ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE	28
Art. 32	RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	29
Art. 33	ONEROSITÀ RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA	30
Art. 34	EDILIZIA CONVENZIONATA	30
Art. 35	PERMESSO DI LOTTIZZARE	30
	denuncia di inizio attività	31
Art. 36	INTERVENTI SUBORDINATI A D.I.A.	31
Art. 37	DISCIPLINA DELLA D.I.A.	31
	TITOLO IV	32
	ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITÀ'	32
	INIZIO DEI LAVORI	32
Art. 38	ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI	32
Art. 39	DIRETTORE DEI LAVORI	33
Art. 40	ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE	33
Art. 41	OCCUPAZIONE DI SUOLO DI USO PUBBLICO	33
Art. 42	MANOMISSIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO	34
Art. 43	PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO	35
Art. 44	INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	35
	CERTIFICATO D'USO	35
Art. 45	CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO	35
Art. 46	CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	36
	CONTROLLI E PROVVEDIMENTI REPRESSIVI	37
Art. 47	VISITE DI CONTROLLO	37

Art. 48	TOLLERANZE	38
Art. 49	VARIANTI IN CORSO D'OPERA	38
Art. 50	PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA TITOLO ABILITATIVO O IN DIFFORMITA' RISPETTO ALLO STESSO	39
Art. 51	POTERI ECCEZIONALI	39
	TITOLO V	40
	COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE	40
Art. 52	COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE, COSTITUZIONE E DURATA IN CARICA	40
Art. 53	ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	41
Art. 54	COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	42
	P A R T E II	43
	TITOLO I	43
	ESTETICA ED ORNATO	43
	CARATTERISTICHE EDILIZIE	43
Art. 55	CORTILI E LASTRICI SOLARI	43
Art. 56	CHIOSTRINE E CAVEDI	43
Art. 57	COSTRUZIONI ACCESSORIE	44
Art. 58	PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI	45
Art. 58bis	PROMOZIONE DELLA SOSTENIBILITA' E DELLA QUALITA' BIOECOLOGICA DEGLI INTERVENTI IN EDILIZIA	
Art. 59	IMPIANTI TECNOLOGICI	52
	DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI	53
Art. 60	VOLUME DEL FABBRICATO	53
Art. 61	VOLUMI TECNICI	53
Art. 62	VOLUMI TECNICI PARTICOLARI	53
Art. 63	SOTTOTETTI	54
Art. 64	COSTRUZIONI INTERRATE	54
Art. 65	ALTEZZA DEL FABBRICATO	54
	ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E SPAZI SCOPERTI	54
Art. 66	DECORO DEGLI EDIFICI	54
Art. 67	DECORO DEGLI SPAZI	55
Art. 68	AGGETTI E SPORTI	55
Art. 69	ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI	56
Art. 70	COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE	56
Art. 71	RECINZIONI E SISTEMAZIONI INTERNE NELLE ZONE URBANIZZATE	57

Art. 72	ALBERATURE	58
Art. 73	COPERTURE	58
Art. 74	SCALE ESTERNE	58
Art. 75	MARCIAPIEDI	58
Art. 76	PORTICI E PASSAGGI GRAVATI DA SERVITÙ DI PUBBLICO PASSAGGIO	59
Art. 77	TIPOLOGIE EDILIZIE PARTICOLARI	59
Art. 78	FINESTRE PERSIANE E PORTONI	59
Art. 79	PARCHEGGI PRIVATI E SPAZI SCOPERTI	60
	PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE	60
Art. 80	INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO	60
Art. 81	RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO - ARTISTICO	61
Art. 82	BENI AMBIENTALI	61
Art. 83	INDICAZIONI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI	62
Art. 84	NUMERI CIVICI	62
Art. 85	INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA	62
	TITOLO II	63
	IGIENE, SANITA' E SICUREZZA	63
	PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE	63
Art. 86	IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	63
Art. 87	TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI	63
Art. 88	PROTEZIONI DALL'UMIDITA'	63
Art. 89	FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI	64
Art. 90	REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE	64
Art. 91	ISOLAMENTO ACUSTICO	64
Art. 92	INQUINAMENTO IDRICO	64
Art. 93	CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO	64
Art. 94	CONDOTTI CHIUSI	65
Art. 95	DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI	65
Art. 96	ALLACCIAMENTI ALLA FOGNATURA	65
Art. 97	FOGNATURE RESIDENZIALI	65
Art. 98	PRESCRIZIONI PARTICOLARI	66
Art. 99	IMMONDIZIE	66

REQUISITI INTERNI DEGLI AMBIENTI	66
Art. 100	PARAMETRI ABITATIVI 66
Art. 101	LOCALI ABITABILI 66
Art. 102	CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE ABITAZIONI FRUENTI DI CONTRIBUTO STATALE 67
Art. 103	SOTTOTETTI 68
Art. 104	LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI 69
Art. 105	SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI 69
Art. 106	CORRIDOI E DISIMPEGNI 70
Art. 107	LOCALI NON ABITABILI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI 70
Art. 108	LOCALI AD USO COLLETTIVO 70
Art. 109	BARRIERE ARCHITETTONICHE 71
Art. 110	STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE 71
Art. 111	EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI 72
Art. 112	IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA 72
Art.113	AUTORIMESSE 72
STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI E CAUTELE NEI LAVORI	74
Art. 114	STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI 74
Art. 115	MANUTENZIONI ED INTERVENTI URGENTI 74
Art. 116	PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI 74
Art. 117	OPERE PROVVISORIALI 75
Art. 118	SCAVI E DEMOLIZIONI 75
Art. 119	MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI 76
PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO	76
Art. 120	LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI 76
Art. 121	IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE 76
Art. 122	NULLAOSTA DEI VIGILI DEL FUOCO 76
Art. 123	PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE 79
Art. 124	USO DEL GAS IN CONTENITORI 80
Art. 125	COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO 80
CONTROLLO ENERGETICO	81
Art. 126	SFERA DI APPLICAZIONE 81
Art. 127	POTENZIALITA' TERMICA INSTALLATA 81
Art. 128	PROGETTO DELL'IMPIANTO 81

Art. 129	APERTURE VETRATE	82
Art. 130	COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI	82
Art. 131	INERZIA TERMICA DELLE PARETI	82
	NORME TECNOLOGICHE	82
Art. 132	NORME GENERALI	82
Art. 133	TERMINOLOGIA	83
Art. 134	REQUISITI TERMICI ED IDROMETRICI	84
Art. 135	REQUISITI ILLUMINOTECNICI	84
Art. 136	REQUISITI ACUSTICI	85
Art. 137	REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA	85
Art. 138	REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI	86
Art. 139	REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'	87
Art. 140	REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA	87
Art. 141	REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA	87
Art. 142	REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'	87
Art. 143	REQUISITI ECOLOGICI	88
	DEFINIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE	88
Art. 144	PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI	88
Art. 145	CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO	88
	DISPOSIZIONI TRANSITORIE	89
Art. 146	AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	89
Art. 147	MISURE DI SALVAGUARDIA	89
	DISPOSIZIONI FINALI	89
Art. 148	ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	89
Art. 149	NORME ABROGATE	89
Art. 150	POTERI DI DEROGA	89
Art. 151	SANZIONI	90

P A R T E I
TITOLO I
NORME GENERALI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

NORME GENERALI

Art. 1 CONTENUTO - LIMITI - VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento disciplina ogni attività comportante trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio comunale sia sopra il suolo che nel sottosuolo, le caratteristiche e l'uso dei fabbricati o manufatti in genere, la vigilanza sulle suddette attività.

Considerata la natura di fonte normativa secondaria, il presente regolamento edilizio è efficace e vincolante in quanto non contrasti con atti normativi primari ai sensi dell'art. 5 della L. 142/90.

Oltre alle disposizioni del presente regolamento, devono essere comunque osservate le norme statali o regionali che disciplinano la materia stessa, anche se non espressamente richiamate. Eventuali richiami devono comunque intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.

Le presenti norme prevalgono su altre disposizioni comunali in precedenza adottate che disciplinano identiche materie.

Art. 2 MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data della deliberazione consiliare di adozione del presente regolamento edilizio si applicano ad esso le misure di salvaguardia nei modi e per i tempi previsti dall'articolo 71 della L.R. 27 giugno 1985, n°61.

Art. 3 RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente regolamento, le leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

- urbanistica;
- regime dei suoli;
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela del patrimonio artistico, storico ed archeologico;
- provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- requisiti dei materiali da costruzione;
- progettazione ed esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice, armato e precompresso;
- ordinamenti e previdenze professionali;

- boschi e foreste;
- terreni soggetti al vincolo idrogeologico;
- cave e miniere;
- acque pubbliche;
- proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie;
- polizia mortuaria;
- impianti di ascensori e montacarichi;
- acquedotti ed elettrodotti;
- inquinamenti del suolo, del sottosuolo, delle acque e dell'atmosfera;
- prevenzione incendi, finanza locale;
- imposta sull'incremento del valore degli immobili;
- circolazione stradale;
- igiene e sanità;
- edifici ed impianti di uso collettivo;
- vincoli militari, aeroportuali, ecc.;
- servitù.

Si precisa, all'art. 107 del D.Lgs.267/00 che nel testo del presente regolamento ci si riferisce al Responsabile del Procedimento indicandolo come figura avente mansioni dirigenziali e pertanto coincidente con il Responsabile di Posizione organizzativa.

Art. 4 RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

L'osservanza del presente regolamento non limita le specifiche responsabilità stabilite dalla legge per i committenti, i titolari del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, i progettisti, i direttori dei lavori; tale responsabilità si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento.

In particolare, il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme vigenti, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso di costruire e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al Responsabile del Procedimento contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Responsabile del Procedimento. In caso contrario il Responsabile del Procedimento segnala al consiglio

dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui e' incorso il direttore dei lavori, che e' passibile di sospensione dall'albo professionale per un periodo compreso tra i tre mesi e i due anni.

Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione da accompagnare alla denuncia di inizio attività, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 5 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

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

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- 1 - pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.);
- 2 - sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni ecc.;
- 3 - costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi di muratura;
- 4 - spostamento di porte interne o chiusura ed apertura delle stesse;
- 5 - interventi descritti nella circolare Ministero L.L.P.P. n° 1918 del 16 novembre 1977 per edifici produttivi o per aziende agricole;

Quando tali interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni precedenti e non devono comportare alterazioni edilizie e/o urbanistiche.

Art. 6 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- 1 - apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre quando tale intervento non sia conseguente o concomitante con modifiche distributive interne;
- 2 - consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, rifacimento di solai di calpestio, di scale e di coperture;

- 3 - opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino comunque aumento di volumi e di superfici utili quali, ad esempio, impianto di ascensori, impianti termici, igienico sanitari, ecc., isolamenti termici acustici, scale di sicurezza ecc.;
- 4 - realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- 5 - sostituzione di intonaci, rivestimenti, tinte, infissi sia interni che esterni, recinzioni, marciapiedi, sistemazioni e arredi esterni anche con caratteristiche e materiali diversi dai preesistenti, apertura di nicchie su pareti esterne per ricavare vetrine di esposizione merci.

Nuove canne fumarie su pareti esterne ecc.

Qualora sia prevista la sostituzione totale di più parti strutturali dell'edificio (murature portanti, solai, copertura ecc.) l'intervento va qualificato di risanamento conservativo e il Responsabile del Procedimento, eventualmente sentita la Commissione Edilizia e in base a valutazioni tecniche, può prevedere l'obbligo di attuazione globale o parziale dei provvedimenti di cui all'art. 18 del D.P.R. 28 giugno 1977 n° 1052 in tema di isolamento termico e di tutte le successive modifiche e/o integrazioni.

Art. 7 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono tutti gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso 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.

Rientrano in questa categoria i seguenti interventi:

- 1 - il restauro degli elementi architettonici interni ed esterni senza modificazione planimetrica o altimetrica degli stessi mediante operazioni di risanamento o rimessa a nuovo delle parti deteriorate, di consolidamento delle strutture e, nella impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili;
- 2 - il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo, originari spazi liberi, quali: le corti, i larghi, i piazzali, i giardini, gli orti, i chioschi;
- 3 - la ricostruzione, sulla base di documentazione e di analisi, delle parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- 4 - la eliminazione delle superfetazioni;
- 5 - ogni intervento edilizio volto a riportare il fabbricato ad una situazione storica adeguatamente dimostrata.

Sono consentite parziali modifiche su fronti esterni purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico.

Art. 8 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Rientrano in questa categoria:

- 1 - la realizzazione di impianti tecnologici o di servizi igienico - sanitari anche con modifica dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari;
- 2 - l'accorpamento nel fabbricato principale di volumi pertinenziali;
- 3 - la modifica della distribuzione interna dei volumi con aumento delle unità immobiliari;
- 4 - la modifica della sagoma dell'edificio conseguente ad uno spostamento non superiore al 20% del volume esistente.

Art. 9 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

E' costituita dagli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 10 NUOVE COSTRUZIONI

Trattasi degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite in precedenza.

Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto 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 in via permanente di suolo ineditato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio - ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzate

come abitazioni, ambienti di lavoro oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- gli interventi pertinenziali qualificati dalle norme di zona 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 consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.

DESTINAZIONI D'USO

Art. 11 DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI

La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una Z.T.O. o un singolo immobile.

a. Destinazione d'uso principale.

E' principale la destinazione d'uso che qualifica la zona territoriale omogenea.

Per quanto riguarda i fabbricati, è principale la destinazione che qualifica il fabbricato e che viene assegnata in sede di rilascio del permesso di costruire. Per i fabbricati di antica origine, la destinazione d'uso è quella che è desumibile dalla tipologia e dalla organizzazione distributiva del fabbricato o con prove diverse documentate.

b. Destinazione d'uso complementare.

E' complementare la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

Le destinazioni d'uso principali possono essere riportate alle seguenti fondamentali categorie: residenza; attività produttive artigianali o industriali; attività agricole; attività commerciali - direzionali; attività per turismo collettivo (alberghi, residence, pensioni colonie, ostelli ecc.).

Art. 12 DESTINAZIONE D'USO E VARIAZIONI

I progetti per qualsiasi intervento edilizio devono indicare la destinazione d'uso del fabbricato e le specifiche utilizzazioni dei singoli vani.

- 1 - Per gli edifici esistenti nei cui progetti non siano riportate le indicazioni relative alla destinazione d'uso, questa va desunta, in mancanza di altri elementi, dalle caratteristiche tipologiche, costruttive e funzionali oggettive dell'immobile.
- 2 - Il cambio di destinazione che avviene senza interventi edilizi in quanto l'edificio o i singoli locali sono già strutturalmente funzionali anche per la nuova destinazione e che rimane nell'ambito delle destinazioni di zona previste dal P.R.G., o che comunque non sia con esse incompatibile, è soggetto a sola autorizzazione. Il proprietario dovrà richiedere il certificato di abitabilità o agibilità per la nuova destinazione qualora siano diverse le caratteristiche igienico - sanitarie stabilite per tale nuova destinazione, e corrispondere l'eventuale integrazione

degli oneri di urbanizzazione. E' altresì dovuto il conguaglio del contributo sul costo di costruzione nelle ipotesi di cui all'art. 10 della Legge n° 10 del 1977.

- 3 - Il cambio di destinazione concomitante o conseguente a interventi edilizi anche solo di straordinaria manutenzione è soggetto a permesso di costruire: in tali casi oltre al conguaglio degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, deve essere altresì corrisposto il contributo sul costo di costruzione calcolato in base al preventivo di spesa, nonché il conguaglio nei casi di cui all'art. 10, L.n. 10/1977.
- 4 - Il Responsabile del Procedimento ha facoltà di autorizzare, sia in via preventiva che in sanatoria, il cambio d'uso in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico, purché:
 - la nuova destinazione non sia incompatibile con la destinazione di zona o con quella rimanente dell'edificio;
 - sia limitato ad una superficie non superiore al 50% della superficie utile di calpestio della singola unità immobiliare interessata;
 - non comporti esercizio di attività alberghiera.

La presente disposizione non è applicabile negli edifici autorizzati a sensi della L.R. 24/1985.

L'accoglimento o il diniego della domanda deve sempre essere motivato con concrete valutazioni sulla compatibilità o meno della nuova destinazione con le rimanenti destinazioni dell'edificio o con le caratteristiche della zona.

- 5 - La nuova destinazione è da ritenere incompatibile quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico-sanitario o per emissione o immissioni nocive o moleste.

Art. 13 PERTINENZE ED ACCESSORI

Per pertinenze o accessorio si intende qualsiasi opera che sia funzionalmente connessa o di ornamento all'edificio principale, in conformità con quanto previsto dall'art. 817 C.C.

In particolare sono pertinenziali le opere che non fanno parte integrante e sostanziale dell'edificio principale ma che hanno con tale edificio un rapporto di dipendenza funzionale.

Sono accessori gli interventi costruttivi che entrano a far parte integrante e sostanziale dell'organismo edilizio originario non essendo possibile un loro uso autonomo e separato.

Art. 14 OPERE PRECARIE

Si considerano precarie o provvisorie le opere che, indipendentemente dalle intenzioni del richiedente, sono non stabilmente infisse nel suolo e quindi tali da essere facilmente rimosse, e che inoltre assolvono a funzioni bene individuate e limitate nel tempo. L'uso limitato nel tempo (stagionale) ma ripetitivo per più anni esclude la precarietà della costruzione.

TITOLO II DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

TITOLI ABILITATIVI

Art. 15 ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

1. Interventi di manutenzione ordinaria: sono quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; i lavori che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di murature interne ed esterne, coperture, intonaci interni ed esterni, serramenti, pavimenti ed impianti; non sono comprese le modifiche alle dimensioni dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre;
2. 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 o il prospetto dell'edificio;
3. Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;
4. Interventi di assoluta urgenza e di necessità immediata disposti in base ad Ordinanze emanate dal Sindaco per la tutela della pubblica incolumità. Tali opere possono essere eseguite solo nei limiti necessari per conseguire le finalità dell'ordinanza sindacale. Tali interventi sono eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore, sulla base dell'Ordinanza prevista al comma n° 2 del presente articolo, ed è fatto obbligo di presentare entro 15 gg. dal loro inizio, la domanda di permesso di costruire ai sensi dei precedenti articoli;
5. Gli interventi di demolizione di opere abusive ordinati dal Responsabile del Procedimento ai sensi della vigente legislazione;
6. Costruzione di baracche o prefabbricati da cantiere, aventi durata pari al Permesso di costruire rilasciato per i lavori;
7. Mostre campionarie provvisorie all'aperto;
8. Protezioni stagionali delle culture agricole come previste dalla L.R. n° 24/85 e dalla L.R. 19/99;
9. I movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere, nonché le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati, nonché gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo privato.

Nei casi previsti dai precedenti punti 2, 3, 4 e 7, il proprietario, contestualmente all'inizio dei lavori, deve presentare al Responsabile del Procedimento una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione che descriva le opere da compiersi e dichiarare che sono rispettate le norme di sicurezza, delle norme igienico - sanitarie e di quelle edilizie - urbanistiche vigenti.

Art. 16 OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

- 1 - Per eseguire le opere sotto elencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Responsabile del Procedimento di apposito permesso di costruire.
- 2 - E' prescritto il permesso di costruire per:
 - a) interventi di nuova costruzione, così come definiti dal presente regolamento;
 - b) interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle Z.T.O. "A", comportino mutamenti delle destinazioni d'uso;
 - c) interventi di ristrutturazione urbanistica così come definiti dal presente regolamento;
 - d) variazioni delle destinazioni d'uso delle costruzioni con opere a ciò preordinate;
 - e) costruzioni e modificazioni di edicole funerarie;
 - f) sistemazione di aree aperte al pubblico;
 - g) costruzione di locali nel sottosuolo;
 - h) collocamento e modificazione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, ecc.);
 - i) costruzioni prefabbricate (locali, box, tettoie, ripostigli per attrezzi da giardino, ecc.);
 - l) collocazione di roulotte, case mobili, case prefabbricate e simili, quando non comportano l'occupazione precaria e temporanea del suolo e/o superiore ai mesi sei.
- 3 - Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere un nuovo permesso di costruire per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo, ancorché in corso d'opera.
- 4 - Per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Provincie, dei Comuni, degli Enti Pubblici il permesso di costruire per opere da realizzare in regime di diritto privato, è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Art. 17 ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI – OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Le opere da eseguire dal Comune devono essere deliberate dal Consiglio o dalla Giunta Comunale e deve essere effettuata la validazione del progetto ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 18 aprile 1994, n° 554.

Art. 18 ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI – OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO O DALLA REGIONE

- 1 - Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e per le opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi a cura degli enti istituzionalmente competenti, ovvero dei concessionari di servizi pubblici, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione interessata.
- 2 - La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'Amministrazione statale competente d'intesa con le regioni interessate, che devono sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.
- 3 - Se l'intesa non si realizza entro novanta giorni dalla data di ricevimento da parte delle regioni del programma di intervento, e il Consiglio dei Ministri ritiene che si debba procedere in difformità dalla previsione degli strumenti urbanistici, si provvede sentita la Commissione interparlamentare per le questioni regionali con decreto del Presidente della Repubblica previa deliberazione del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministro o dei Ministri competenti per materia.
- 4 - Resta fermo quanto previsto dalla legge 18 dicembre 1973 n° 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 2 agosto 1975 n° 393, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettroneucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica, e dalla legge 24 dicembre 1976 n° 898 per le servitù militari.

TITOLO III

AUTORIZZAZIONI ED ONERI

DOMANDA E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 19 SOGGETTI AVENTI TITOLO

Le domande di permesso di costruire per l'attuazione di interventi edilizi e/o urbanistici, ai fini della loro validità, devono essere presentate dal proprietario dell'immobile o dal possessore di altro idoneo titolo, o da soggetti dagli stessi delegati con atto scritto.

La proprietà o il diverso titolo devono essere documentati mediante produzione dell'atto di acquisto anche in copia semplice, o di documenti giudiziari, contratti o certificati rilasciati dai competenti uffici. E' altresì sufficiente una scrittura privata di acquisto o il preliminare di compravendita registrato e trascritto; in tale caso l'atto definitivo di acquisto deve essere prodotto prima del rilascio del permesso di costruire.

Tra gli aventi titolo sono compresi:

- 1 - il proprietario dell'immobile;
- 2 - il superficiario cui è attribuito il diritto di fare e mantenere al di sopra o al di sotto del suolo altrui una costruzione separata dalla proprietà;
- 3 - l'enfiteuta al quale sono attribuiti gli stessi poteri di godimento che spettano al proprietario, oltre l'obbligo di migliorare il fondo. Nel concetto di miglioramento del fondo rientrano le addizioni fatte dall'enfiteuta, quali la costruzione della casa colonica, della stalla e simili;
- 4 - l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, i quali hanno il diritto di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e di restauro oltre che di manutenzione ordinaria;
- 5 - il titolare di servitù prediale coattiva o volontaria tenuto a compiere gli atti necessari per rendere possibile l'esercizio della servitù attuando le manutenzioni e le trasformazioni inerenti al titolo;
- 6 - il conduttore di immobile urbano che può eseguire direttamente le riparazioni urgenti, a sensi dell'art. 1577 C.C.;
- 7 - l'affittuario del fondo rustico che può eseguire direttamente le opere riguardanti i miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione, nonché degli interventi consentiti dalla L.R. n° 24 del 1985;
- 8 - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario, il titolare giudiziale per opera nuova o per danno temuto, o di provvedimento atipico di urgenza
- 9 - il tutore di minore e di interdetti legali e giudiziari;
- 10 - il curatore che può richiedere di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- 11 - il singolo comproprietario che, per l'esecuzione dei lavori, dovrà comunque rispettare i diritti degli altri aventi titolo secondo le norme del codice civile: In ogni caso l'attuazione dell'intervento comporta l'automatica estensione dei vicoli sull'intera proprietà, secondo le previsioni del P.R.G.: Qualora sia necessaria la formale costituzione di vincoli, il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo dopo il compimento di tale formalità.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa.

Art. 20 DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE

- 1 - Le domande di permesso di costruire, sottoscritte da uno dei soggetti legittimati a presentarle, bollate a termine di legge, redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti comunali, debbono essere indirizzate al Responsabile del Procedimento con allegati i disegni in quattro copie, compilati secondo le norme elencate di seguito all'interno del presente regolamento e con ogni altra documentazione richiesta. Deve inoltre essere allegata un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie nel caso in cui il progetto ri-

guardi interventi di edilizia residenziale o nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico – discrezionali.

- 2 - Il Responsabile del Procedimento può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente e particolari costruttivi in adeguata scala.
 - 3 - La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area, o titolare di idoneo diritto, dal Progettista, dal Direttore dei lavori e dall'Assuntore dei lavori.
 - 4 - I nominativi del Direttore dei lavori e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori.
 - 5 - I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni o modalità esecutive fissate nell'atto di rilascio del permesso di costruire.
 - 6 - Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, del Direttore dei lavori o dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Responsabile del Procedimento mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati uscenti e subentranti.
 - 7 - Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.
 - 8 - Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data tempestiva comunicazione agli interessati i quali dovranno provvedere di conseguenza.
 - 9 - Il Responsabile del Procedimento provvede, eventualmente sentita la Commissione Edilizia e il responsabile della A.S.L., nel caso in cui quest'ultimo parere non sia stato già presentato dal richiedente o non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20, comma 1 del D.P.R. 380/2001.
 - 10 - Il richiedente chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione e/o l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti (*) e ne consegna i relativi Nulla Osta, all'Amministrazione Comunale, prima del ritiro del permesso di costruire.
 - 11 - Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritto dal richiedente e dal progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.
 - 12 - Le concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti all'autorizzazione a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi dell'autorizzazione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planovolumetriche.
- (*) Regione (legge D.Lgs. 29 ottobre 1999, n° 490), Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, ANAS, Vigili del Fuoco, Consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del Lavoro, Medico e Veterinario Provinciale, Ente Nazionale Previdenza Infortuni, Associazione Nazionale Controllo Combustione, Ispettorato Forestale, ENEL, ecc.

Art. 21 NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

- 1 - I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni UNI datate.
- 2 - Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.
- 3 - Devono contenere altresì, per le opere soggette a permesso di costruire, l'indicazione della destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale, secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.
- 4 - Con riferimento alle singole opere previste dagli art. 5 e 6, i progetti devono inoltre contenere:
 - A per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:
 - a) relazione sommaria delle opere da eseguire;
 - b) estratto autentico di mappa o certificazione del Professionista incaricato che trattasi di copia conforme all'originale, planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 nei limiti del lotto interessato e stralcio del P.R.G. della località interessata, evidenziando con colore indelebile la proprietà;
 - c) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono altresì riportare le indicazioni quotate della planovolumetria di progetto, (dimostrazione grafico - analitica);
 - d) planimetria, in scala 1:200 o 1:500, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione, per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:100, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
 - e) tutte le piante dei vari piani in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della superficie netta e della destinazione dei locali, nonché le misure di tutti i locali, delle aperture, i rapporti aeroilluminanti; con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., debbono essere indicate le anche le attività che possono essere esercitate;

- f) pianta, in scala 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- g) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici, dei prospetti relativi ad edifici adiacenti e relativi materiali esistenti;
- h) almeno due sezioni verticali di cui almeno una in corrispondenza delle scale quotata in scala 1:100;
- i) planimetria del fabbricato, in scala 1:100/1:200 (1:50 se in ZTO-A), con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, ai sensi delle norme di attuazione; i dati relativi alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- m) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, datata e firmata dalla Proprietà e dal Professionista incaricato;
- n) estratto di partita catastale relativa all'area interessata ed eventuale corrispondenza con l'atto di proprietà;
- o) indicazione delle licenze e delle concessioni edilizie rilasciate precedentemente nello stesso ambito di intervento edilizio;
- p) indicazione di eventuali condoni (L.S. n° 47/85, L.S. n° 724/94), di sanatorie e di abusi edilizi commessi nello stesso ambito di intervento edilizio.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui alle lettere e), f), g), h), i) possono essere rappresentati in scala 1:200.

- B Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni e i restauri:
 - a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; in ogni caso la rappresentazione grafica deve essere in corrispondenza fra lo stato di fatto e di progetto sia per le piante che per i prospetti e sezioni e comunque devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo), e da costruire (rosso), e parti condonate (verde).
- C Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di recinzioni:
 - a) estratto autentico di mappa o certificazione del Professionista incaricato che trattasi di copia conforme all'originale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 100 dai limiti del lotto interessato;
 - b) planimetria, in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento, l'indicazione degli accessi con relative

- misure, corredata da documentazione fotografica;
 - c) sezione e prospetto - tipo della recinzione, in scala 1:20;
 - d) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
 - e) relazione tecnica contenente l'indicazione dei materiali impiegati:
- D Per le demolizioni di edifici:
- a) estratto autentico di mappa o certificazione del Professionista incaricato che trattasi di copia conforme all'originale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dei limiti del lotto interessato;
 - b) piante ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
 - c) documentazione fotografica.
- E Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui al punto e) dell'art. 5:
- a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
 - b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:20;
 - c) indicazioni di materiali e di colori.
- F Per variazione e nuove decorazioni pittoriche, tinteggiature, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne degli edifici:
- a) prospetti, in scala 1:100;
 - b) particolari, in scala 1:20;
 - c) indicazioni dei materiali e dei colori con campione allegato su carta o stoffa;
 - d) elaborato fotografico comprensivo degli edifici limitrofi:
- G Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative:
- a) relazione tecnica con la descrizione dell'intervento;
 - b) estratto del Piano Regolatore Generale, con evidenziata l'area da lottizzare;
 - c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
 - d) rilievo topografico, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml.50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote piani - altimetriche;
 - e) progetto di lottizzazione (*), quotato planivolumetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberatu-

re, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planovolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, rete telefonica, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.), il tutto corredato da idonea documentazione fotografica;

- f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata con l'indicazione dei materiali di pavimentazione delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.,
- g) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree.
- (*) Il progetto viene redatto nel rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, secondo la vigente legislazione.

H Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica di aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali, la costruzione di piscine private:

- a) planimetria, in scala 1:500 (**), quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati e dei manufatti da costruire;
- b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;
- c) elaborato fotografico della zona interessata.
- (**) Qualora l'opera in progetto riguardi strade, canali o altri manufatti di notevole estensione, la planimetria potrà essere in scala 1:2000

I Per la costruzione di locali nel sottosuolo:

- a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
- b) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
- c) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

L Per le opere previste al punto h) dell'art.5 :

- a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
- b) piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100.

- M Per le mostre e i depositi:
- a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
 - b) planimetria dell'area, in scala 1:2000, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.
- N Per le varianti da apportare a progetti approvati:
- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore indelebile, rosso per le parti aggiunte, giallo per quelle in demolizione e verde per le varianti da apportare.
- 5 - E' facoltà del Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia o l'U.T.C., chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, planivolumetrie, modine, simulacri in sito ecc. e campionature in corso d'opera, e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta il permesso di costruire o fatta la denuncia.
 - 6 - In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi o decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti:
 - 7 - Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco allegato al P.R.G..
 - 8 - Prima del rilascio del permesso di costruire ad edificare debbono essere prodotti a cura del richiedente i seguenti documenti:
 - copia dell'atto notarile di proprietà o prova del titolo a richiedere il permesso di costruire con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - eventuali nullaosta degli Enti di cui al decimo comma dell'art. 20;
 - prova dell'avvenuto versamento di tutti i diritti comunali e contributi statali e sanitari previsti.
 - 9 - Per quanto concerne le opere in cemento armato e le strutture metalliche, si applica quanto prescritto dalla L.R. 13 aprile 2001, n° 11.
 - 10- Dovranno essere rispettate le norme indicate dalla legge 9 gennaio 1991 n° 10 di cui al DPR 26 agosto 1993 n° 412 pertinente alla progettazione ed installazione l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici al fine del contenimento dei consumi di energia.
 - 11- Dovranno inoltre essere rispettate le norme per la sicurezza degli impianti indicati nella legge 5 marzo 1990 n° 46.

Art. 22 ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA

Le domande di permesso di costruire, dopo la loro registrazione nel protocollo generale del Comune, vengono trasmesse allo sportello unico per l'edilizia.

Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n° 241 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Il responsabile del procedimento verifica i dati del progetto e stende una sintetica relazione, terminando l'istruttoria entro il termine di sessanta giorni dalla data della presentazione della domanda.

Entro il medesimo termine, il Responsabile del Procedimento acquisisce, ove necessario, i pareri prescritti dagli uffici comunali, i pareri di cui all'art. 5, comma 3 del D.P.R. 380/2001 e valuta la conformità del progetto alla normativa vigente.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di sessanta giorni, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine.

Il termine di sessanta giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse dalla A.S.L. e dai Vigili del Fuoco, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n° 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490.

Qualora nel corso dell'istruttoria il richiedente presenti di sua iniziativa modifiche alla domanda o al progetto già agli atti, deve essere ripetuta l'istruttoria e il termine per la decisione del Responsabile del Procedimento inizia a decorrere dal deposito dei nuovi elaborati.

Art. 23 DECISIONI DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento deve adottare i propri provvedimenti definitivi entro i termini di cui sopra.

La decisione del Responsabile del Procedimento può essere di accoglimento, di rigetto della domanda o soprassessoria.

Quando accoglie la domanda, nonostante eventuale parere contrario degli Organi Consultivi, è tenuto a darne idonea motivazione anche in documento separato da proprio provvedimento.

Quando respinge la domanda deve sempre dare adeguata indicazione di tutti i motivi che ne ostacolano l'accoglimento.

Deve sospendere ogni decisione sulla domanda quando sia necessario applicare le misure di salvaguardia previste dalle leggi vigenti.

Il permesso di costruire per realizzare le opere di urbanizzazione e per le costruzioni previste in strumenti attuativi definitivamente approvati, può essere rilasciato solo dopo che sia stata registrata e trascritta la convenzione urbanistica e attuato quanto dalla stessa convenzione previsto.

Art. 24 PERMESSO DI COSTRUIRE

- 1 - Il permesso di costruire, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Responsabile dell'ufficio entro 15 giorni dalla proposta di provvedimento o dall'esito della eventuale conferenza di servizi.
- 2 - Per gli immobili di proprietà dello Stato il permesso di costruire è dato a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.
- 3 - Il permesso di costruire viene pubblicato all'albo pretorio per 15 gg. consecutivi a decorrere dal giorno feriale successivo alla data del rilascio del permesso di costruire stessa, essa è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione.
- 4 - Il permesso di costruire viene comunque rilasciato dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge ed in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione di cui all'art. n° 3 L.S. n° 10/77 come previsto dal successivo art.28.
- 5 - Il permesso di costruire viene sempre rilasciato fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Responsabile del Procedimento non contenga espressa menzione al riguardo.
- 6 - Ogni permesso di costruire va redatto in duplice copia originale di cui una in bollo, va inserita nel repertorio comunale e va notificata all'interessato o a persona da lui delegata da un funzionario comunale.
- 7 - Il permesso di costruire è irrevocabile ed oneroso. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

Art. 25 AMMISSIBILITÀ' DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE

- 1 - Il permesso di costruire è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso. In quest'ultimo caso, in sede di presentazione della domanda di permesso di costruire, occorre dichiarare, in particolare, come si provvederà:
 - a) all'approvvigionamento di acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante/giorno di l.250;

- b) alla dispersione, che dovrà essere igienicamente accettabile, delle acque bianche, bionde e nere nel rispetto delle norme di cui alla Legge 10 maggio 1976 n° 319 e successive modificazioni e/o integrazioni.

Art. 26 RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto, nell'orario a tale fine prefissato o di volta in volta stabilito dal Responsabile del Procedimento o dal Segretario Comunale.

Chi intende avere copia dei documenti di cui al primo comma deve farne richiesta al Responsabile del Procedimento in competente bollo, precisando i documenti richiesti e l'uso previsto.

I documenti sono sempre rilasciati in copia autentica e previa corresponsione al Comune dei relativi diritti e spese.

Il Responsabile del Procedimento con provvedimento motivato può non consentire la visione o il rilascio di copie di documenti non necessari per valutare la legittimità del permesso di costruire o comunque contenenti informazioni o valutazioni su persone, o notizie da considerare riservate. In tali casi il rilascio di copie può avvenire solo previa disposizione della Autorità Giudiziaria.

Art. 27 EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.

Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga concessa una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico – costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività.

Il permesso decade anche con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati nei termini stabiliti e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 28 ONEROSITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato

all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo il disposto della Legge Statale 28 gennaio 1977 n° 10 e della Legge Regionale 27 giugno 1985 n° 61 e successive modificazioni.

Art. 29 ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale, se esistenti, in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di comuni.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono aggiornati ogni cinque anni.

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire, fatta salva la possibilità dei titolari del permesso di avvalersi del disposto dell'art. 47 della Legge 5 agosto 1978 n° 457 in merito alla loro rateizzazione, fatto salvo in ogni caso il disposto dell'art. 86 della L.R. 27 giugno 1985 n° 61.

In caso di rateizzazione i concessionari sono tenuti a presentare al Comune idonee garanzie ai sensi dell'art. 13 della legge 14 gennaio 1978 n° 1.

Art. 30 COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione per i nuovi edifici e' determinato periodicamente dalle regioni.

Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione e' adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione e' determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire.

Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti nel presente regolamento, il comune ha comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi di quanto sopra.

La quota del contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

Art. 31 ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione di cui alla normativa vigente, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta.

Il Responsabile del Procedimento, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico e se è il caso dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.

Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.

Le qualificazioni e gli scomputi saranno effettuati ai sensi dell'art. 86 della L.R. 27 giugno 1985 n° 61 e successive modificazioni.

Art. 32 RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo per la realizzazione della prima abitazione e' pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché' sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Il contributo di costruzione non e' dovuto:

1. per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del reddito globale dal lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 della Legge 9 maggio 1975 n° 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura;
2. per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
3. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché' per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
4. per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità';
5. per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico - storica e ambientale.
6. per gli interventi di manutenzione straordinaria (per la manutenzione ordinaria il permesso di costruire non è richiesto);
7. per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché' per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione e' commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Art. 33 ONEROSITA' RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

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

La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base ai parametri definiti dalla Regione con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b), dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è subordinata alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, da stabilirsi con Deliberazione Consiliare.

Art. 34 EDILIZIA CONVENZIONATA

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione - tipo di cui all'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tenere luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione - tipo e a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

E' possibile convenzionare parte delle unità immobiliari costituenti uno stesso edificio purché la convenzione sia riferita a tutti i locali che compongono l'unità stessa e alla quota parte degli spazi comuni.

Art. 35 PERMESSO DI LOTTIZZARE

Il permesso di lottizzare viene rilasciato dal Responsabile del Procedimento, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta dalla Legge Regionale 27 giugno 1985 n° 61 e successive modificazioni.

La convenzione, oltre che a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne

fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, determinata in base alle tabelle parametriche Regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento Consiliare.

In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare detta somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Art. 36 INTERVENTI SUBORDINATI A D.I.A.

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili agli interventi subordinati a permesso di costruire e non oggetto di attività edilizia libera.

Sono altresì sottoposte a denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale.

La realizzazione di interventi subordinati a denuncia di inizio attività, così come definiti in precedenza, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico – artistica o paesaggistico – ambientale è comunque subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle specifiche previsioni normative, con particolare riferimento ai contenuti e alle disposizioni del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n° 490.

Art. 37 DISCIPLINA DELLA D.I.A.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata dagli opportuni elaborati progettuali e da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio vigenti nonché il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico – sanitarie.

La denuncia di inizio attività deve essere 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 entro tale termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili sottoposti a vincolo, la denuncia è priva di effetti in mancanza di atto di assenso da parte delle amministrazioni competenti al suo rilascio.

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

Una volta ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale che va presentato allo sportello unico e che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

TITOLO IV

ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITÀ'

INIZIO DEI LAVORI

Art. 38 ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

Prima di dare inizio alle opere autorizzate il titolare del permesso di costruire deve:

- 1 - comunicare al Responsabile del Procedimento i dati anagrafici e professionali del Direttore dei Lavori e dell'assuntore dei lavori qualora non vi abbia già provveduto (tale comunicazione deve essere firmata dagli interessati per accettazione);
- 2 - comunicare la data dell'inizio dei lavori chiedendo eventualmente il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei punti di linea e di livello;
- 3 - predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibile dall'esterno, un cartellone avente dimensioni minime di cm. 70 x 100 con indicati:
 - a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
 - b) il nome del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'assuntore dei lavori;
 - c) il titolare del permesso di costruire o autorizzazione e gli estremi delle stesse;
 - d) il nome dell'assuntore delle opere di natura;
 - e) il nome del calcolatore delle opere in c.a..
- 4 - depositare nell'ufficio del Comune in duplice copia:
 - a) la documentazione relativa al progetto esecutivo dell'isolamento e impianto termico del fabbricato, sottoscritta dal committente e dal progettista come stabilito dalla L.S. n° 10/91 e successivo regolamento di esecuzione;
 - b) isolamento per fabbricati industriali;
 - c) copia della denuncia depositata al Genio Civile per le opere in conglomerato cementizio armato, ove prescritta (L. n° 1086 del 5 novembre 1971 – D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380);
 - d) ogni documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per

l'inizio dei lavori.

Art. 39 DIRETTORE DEI LAVORI

Il Direttore dei lavori è richiesto per qualsiasi intervento eccedente la straordinaria manutenzione e deve essere in possesso dei requisiti professionali necessari in relazione al tipo di opere da eseguire.

La sua nomina può essere fatta contestualmente alla domanda di permesso di costruire, o con dichiarazione successiva, ma precedente all'inizio dei lavori; in ogni caso deve risultare la sua esplicita dichiarazione di accettazione dell'incarico.

L'eventuale successiva rinuncia all'incarico è efficace solo dal momento in cui perviene al Comune. In tale caso i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina ed accettazione di un nuovo direttore. Il Direttore dei Lavori è responsabile per qualsiasi difformità o irregolarità delle opere realizzate fino al momento della comunicazione al Responsabile del Procedimento dell'eventuale rinuncia all'incarico.

Art. 40 ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

Nel Cantiere, oltre al cartello di cui al precedente art. 36 punto 3, devono essere apposte tutte le tabelle prescritte in particolare delle norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il Cantiere deve essere adeguatamente delimitato e recintato, all'ingresso deve essere indicato il divieto di accesso ai non addetti ai lavori.

Nelle ore non lavorative ed in specie di notte, nei giorni festivi, di sciopero, di ferie, di sospensione dei lavori, deve essere assicurata una costante e sicura chiusura dall'esterno.

Il carico e scarico dei materiali deve essere effettuato all'interno del cantiere.

Qualora ciò non sia possibile e si rendesse necessario occupare superfici aperte al pubblico transito, l'occupazione deve essere limitata agli spazi e tempi strettamente necessari, deve essere assicurato il transito dei pedoni e veicoli e, se necessario, il suolo deve essere immediatamente ripulito. In ogni caso non deve rimanere in deposito alcun materiale durante la notte, e devono essere chieste le autorizzazioni eventualmente prescritte.

Art. 41 OCCUPAZIONE DI SUOLO DI USO PUBBLICO

Qualora per l'esecuzione dei lavori fosse necessario l'occupazione anche temporanea di suolo, sottosuolo o spazio aereo di uso pubblico, deve essere presentata apposita domanda al Responsabile del Procedimento per ottenere la relativa autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con la cautela necessaria a garantire la pubblica incolumità:

Il Responsabile del Procedimento ha facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, a seguito di interruzione dei lavori superiore a 30 giorni non causata da forza maggiore, e comunque quando ciò sia necessario per ragioni di pubblico interesse.

In caso di occupazione di spazi ad uso pubblico, ed altresì quando il luogo destinato all'esecuzione di opere edilizie si trovi in fregio a spazi pubblici medesimi è obbligatoria una recinzione con assito, con caratteristiche e modalità prescritte dal Comune.

Gli angoli sporgenti dagli assiti o di qualunque altro genere di riparo, devono essere adeguatamente segnalati per tutta la loro altezza e muniti di un faro a vetri rossi, o altro analogo segnale, che deve restare acceso dal tramonto al levar del sole e nei casi in cui sia ridotta la visibilità (nebbia, ecc.).

Art. 42 MANOMISSIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Chiunque intende eseguire opere interessanti il suolo o il sottosuolo pubblico deve presentare specifica domanda al Comune per ottenere la relativa autorizzazione. La domanda deve essere corredata da documentazione tecnica atta ad individuare in dettaglio quali siano le opere che si intendono eseguire, precisando i tempi, modalità, durata dei lavori e l'attrezzatura per attuarli. Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori, ed in ogni caso evitare qualsiasi lesione o danno.

Durante i lavori deve essere presente un incaricato del concessionario responsabile dell'esecuzione delle opere, al quale impartire direttamente le eventuali istruzioni da parte del Comune. Il suo nominativo deve essere indicato nella lettera comunicante l'inizio dei lavori.

Il permesso di costruire si ritiene dato a tutto rischio e pericolo del Concessionario, il quale solleva comunque il Comune ed i suoi dipendenti da qualsiasi responsabilità.

La data di inizio dei lavori deve essere comunicata per iscritto al Comune e i lavori dovranno essere eseguiti adottando tutte le prescritte segnalazioni, anche luminose, sia diurne che notturne a tutela del pubblico transito, in osservanza alle norme del vigente codice della strada.

Il materiale di risulta degli scavi deve essere portato a rifiuto per almeno il 50% del volume e sostituito con altrettanta ghiaia in natura, adeguatamente compattata a strati successivi mediante apposito compattatore meccanico. Devono quindi essere adottate tutte le cautele atte ad evidenziare, in seguito, avvallamenti, deformazioni e fessurazioni del piano viabile, dove questi dovessero verificarsi, devono essere immediatamente eliminati.

Al termine dei lavori nel sottosuolo pubblico, la sede stradale o altro spazio ed ogni manufatto manomessi dovranno essere prontamente ripristinati. I lavori da eseguire nel sottosuolo pubblico per l'introduzione di sottoservizi, possono dal Comune essere affidati alle Aziende o Imprese che gestiscono i relativi servizi pubblici, con spese a carico dell'interessato che deve versare una congrua cauzione.

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

Art. 43 PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Prima di dare inizio ai lavori di nuova costruzione, di ampliamento, di ricostruzione e di urbanizzazione, può essere chiesta al Responsabile del Procedimento l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale e il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua sopralluogo entro cinque giorni dalla data di ricevimento della domanda e redige in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari per tali operazioni.

Trascorso il termine di cui al 2° comma senza che il Tecnico Comunale (o il Tecnico a ciò delegato) abbia eseguito il sopralluogo, il richiedente ha facoltà di iniziare i lavori.

Il concessionario è comunque sempre responsabile della regolare esecuzione dei lavori e della loro conformità al progetto approvato.

Art. 44 INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il titolare della concessione o autorizzazione, nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare al Responsabile del Procedimento le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni dopo il giorno di inizio o di ultimazione.

In mancanza di tali dichiarazioni sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data della concessione o autorizzazione e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.

Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art. 63 della L.R. 61/85

L'effettivo inizio dei lavori è dimostrato non solo dalla quantità e qualità delle opere realizzate, ma soprattutto dalla loro idoneità funzionale per la realizzazione dell'intervento autorizzato.

CERTIFICATO D'USO

Art. 45 CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO

1 - Ultimati i lavori, al fine di ottenere i prescritti certificati di agibilità, il concessionario

rio deve munirsi e produrre i seguenti documenti:

- a) certificato di collaudo statico in ossequio al disposto dell'art. 67 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, eseguito secondo le modalità prescritte dallo stesso Decreto, rilasciato da un tecnico diverso dal progettista e dal Direttore dei Lavori, iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge;
 - b) eventuale nulla osta rilasciato da enti od organi che sono competenti e tenuti a rilasciarlo ai sensi di legge;
 - c) dichiarazione congiunta, prescritta dalla L. n° 10/91 e Regolamento D.P.R. n° 412/93, quando ricorra il caso, relativamente agli impianti ed isolamenti termici, e la dichiarazione di conformità degli stessi al progetto e alle prescrizioni di legge e di regolamento;
 - d) certificato di collaudo da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. per quei fabbricati che vi sono obbligati o C.P.I..
- 2 - Per le opere di urbanizzazione relative alle lottizzazioni di terreni, il collaudo dev'essere perfezionato secondo le modalità riportate nella corrispondente convenzione di lottizzazione.
- 3 - Il Responsabile del Procedimento, qualora ne ravvisi l'opportunità può chiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti e impianti non rientranti nelle ipotesi di cui alla precedente lett. a.

Art. 46 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.

Tale certificato viene rilasciato dal Responsabile del Procedimento con riferimento ai seguenti interventi:

1. nuove costruzioni;
2. ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
3. interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al primo comma del presente articolo.

Con riferimento agli interventi sopra indicati, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato 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 di una sanzione amministrativa pecuniaria.

La domanda di rilascio del certificato deve essere presentata entro quindici giorni dalla ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento e deve essere corredata della seguente documentazione:

1. richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità ed accompagnata dalla copia della dichiarazione presentata per la iscrizione al catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6

del Regio Decreto - Legge 13 aprile 1939, n° 652, e successive modificazioni ed integrazioni;

2. dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
3. dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113, 127 ed 1 della Legge 9 gennaio 1991, n° 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti secondo quanto previsto dagli artt. 111 e 126 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380.

Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda lo sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi degli artt. 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n° 241.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda il Responsabile del Procedimento, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità avendo verificato la seguente documentazione:

1. certificato di collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380;
2. documentazione obbligatoria allegata alla domanda;
3. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380.

L'agibilità si intende attestata trascorso inutilmente il termine di trenta giorni nel caso in cui sia stato rilasciato parere da parte della A.S.L. o trascorso inutilmente il termine di sessanta giorni in caso di autodichiarazione.

I termini di cui sopra possono essere interrotti una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla ricezione della domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa: in tal caso il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa richiesta.

Si precisa che il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n° 1265.

CONTROLLI E PROVVEDIMENTI REPRESSIVI

Art. 47 VISITE DI CONTROLLO

Il Responsabile del Procedimento esercita, secondo le modalità stabilite, la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

La vigilanza è esercitata dai funzionari ed agenti municipali delegati dal Responsabile del Procedimento, i quali hanno libero accesso agli immobili. Nei cantieri di fabbrica devono essere tenuti a disposizione dei funzionari ed agenti comunali il permesso di costruire con i tipi di progetto allegati, muniti del visto originale di approvazione, o copia dei medesimi, con dichiarazione di conformità agli originali apposta a cura degli Uffici comunali.

Le visite ai cantieri possono avere luogo senza preavviso alla ditta interessata la quale non può sollevare eccezioni o frapporre ostacoli.

Rivestono particolare interesse le seguenti visite:

- a) **visita alle fondazioni:**
appena le opere edilizie abbiano raggiunto il livello campagna;
- b) **visita al rustico:**
appena ultimata la costruzione delle strutture portanti ivi compreso;
- c) **visita a lavori ultimati:**
per constatare in via definitiva la corrispondenza delle opere al progetto autorizzato o alle eventuali varianti preventivamente autorizzate.

Art. 48 TOLLERANZE

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

Art. 49 VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto dotato di titolo abilitativo previa approvazione di specifica variante.

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

Il rilascio della nuova concessione può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori che il Responsabile del Procedimento nel proprio atto verrà a definire.

Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come per la concessione edilizia originaria.

Tutte le altre varianti, che sono quindi classificabili come non essenziali devono essere comunicate al Responsabile del Procedimento prima della certificazione di ultimazione dei lavori, il quale, verificata la consistenza della variante, valuterà la necessità di una nuova concessione o autorizzazione che si affiancherà alla precedente senza modificarne il termine di inizio e fine lavori.

Le varianti, anche non essenziali se relative ad immobili vincolati o interessino beni vincolati dal D.Lgs. 490/99 richiedono il parere della Commissione edilizia integrata.

Art. 50 PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA TITOLO ABILITATIVO O IN DIFFORMITA' RISPETTO ALLO STESSO

Il Responsabile del Procedimento esercita, anche secondo le modalità stabilite, la vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Il Responsabile del Procedimento, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla Legge 18 aprile 1962, n° 167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n° 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla Legge 16 giugno 1927, n° 1766, nonché delle aree di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999, n° 490, il Responsabile del Procedimento provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi previa comunicazione alle amministrazioni competenti, le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al primo comma del presente articolo, il Responsabile del Procedimento ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui al Capo I del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico - edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al Responsabile del Procedimento, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui ai commi precedenti del presente articolo, il Responsabile del Procedimento informa immediatamente la regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dalla legge.

Art. 51 POTERI ECCEZIONALI

Ai sensi dell'art. 38 della L. 142/90, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.

Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi

per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Responsabile del Procedimento ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda.

Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.

In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

TITOLO V

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art. 52 COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE, COSTITUZIONE E DURATA IN CARICA

La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo del Comune in materia di edilizia e territorio.

La Commissione Edilizia è composta da membri di diritto e da membri elettivi.

Sono membri di diritto:

- il Responsabile del Procedimento o altro tecnico suo delegato nell'ambito dello stesso settore che funge da presidente

I membri elettivi sono nominati in numero di quattro dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, tra esperti in materia edilizia o urbanistica, e di essi almeno due devono essere laureati in urbanistica oppure in architettura, ingegneria, giurisprudenza o diplomati o periti in scienze pertinenti. Deve essere garantita la presenza di almeno un rappresentante della minoranza.

La Commissione Edilizia, nelle ipotesi previste dall'art. 4 della L.R. 31 ottobre 1994, n° 63, dovrà essere integrata, con le modalità di cui all'art. 6 della citata legge, da due esperti nominati dal Consiglio Comunale, scelti tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico – monumentali. Il Consiglio Comunale ha altresì facoltà di nominare con le medesime modalità i rispettivi sostituti. Si precisa che la qualificazione di "esperto" va documentata con la presentazione di un curriculum.

Assiste alle sedute, con funzioni di segretario e senza diritto di voto, redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri assieme al Presidente, un impiegato a ciò preposto dal Responsabile del Procedimento.

La Commissione Edilizia dura in carica per quattro anni e comunque per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che l'ha nominata. Dopo la scadenza di quest'ultimo, la Commissione Edilizia esercita le proprie funzioni secondo quanto previsto dal D.L. 293/94, convertito nella Legge 444/94.

Non possono fare parte della Commissione Edilizia Comunale membri che siano tra loro parenti o affini fino al quarto grado.

I membri elettivi che risultano assenti per tre volte consecutive senza valida giustificazione, possono essere dichiarati decaduti dal Consiglio Comunale, che provvederà anche alla loro sostituzione.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

Le riunioni e il funzionamento della Commissione Edilizia sono disciplinati dal Regolamento 12 febbraio 1911 n° 297, capo II titolo III, e dal T.U.L.C.P. n° 383 del 1934, in quanto applicabili.

Il parere della Commissione Edilizia è espresso a maggioranza dei componenti presenti alla seduta.

Nella ipotesi in cui operi in composizione integrata, la Commissione Edilizia esprime i pareri con la necessaria presenza di entrambi i componenti esperti in bellezze naturali e in tutela dell'ambiente. La loro presenza modificherà il numero dei componenti per dichiarare regolare la seduta ed esprimere pareri.

In particolare, il parere degli esperti ambientali va verbalizzato anche quando è favorevole. Le loro valutazioni vanno puntualmente indicate anche nell'autorizzazione da trasmettere alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/99.

I pareri della Commissione Edilizia, in caso di individuazione da parte del Consiglio Comunale della stessa, come necessaria, sono obbligatori ma non vincolanti per il Responsabile del Procedimento, il quale, ove ritenesse di non doverli seguire, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento che sarà trasmesso alla C.E.C. nella sua prima seduta successiva.

Ai membri della Commissione, che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici, spetta un gettone di presenza per ogni riunione, la cui entità è determinata dal Consiglio Comunale.

Le norme stabilite dal presente articolo sono applicate fatta salva la volontà del Consiglio Comunale di stabilire, ai sensi dell'art. 41 della Legge 27 dicembre 1997 n° 249 le commissioni ritenuti indispensabili. In caso di non identificazione come indispensabile da parte del Consiglio Comunale della C.E.C., rimane fermo l'obbligo dell'acquisizione da parte del Responsabile del Procedimento, del parere dei due esperti in materia ambientale, come previsto dalla L.R. 31 ottobre 1994 n° 63; i due esperti verranno nominati con decreto del Sindaco sulla base di curriculum e competenze documentate, tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico - monumentali o equipollenti. In tal caso il Responsabile del Procedimento o altro tecnico suo delegato nell'ambito dello stesso settore ha la funzione di presidente.

Art. 53 ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Comunale di edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta ogni 30 giorni. Il Presidente può inoltre disporre la convocazione in via straordinaria ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità.

La convocazione è obbligatoria qualora la maggioranza dei componenti eletti ne faccia domanda scritta.

L'invito a partecipare alle adunanze dovrà essere recapitato ai membri della commissione almeno cinque giorni liberi prima di quello fissato per l'adunanza stessa.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno tre membri in carica, oltre al Presidente o chi ne fa le veci.

Qualora siano trattati argomenti in cui si trovi comunque interessato uno dei componenti la commissione, questi deve assentarsi durante la discussione e non partecipare alla votazione, potrà tuttavia essere ascoltato per le illustrazioni dell'argomento. L'osservanza di tale prescrizione deve essere verbalizzata.

Se per qualsiasi motivo la commissione edilizia non dovesse esprimere il proprio parere sulle pratiche che le vengono sottoposte, se ne darà atto a verbale con indicazione dei motivi del rifiuto. Il Responsabile del Procedimento, salva ogni altra iniziativa, potrà egualmente adottare i provvedimenti di propria competenza motivandoli adeguatamente.

In casi di particolare importanza la Commissione potrà sentire il titolare della pratica da esaminare, che può farsi assistere dal proprio tecnico progettista.

Analogamente la Commissione può decidere opportuni sopralluoghi per acquisire tutti gli elementi ritenuti necessari per una più approfondita valutazione delle opere sulle quali è chiesto il suo parere. In ogni caso non potrà rinviare per più di una volta la propria decisione sul progetto.

Il Presidente può incaricare, se lo ritiene utile, uno dei membri della Commissione, quale relatore su particolari progetti.

Art. 54 COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La consultazione della Commissione è obbligatoria nei casi espressamente previsti dalla legge; in particolare, la stessa esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti architettonici e compositivi degli interventi proposti, verificandone l'inserimento nell'ambiente e nel contesto paesaggistico o figurativo in cui gli interventi ricadono.

Può essere chiesto il parere anche sui progetti di strumento urbanistico generale o attuativo sia di iniziativa pubblica che privata, e su loro varianti.

L'acquisizione del parere della Commissione Edilizia Integrata è obbligatoria, oltre che nei casi di legge, quando gli interventi riguardino immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 490/99 e della Legge 431/85.

Sono inoltre soggetti al parere della Commissione Edilizia Integrata gli interventi significativi sotto il profilo paesaggistico, quali ad esempio:

1. installazione, modifica e rimozione, sulle pareti esterne degli edifici, di cartelloni, mezzi pubblicitari, insegne, tende;
2. collocazione di antenne paraboliche e satellitari e/o gruppi refrigeranti;
3. collocazione, sostituzione o modifica di vetrine, intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne degli edifici.
4. tutti gli interventi che comportano modifiche del territorio o del paesaggio in zona sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs. 490/99.

P A R T E II

TITOLO I ESTETICA ED ORNATO

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 55 CORTILI E LASTRICI SOLARI

Il cortile è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare i locali abitabili, delimitata lungo il suo perimetro da costruzioni che possono consistere anche in muri di cinta se di altezza maggiore a ml. 2,50.

Il cortile deve:

- avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che lo circondano;
- essere munito di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche;
- essere facilmente accessibile dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbliigo;
- ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioli, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioli non superi il 20% dell'area del cortile stesso nel qual caso si detrae la parte eccedente;
- nel caso di cortili delimitati da muri di cinta con $h > 80$ cm. le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro;
- i cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbliigo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1.00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali;
- qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi si prospettano, si applicano le disposizioni riportate all'interno del presente Regolamento.

La distanza minima tra pareti di edifici fronteggianti deve essere conforme a quanto stabilito dalle norme sul distacco tra fabbricati.

Art. 56 CHIOSTRINE E CAVEDI

La chiostrina è l'area libera scoperta delimitata da edifici lungo tutto il perimetro e destinata all'illuminazione e ventilazione dei locali.

Il cavedio è lo spazio riservato mediante l'arretramento di una parte dell'ingresso del fabbricato.

Devono essere previste adeguate pavimentazioni, assicurati lo smaltimento delle acque ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.

- La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di diametro della chiostrina;
- nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio di diametro di ml. 3.00;
- devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina;
- nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbbligo.

Art. 57 COSTRUZIONI ACCESSORIE

1. Nelle zone residenziali tutti i locali accessori fuori terra, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.
2. Sono comunque vietate, fuori terra, le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.
3. Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., staccati dal fabbricato principale qualora ne sia dimostrata la assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.
4. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento è ammessa la realizzazione anche a confine, qualora sussista il consenso dei confinanti, di garage di altezza massima non superiore a ml. 2,50 misurata al colmo della copertura.
5. E' ammessa la costruzione nel sottosuolo, al di fuori del perimetro del fabbricato, di locali destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché sia rispettata la distanza dalle strade prevista dalla norma di zona fatta eccezione per le bocche di lupo con sporgenza massima di ml. 1.00.
6. Sono da considerarsi costruzioni accessorie o pertinenze e quindi interventi edilizi minori, i pergolati di abbellimento degli edifici a servizio delle unità immobiliari, purché aperti su tre lati e sulla copertura. Tali manufatti devono avere un'altezza massima esterna di ml. 2.70, misurata all'esterno dei pilastri, con elementi orizzontali a sostegno della copertura in legno, metallo o ghisa, sporgenti per un massimo di ml. 0.50, ed interasse degli elementi orizzontali e verticali di minimo 0,60 m. La struttura, che non dovrà avere grondaie e pluviali, non può essere tamponata né sui tre lati né sulla copertura.

Relativamente alle distanze, si dovranno rispettare quelle minime previste dagli artt. 873 e seguenti del C.C.; in particolare, la distanza fra le costruzioni sui fondi finitimi e dalle strade non deve essere inferiore ai 3,00 metri (art. 873 C.C); sono comunque fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 58 PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

In ogni nuovo edificio (compresi gli interventi edilizi che comportano aumento delle unità abitative) devono essere previsti spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc, dando atto che dovrà essere garantito un posto auto coperto di dimensioni minime pari a 12,50 mq. per ogni nuova unità abitativa. Quest'ultima disposizione non si applica nelle zone "A" – centro storico, nelle zone "E" – Agricole e negli interventi relativi a nuclei rurali di cui all'art. 10 L.R. 24/85. Nelle zone "A" – centro storico e nei nuclei rurali di cui sopra, qualora non fossero reperibili gli spazi a parcheggio di 1 mq. ogni 10 mc. all'interno del lotto, è consentita la monetizzazione delle aree per parcheggi attraverso il pagamento di una somma secondo le modalità e gli importi stabiliti con deliberazione di Giunta Comunale.

Ogni nuova unità immobiliare residenziale dovrà essere inoltre dotata di un ripostiglio con superficie almeno pari a mq. 1,00.

Tale spazio dovrà essere garantito anche nel caso di successivi interventi edilizi sui predetti edifici.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione, sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali. Detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata, non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e possono essere concessi anche in difformità alle distanze delle strade previste per la zona medesima.

Art. 58 bis PROMOZIONE DELLA SOSTENIBILITA' E DELLA QUALITA' BIOECOLOGICA DEGLI INTERVENTI IN EDILIZIA.

La presente normativa si applica qualora i soggetti titolati a richiedere il permesso di costruire intendano avvalersi degli incentivi e delle agevolazioni previste nei seguenti articoli al fine di promuovere la sostenibilità e la qualità bioecologica degli edifici.

Esclusivamente per i fabbricati ricadenti nelle zone A – B – C ed in presenza degli interventi edilizi a titolo oneroso di cui al D.P.R. 380/01 è facoltà del titolare chiedere prima del rilascio delle autorizzazioni edilizie l'applicazione delle disposizioni del presente articolo.

Sezione I –Norme e requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili

Art. A -Valorizzazioni delle fonti energetiche rinnovabili

1. 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 interessati da interventi edilizi è consigliabile il soddisfacimento del fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua cal-

da sanitaria, attraverso il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica e/o economica sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire.

2. La presente norma è valida:

- a) per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento;
- b) per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso residenziale e non;
- c) per gli interventi di ristrutturazione edilizia 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.

Art. B -Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia

1. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, è opportuno effettuare la contabilizzazione individuale del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

2. La norma di cui al comma precedente è valida per tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzando sistemi autonomi. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
- b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

Art. C -Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore

1. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è opportuno installare adeguati sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli previsti dalla legge vigente, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.). I sensori di rilevazione delle temperature devono essere posizionati ad una distanza tale da non risentire di disturbi dovuti a effetti radiativi diretti.

2. La norma del comma precedente si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
- b) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
- c) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

3. Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di ± 1 °C e presentare tempi di risposta $T_r \leq 1$ min.

Art. D – Impianti di riscaldamento

Nelle ristrutturazioni, ove non vi siano impedimenti di tipo tecnico o strutturale, e nelle nuove costruzioni è necessaria l'adozione di pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da riscaldare. Sfruttando l'effetto radiativo di grandi superfici di scambio è possibile lavorare con temperature dell'acqua più basse per riscaldare in inverno con notevole aumento dell'efficienza dell'impianto.

Art. E – Impianti di produzione acqua calda sanitaria

1. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, è consigliabile l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari. E' consigliata la medesima installazione nel caso di ristrutturazioni ove non vi siano impedimenti di tipo tecnico o strutturale.

2. 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%.

3. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sudest, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate 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 (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). 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.

Art. F – Impianti di pannelli solari fotovoltaici

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

Art. G – Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili

Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle diverse tipologie edilizie, si consiglia di adottare le seguenti tecnologie:

Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;

- impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, iper-mercati o assimilabili.

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.;

Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento.

Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive - palestre

- pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua-docce;
- pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine;- pannelli fotovoltaici

Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;

Sezione II – Norme che regolamentano gli incentivi

Art. A -Criteri generali

Il contenuto della presente sezione definisce i requisiti di bio-ecosostenibilità cui un'opera edilizia deve aderire per accedere alla riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria ed agli incrementi volumetrici. Sono oggetto della presente sezione tutti gli interventi edilizi che, a partire dalle condizioni minime qualitative richieste per legge o regolamento, raggiungano ulteriori e più alti livelli prestazionali rispetto allo standard.

Art. B -Diritto alle agevolazioni e controllo sulle opere eseguite

Per accedere alle agevolazioni previste è necessario che sia espressamente richiesto dal titolare del permesso di costruire il quale dovrà sottoscrivere una dichiarazione d'obbligo da consegnare contestualmente alla presentazione del progetto.

Il professionista incaricato del progetto dovrà illustrare con appositi elaborati grafici, tabelle dimostrative e particolari costruttivi la rispondenza del progetto ai requisiti per cui si intende avvalersi degli incentivi.

Il Direttore dei Lavori dovrà asseverare la rispondenza delle opere eseguite al progetto che ha ottenuto gli incentivi.

La fine dei lavori dovrà essere corredata da elaborati grafici che attestino la conformità delle opere alle linee guida ed alle schede di cui sopra, da documentazione fotografica eseguita in corso d'opera e da certificazioni e/o schede tecniche dei materiali impiegati.

Le opere eseguite in difformità da quanto dichiarato saranno soggette alla applicazione della vigente normativa in materia di illeciti edilizi. Inoltre nel caso di incrementi di Sul, la non ottemperanza di quanto previsto comporterà la revoca dell'atto autorizzativo e la conseguente applicazione della vigente normativa in materia di illeciti edilizi.

In ogni caso, la non rispondenza delle opere alle disposizioni dei presenti articoli, determina l'obbligo da parte del richiedente al versamento degli oneri scontati, prima del rilascio del certificato di agibilità. L'ufficio, verificata la difformità, provvederà a richiedere l'intero importo degli oneri dovuti e nel caso di mancato o tardivo versamento applicherà le disposizioni di cui all'art. 81 della L.R. 27 giugno 1985 N. 61 e s.s.m.i.

Art. C -Individuazione delle categorie di intervento per l'accesso agli incentivi

Il regolamento individua tre categorie di intervento che evidenziano ciascuna un punteggio conseguibile e la cui sommatoria indica il tipo e la percentuale di incentivo a cui si ha diritto. Vanno compilate le seguenti schede per l'accesso agli incentivi:

- Scheda A -Risparmio energetico ed uso di risorse rinnovabili
- Scheda B -Tecnologie bioedili per il risparmio delle risorse e per la salubrità degli ambienti interni
- Scheda C -Riqualificazione ed estensione del verde

Art. D -Quantificazione degli incentivi

Il regolamento definisce ed individua gli incentivi concessi applicando un criterio premiante che consente l'ottenimento di scaglioni sempre maggiori di sconto sugli oneri di urbanizzazione secondaria.

Scheda A) – Risparmio energetico ed uso di risorse rinnovabili

<p>Risparmio energetico ed uso di risorse rinnovabili: La relazione del tecnico dovrà dimostrare il risparmio energetico ottenuto dalla applicazione di uno o più punti della tabella esemplificativa.</p> <p>Risparmio Energ. + 20 % = 40 punti Risparmio Energ. + 30 % = 50 punti Risparmio Energ. + 40 % = 60 punti</p>	<p>A1. Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili Ad es. Utilizzo di serre solari (secondo quanto già descritto nel sistema delle regole valide sempre); Interventi sugli involucri Ad es. Privilegiare l'esposizione, coperture ventilate etc. Interventi sugli impianti per il raffrescamento e riscaldamento ambientale Ad es. utilizzazione di impianti che favoriscono il risparmio energetico ed il benessere psico-fisico interno (riscaldamento radiante a pavimento o a parete, a soffitto etc.)</p> <p>A2. Utilizzazione di sistemi centralizzati di produzione del calore e di contabilizzazione singola dei consumi;</p> <p>A3. Utilizzazione di impianti solari per la produzione dell'acqua calda e/o per la loro integrazione negli impianti di riscaldamento;</p> <p>A4. Illuminazione naturale;</p> <p>A5. Altre modalità che il tecnico dovrà descrivere attenendosi ai principi ecosostenibili e biocompatibili delle presenti linee guida</p>
--	---

Scheda B) Tecnologie Bioedili per il risparmio delle risorse e per la salubrità degli ambienti interni

<p>Tecnologie Bioedili per il risparmio delle risorse e per la salubrità degli ambienti interni</p>	<p>B1) Materiali naturali e/o tradizionali, materiali riciclabili (v. <i>Allegato A alla D.G.R. nr. 1564 del 23/05/2003 - Elenco prodotti e componenti Ecocompatibili</i>).</p> <p>B1) Strutture</p> <p>B1.1. Strutture orizzontali - punti 3 B1.2. Strutture verticali portanti - punti 10 B1.3. Strutture verticali non portanti - punti 3 B1.4. Copertura -punti 3</p> <p>Finiture</p> <p>B1.5 Rivestimenti - punti 3 B1.6 Pavimenti - punti 3 B1.7 Intonaci - punti 3 B1.8 Pitture - punti 3 B1.9 Trattamenti - punti 3 B1.10 Collanti e leganti - punti 3 B1.11 Coibentazioni - punti 3</p>
---	--

	<p>B1.12 Impermeabilizzazione - punti 3</p> <p>B2) Impianti</p> <p>B2.1 Impianto elettrico per la riduzione del campo elettromagnetico indoor, costituito almeno da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disgiuntore di rete - Schermatura cavi zona notte - Schermatura scatole derivazione zona notte <p>Punti 6</p> <p>B2.2 Miglioramento del clima acustico oltre quanto stabilito dalla normativa vigente.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maggiore isolamento e protezione degli ambienti in presenza di forti emissioni (forte inquinamento acustico) punti 20 - Maggiore isolamento e protezione degli ambienti in presenza di medie emissioni (medio inquinamento acustico) punti 10 <p>B3) Fitodepurazione punti 10</p> <p>B4) Incremento delle superfici drenanti oltre i minimi stabiliti dalla normativa vigente (almeno +25%) punti 5</p> <p>B5) Interventi sul ciclo dell'acqua: applicazione art. C e art. D sez. II punti 15</p>
--	---

Scheda C) Riqualificazione ed estensione elementi naturali

<p>Riqualificazione ed estensione elementi naturali</p>	<p>Verde</p> <p>C1) Incremento delle aree verdi oltre i minimi stabiliti dalla normativa vigente.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incremento + 10% - punti 15 - Incremento dal 10% al 20% - punti 20 - Incremento oltre il 20% - punti 25
---	---

TABELLA PUNTEGGI

Punteggio conseguito	Sconto urbanizzazione secondaria	Condizioni cumulative
50 – 69	20 %	L.R. 30 luglio 1996 N. 21 s.m.i.
70 - 89 90 - 109	30 % 50 %	L.R. 30 luglio 1996 N. 21 s.m.i.
Da 110 in avanti	60 %	L.R. 30 luglio 1996 N. 21 s.m.i.

Le disposizioni di cui alle L.R. 30 luglio 1996 N. 21 e L.R. 26 giugno 2008 N. 4 dall'art. 21, oltre che per gli interventi edilizi ordinari di cui al D.P.R. 380/01, sono applicabili ai soggetti che intendono avvalersi delle agevolazioni contenute nel presente articolo.

Art. 59 IMPIANTI TECNOLOGICI

Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di ml. 1,50, al fine di garantire l'eventuale accesso dei mezzi di soccorso.

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI

Art. 60 VOLUME DEL FABBRICATO

Definizione:

è il volume del solido emergente dal terreno comprese le logge per la parte rientrante eccedente ml 1,50 ed esclusi i volumi tecnici come definiti nel presente Regolamento.

Non concorrono nel calcolo dei volumi: i portici e le gallerie di uso pubblico; i portici di uso privato realizzati anche su più piani per la parte che non eccede la profondità di ml 2,00; le scale a giorno; i percorsi pedonali coperti con larghezza non superiore a ml 2,00; le coperture di parcheggio in lotti industriali ed artigianali con altezza media non superiore a ml. 2,30.

Si considera portico lo spazio aperto almeno su due lati anche se delimitato da pilastature.

Ai fini del calcolo del volume vanno considerati i seguenti elementi:

1. quota minima: la quota minima coincide con il livello del suolo naturale o della quota fissata dal piano di urbanizzazione o dal permesso di costruire. Nel caso di terreno in pendenza è costituita dal valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o dei corpi di fabbrica. Qualora parti dello stesso edificio, per necessità di adattamento del terreno abbiano il piano di spiccato a quote diverse, ai fini del calcolo della cubatura si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima;
2. quota massima: la quota massima è costituita dall'intradosso del soffitto dell'ultimo piano agibile; qualora quest'ultimo non sia agibile si fa riferimento al punto medio del suo intradosso.

Art. 61 VOLUMI TECNICI

Ai fini del calcolo dei volumi sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnologici (idrico, termico, televisivo, di parafulmine e di ventilazione, canne fumarie, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche o funzionali, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio.

Non sono invece da ritenere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Art. 62 VOLUMI TECNICI PARTICOLARI

Sono riconducibili a volumi tecnici particolari i fabbricati e/o accessori di piccolo ingombro e dimensioni, aventi una cubatura non superiore a mc. 8,00, misurati vuoto per pieno, e che non siano infissi stabilmente sul terreno.

Possono essere considerati volumi tecnici particolari le voliere, i ripari per cani, i ripostigli per attrezzi da giardino, ecc.

Tali manufatti devono rispettare le norme di igiene e di distanza dai fabbricati e dai

confini previste dal Codice Civile.

Art. 63 SOTTOTETTI

Il sottotetto è la porzione di fabbricato compresa tra il soffitto dell'ultimo piano abitabile e la copertura dell'edificio, comunque realizzata.

Per l'illuminazione e la ventilazione dei sottotetti è consentita la realizzazione di lucernari.

Si rimanda all'articolo Utilizzo dei sottotetti contenuto all'interno delle Norme di Attuazione.

Art. 64 COSTRUZIONI INTERRATE

Sono da considerare tali le costruzioni e le loro parti che non emergono dal livello del suolo purché la parte interrata sia aderente al terreno, con possibile eccezione per una sola parete. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie di larghezza non superiore a cm 50. Tali costruzioni non sono soggette al rispetto della distanza dai confini e dai fabbricati. Nel caso di costruzioni che non emergano dal piano campagna, per la parte ad esse sovrastante deve essere ripristinato l'aspetto originario del terreno.

Art. 65 ALTEZZA DEL FABBRICATO

Definizione:

è l'altezza del paramento esterno del fabbricato o di una sua parte riferita ad ogni punto del perimetro dell'edificio. È misurata sulla verticale tra il punto di spiccato dal terreno e l'intradosso del solaio di copertura o la media dei timpani se il sottotetto non è volume tecnico.

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E SPAZI SCOPERTI

Art. 66 DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

Il Responsabile del Procedimento, eventualmente sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature ecc.) e la rimozione di elementi (scritture, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali e col presente Regolamento, al fine di conseguire soluzioni più corrette anche se preesistenti alla data di approvazione del presente regolamento.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione. Il Responsabile del Procedimento può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente con recupero di ogni spesa sostenuta.

I comignoli devono avere sfogo esclusivamente al di sopra del tetto.

Le antenne di qualsiasi natura poste sopra il tetto devono essere collocate solidamente ed in maniera ordinata.

Le antenne per la ricezione dei programmi televisivi possono essere poste, eccezionalmente e per giustificati motivi, anche sui balconi prospettanti il suolo pubblico.

Il Responsabile del Procedimento può ordinare la rimozione di antenne TV qualora, a suo giudizio, risultino essere d'intralcio a pubbliche sistemazioni o presentino un aspetto indecoroso.

Art. 67 DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi scoperti all'interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano. Devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

Il Responsabile del Procedimento ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nel rispetto del Nuovo Codice della strada (DPR 495/92).

Il Responsabile del Procedimento ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Responsabile del Procedimento può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 68 AGGETTI E SPORTI

Gli oggetti su spazi aperti al pubblico, sono soggetti alle seguenti discipline.

1. Terrazzi, balconi e simili, devono essere collocati ad altezza non inferiore a ml. 2,70 dal piano sottostante.

Se prospettano su strade, sono consentiti ad altezza inferiore a ml. 5,00 solo se sovrastanti a marciapiede.

In ogni caso lo sporto non deve eccedere il bordo del marciapiede ed il limite massimo di ml. 1,50.

2. Inferriate, serramenti, decorazioni e simili non possono sporgere per più di 10 cm dal paramento esterno del fabbricato.

I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico e collocati ad altezza inferiore a metri tre devono potersi aprire senza sporgere all'esterno.

3. Tende di protezione: sono ammesse tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico, la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 20

(venti) dal filo esterno del marciapiede. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.

4. Lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi ed ogni altro elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza indicati ai punti 1 e 2 del presente articolo.

Le vetrine, le cornici, le insegne e le decorazioni fisse e mobili dei negozi ed esercizi pubblici possono sporgere dal filo del muro fino a 10 cm. nelle strade prive di marciapiede rialzato, fino a 20 cm. sotto i portici.

Art. 69 ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

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

Art. 70 COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

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

L'installazione di antenna televisiva in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio. Per l'installazione di impianti destinati alla diffusione delle onde elettromagnetiche nello spazio deve essere chiesto apposito permesso di costruire al Responsabile del Procedimento allegando i seguenti elaborati:

1. planimetria in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione della fascia d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case isolate più vicine;
2. una sezione in scala 1:2000 passante per l'antenna e coincidente col fascio d'onda che evidenzii l'andamento del terreno fino ad un raggio di almeno 500 metri, la zona d'ombra e gli abitati esistenti nel tragitto del fascio d'onda;
3. lo schema dell'antenna in scala 1:200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e altezza da terra;
4. due sezioni ortogonali in scala 1:200 dimostranti l'ampiezza e la direzione del fascio d'onda;

Qualora nella zona radioattiva esistano case destinate ad abitazione fissa a distanza inferiore di 200 metri dall'impianto, l'intensità del campo elettrico non deve superare 20 V/mq e quella del campo magnetico 0,02 a/mq. La presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la manutenzione ordinaria.

Art. 71 RECINZIONI E SISTEMAZIONI INTERNE NELLE ZONE URBANIZZATE

Le eventuali recinzioni e divisioni tra spazi pubblici e privati e tra lotti, devono essere eseguite con sistemi decorosi e duraturi; l'altezza della muratura di qualunque tipo nella parte continua di base non può essere superiore a ml. 0,50, eventuale parte di muratura soprastante non può essere in nessun punto superiore a ml. 2,00; dovrà esservi il rapporto massimo del 50% tra parti vuote e parti piene, queste ultime non potranno avere lunghezza superiore a ml. 2,50. Il rapporto del 50% va applicato ad ogni singolo lato del perimetro del lotto e non sull'intero perimetro o su più lati.

Nel caso di fondi o lotti vicini aventi piano di campagna a quote differenti, per quota di riferimento di cui al comma precedente, si assume la media delle stesse.

Lungo le strade i terreni possono essere chiusi da recinzioni o aperti secondo le indicazioni dei Piani di lottizzazione.

Le eventuali recinzioni su strada extraurbana devono essere costruite secondo progetti da approvarsi da Responsabile del Procedimento e dagli Enti competenti; le altezze devono essere analoghe a quelle descritte per le recinzioni urbane.

In prossimità di incroci stradali le recinzioni, qualora siano direttamente adiacenti alla carreggiata stradale, devono avere una sagoma circolare con raggio di ml. 7,50 qualora anche una sola strada abbia larghezza superiore a ml. 6,00, di ml. 5,00 per larghezza di strada non superiore a ml. 6,00, per tutte le altre intersezioni il raggio deve essere di almeno ml. 3,00. Nel caso di recinzioni arretrate rispetto al limite della carreggiata stradale, è ammessa la riduzione del raggio di curvatura in misura proporzionale all'arretramento. Sono comunque fatte salve diverse indicazioni fornite dagli strumenti urbanistici attuativi.

E' facoltà del Responsabile del Procedimento impartire disposizioni perché le recinzioni prospettanti sulla stessa strada o spazio pubblico siano tra loro decorosamente intonate.

Gli spazi liberi circostanti i fabbricati devono essere sistemati decorosamente secondo le percentuali indicate per le singole zone; in particolare si deve procedere alla conservazione delle piantagioni di alto fusto.

Gli spazi liberi destinati a parcheggio all'aperto e al transito devono essere pavimentati convenientemente al fine di evitare il trasporto di sporcizia e fango sulle strade pubbliche e private.

E' facoltà del Responsabile del Procedimento emettere prescrizioni circa la sistemazione degli spazi liberi e la vegetazione.

Nelle zone industriali, artigianali, agricole o ad esse assimilate, le recinzioni di qualsiasi materiale, anche completamente cieche, possono avere altezza massima di ml. 2,00 purché non prospicienti su pubblica strada e non ostino ragioni di estetica.

Nel caso di applicazione dell'art. 113 autorimesse, è consentita la possibilità di realizzare muri di recinzione fino ad un'altezza massima di cm. 100 misurati dalla quota di riferimento per le altezze (nel caso di prospicienza su strada pubblica è misurata dal relativo marciapiede).

Art. 72 ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità e al servizio degli edifici debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni locali.

Per le alberature in prossimità delle zone urbane valgono le distanze del Codice Civile.

Per gli allevamenti intensivi del pioppo (pioppeti) sono fatte salve le norme di polizia rurale vigenti nel territorio comunale.

Art. 73 COPERTURE

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

I pannelli solari debbono essere contenuti entro il limite della linea di falda e non possono sporgere oltre la linea di gronda.

Art. 74 SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne solo per accedere all'eventuale piano rialzato. Le scale esterne per accedere al piano primo sono ammesse se chiuse completamente almeno sul lato longitudinale al senso di salita. In questo caso dette scale, se asserventi ad una sola unità abitativa, possono non essere computate ai fini del volume urbanistico fuori terra e della superficie coperta. Resta fatta salva la distanza da confini di proprietà, da strade e da fabbricati limitrofi.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Nelle ristrutturazioni e nelle sopraelevazioni, sono ammesse scale esterne fino al primo piano per comprovati motivi di utilità ed esteticamente compatibili.

Sono comunque ammesse scale esterne se previste da uno strumento urbanistico attuativo o per permettere l'accesso a portatori di handicap. In quest'ultimo caso può essere applicato quanto previsto dalla L.R. 4.04.2003 n°7.

Art. 75 MARCIAPIEDI

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici deve essere previsto, se possibile, un adeguato marciapiede ad uso pubblico.

I proprietari devono curare la pulizia dei marciapiedi fronteggianti la rispettiva proprietà.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, l'area compresa tra questo e l'edificio, se non recintata per uso privato, deve essere siste-

mata con cura e spese del proprietario frontista in omogeneo all'area pubblica.

Art. 76 PORTICI E PASSAGGI GRAVATI DA SERVITÙ DI PUBBLICO PASSAGGIO

I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti e ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici e dei passaggi destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

La manutenzione dei portici e passaggi è a carico del proprietario. In caso di mancata manutenzione, il Responsabile del Procedimento fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione, gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica e quelli derivanti dall'uso pubblico.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore, di regola a ml 2.40, l'altezza non deve essere inferiore a ml 2.70.

Art. 77 TIPOLOGIE EDILIZIE PARTICOLARI

- 1 In zone particolari può essere prescritto di adeguarsi alle tipologie locali e tradizionali.
- 2 In particolare nelle zone di espansione adiacenti ai centri storici i prescrive che gli interventi siano informati ad un corretto rapporto con il tessuto storico tramite:
 - l'adozione di modalità di aggregazione tradizionali;
 - tipologie edilizie compatte;
 - linguaggio architettonico e uso di materiale coerente con le peculiari connotazioni del sito.

Art. 78 FINESTRE PERSIANE E PORTONI

Le finestre e le porte - finestre aventi il davanzale o la soglia ad altezza minore di ml. 3,50 dalla quota del marciapiede o della strada ml. 4,50, se aperte su pareti a filo della linea stradale o comunque di spazio pubblico, non possono essere munite di persiane girevoli verso l'esterno ne di davanzali od altre apparecchiature e manufatti sporgenti oltre cm. 6 dal filo del muro.

Le chiusure di porte, portoni e cancelli, ecc., poste sul filo di suolo pubblico od aperte al pubblico debbono essere stabilite in modo che si aprano verso l'interno e non dia-

no luogo ad alcun risvolto o sporto fuori del filo del muro.

Da tale obbligo sono esentate le uscite di sicurezza dei locali di pubblico spettacolo, qualora debbano aprirsi solo in caso di emergenza. Le aperture praticate nelle recinzioni di strade, debbono avere i cancelletti apribili verso l'interno e se costituiscono accesso per autoveicoli, debbono rispettare una distanza minima, misurata dall'inizio dell'apertura stessa, di ml. 8,00 dall'angolo formato con altre strade dal marciapiede antistante.

Quando, per uscire dall'interno di un edificio sulla strada o sul marciapiede stradale, sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato ai veicoli deve terminare con un tratto pianeggiante di almeno ml. 4,00 prima dell'accesso alla strada.

E' tassativamente vietato l'abbattimento o lo spostamento di alberi o pali della pubblica illuminazione per dare luogo ad accessi pedonali e carrai; l'esistenza di tali ostacoli dovrà pertanto essere segnalata ai fini del rilascio delle relative concessioni, ivi compreso il caso di autorimesse, stazioni di rifornimento per carburanti, ecc.

E' vietata l'apposizione di infissi di chiusura di tipo rumoroso nei box per automezzi, anche se interni ai lotti.

Art. 79 PARCHEGGI PRIVATI E SPAZI SCOPERTI

Per ogni edificio residenziale deve essere assicurato almeno un posto macchina per alloggio nella misura minima di 1mq per ogni 10 mc di volume lordo, con eccezione per quanto già stabilito nel precedente art. 58 – Prescrizioni particolari.

Sono spazi scoperti ai sensi del presente articolo, tutti gli spazi pubblici o privati, di pertinenza delle unità edilizie.

Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.

A tal riguardo il Responsabile del Procedimento ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Il Responsabile del Procedimento ha la facoltà di imporre la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Responsabile del Procedimento deve, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 80 INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO

Fatti salvi gli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, il Responsabile del Procedimento

può chiedere il parere degli organi competenti (Soprintendenza ai beni Architettonici, Regione) per tutte le opere soggette a concessioni ed autorizzazioni ricadenti:

- a. nelle zone contigue a particolari connotati naturali del territorio, ancorché non vincolate;
- b. nelle zone contigue a preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate;

Il rilascio delle singole autorizzazioni o concessioni deve comunque avvenire nei normali termini di legge.

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, vincolate o no, il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'installazione di cartelli pubblicitari.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi sui manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sulla vegetazione caratteristica e nella realizzazione di nuovi interventi.

Art. 81 RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO - ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Responsabile del Procedimento o alla Soprintendenza alle Antichità. Nel contempo eventuali lavori in corso devono essere sospesi in attesa di risposta delle Autorità competenti.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico e architettonico.

Art. 82 BENI AMBIENTALI

1. Spetta alla Regione e alla Provincia ai sensi della L.R. 11/84 e 30/90:
 - a) l'individuazione delle bellezze naturali, salvo il potere del Ministero per i beni culturali e ambientali, sentito il Consiglio Nazionale per i beni culturali e ambientali, di integrare gli elenchi delle bellezze naturali approvate dalle Regioni;
 - b) il permesso di costruire delle autorizzazioni o nullaosta per le loro modificazioni;
 - c) l'apertura di strade o cave;
 - d) l'adozione di provvedimenti cautelari anche indipendentemente dalle sanzioni amministrative;
 - e) l'adozione di provvedimenti di demolizione e l'irrogazione delle sanzioni amministrative;
 - f) le attribuzioni degli organi statali centrali e periferici inerenti alle commissioni provinciali previste dall'art. 2 della legge 29 giugno 1939 n° 1947 e dell'art. 31 del decreto del Presidente della Repubblica 3 dicembre 1975 n° 805.

2. Le notifiche di notevole interesse pubblico delle bellezze naturali e panoramiche eseguite in base al D.Lgs. 29 ottobre 1999, n° 490, non possono essere revocate o modificate se non previo parere del Consiglio Nazionale per i beni culturali.
3. Il Ministero per i beni culturali e ambientali può inibire lavori o disporre la sospensione, quando essi rechino pregiudizio a beni qualificabili come bellezze naturali anche indipendentemente dalla loro inclusione negli elenchi.

Art. 83 INDICAZIONI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali ed apparecchi per servizi collettivi e particolarmente:

- a. tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b. segnaletica stradale e turistica;
- c. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d. mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e. quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati. Non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

Art. 84 NUMERI CIVICI

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

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

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

Art. 85 INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

Spettano alla Regione le funzioni amministrative concernenti gli interventi per la protezione della natura, le riserve e i parchi naturali.

TITOLO II
IGIENE, SANITA' E SICUREZZA
PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE

Art. 86 IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento di Igiene vigente.

In particolare è vietato costruire su terreni franosi o comunque soggetti ad allagamenti e ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile di settore Igiene Pubblica dell'A.S.L. e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

Art. 87 TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

1. Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.
2. In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.
3. Tutte le strutture di fondazione devono essere progettate, eseguite, collaudate nel rispetto della normativa di cui al Decreto Ministero LL.PP. 21 gennaio 1981 nonché della Circolare Ministero LL.PP. - Servizio Tecnico Centrale n° 3797 del 6 novembre 1967 e del Decreto Ministero LL.PP. 3 marzo 1975.

Art. 88 PROTEZIONI DALL'UMIDITA'

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I pavimenti relativi ai locali abitabili al piano terra devono essere impostati su vespaio ventilato dallo spessore di almeno cm. 30, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o cantina e adeguatamente isolati con materiali idonei; nel caso di locali parzialmente interrati l'impermeabilizzazione deve proseguire per almeno cm. 50 oltre la quota del terreno.

Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi

sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno che consenta la formazione di una intercapedine.

Art. 89 FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Responsabile del Procedimento, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura, conformemente alla Legge 13 luglio 1966 n° 615, ai relativi decreti di applicazione (D.P.R. 24 ottobre 1967 n° 1288), alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene.

Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato e proseguire fino a superare il manto di copertura ed essere comunque a distanza di almeno ml. 5,00 da finestre su immobili contigui.

Il Responsabile del Procedimento fissa i termini di inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 90 REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE

I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti ed, in mancanza di queste, dovranno rispettare le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.

Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato il consumo energetico per il riscaldamento.

Le superfici vetrate dovranno essere ridotte facendo salvo quanto disposto dal presente Regolamento, e ove occorra munite di doppi vetri.

Dovranno essere in ogni caso rispettate le disposizioni della L.S. n° 10/91.

Art. 91 ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili

Art. 92 INQUINAMENTO IDRICO

Viene richiamata la normativa della Legge 10 maggio 1976 n° 319, della relativa normativa di applicazione statale, regionale e locale, per la tutela delle acque dall'inquinamento e tutte le successive modifiche e/o integrazioni.

Art. 93 CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per gli usi domestici, industriali, ecc. diverse da quelle meteoriche. Le acque meteoriche potranno essere immesse nei condotti a cielo aperto a meno che non vi sia un collettore urbano in prossimità della costruzione.

Art. 94 CONDOTTI CHIUSI

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezioni e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi recapitate secondo le prescrizioni progettuali.

Vengono comunque osservate le norme del vigente regolamento comunale per le fognature.

Art. 95 DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

In mancanza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della Legge 10 maggio 1976 n° 319 e successive modifiche e/o integrazioni, nonché della normativa regionale vigente.

Il Responsabile del Procedimento ha comunque facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Il Responsabile del Procedimento può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, determinare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 96 ALLACCIAMENTI ALLA FOGNATURA

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura sono concessi nell'osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti e quantità delle acque da immettere.

Art. 97 FOGNATURE RESIDENZIALI

Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o separata per lo smaltimento delle acque bianche, gialle nere, di cui alla Legge 10 maggio 1976 n° 319 nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.

Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare per motivi tecnico economici, allacciamenti alla fognatura dinamica:

- a) per i Piani di Lottizzazione, deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
- b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere conforme del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., in relazione al numero degli abitanti serviti e allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dal Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento G.U. n° 48 del 21 febbraio 1977 Supp. Ord. alleg. 4 e 5 e la relativa normativa regionale integrativa di attuazione.

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della Legge 10 maggio 1976 n° 319 e successiva normativa di applicazione.

Il Responsabile del Procedimento ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Il Responsabile del Procedimento può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 98 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per ogni altra opera di fognatura deve essere fatto riferimento al Regolamento Comunale di fognatura.

Art. 99 IMMONDIZIE

Le immondizie devono essere sistemate in appositi contenitori per la raccolta, collocati dal Comune in luogo opportuno e tale da non arrecare danno al pubblico.

Devono essere contenute in sacchetti di plastica resistenti ben chiusi.

Le modalità di deposito e d'asporto saranno stabilite dall'A.C.

REQUISITI INTERNI DEGLI AMBIENTI

Art. 100 PARAMETRI ABITATIVI

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e di mq. 14 se per due persone.

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq.14.

Sono ammesse abitazioni monostanza purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28 se per una persona e a mq.38 se per due persone.

Ogni abitazione dovrà essere dotata di almeno uno spazio macchina.

Art. 101 LOCALI ABITABILI

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, convivenze, 9ecc.). Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

I locali di abitazione permanente devono avere:

- a. superficie minima di pavimento di mq.9,00 con larghezza minima di ml. 2,00;
- b. altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2,70 per locali di abitazione e ml. 2,40 per i locali accessori, salvo per gli alloggi preesistenti o loro ampliamenti, per i quali, anche in caso di svuotamento, è consentita l'altezza preesistente nonché l'eventuale riduzione tecnicamente necessaria per la sostituzione dei solai o per l'introduzione di isolamenti termici o acustici. In presenza di travature, l'altezza dei locali dovrà essere calcolata sull'intradosso del solaio se l'interasse tra le travi risulta uguale o superiore a 60,00 cm., mentre dovrà essere calcolata sull'intradosso della trave se l'interasse risulta inferiore;
- c. superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale, fatta eccezione per gli edifici siti nel centro storico, per i quali il vincolo di facciata non consente la creazione di nuove aperture e quindi il raggiungimento di tale rapporto minimo. Sono ammesse altezze, fino ad un minimo di ml. 1,80, nel caso che, nell'ambito della stessa unità immobiliare residenziale il volume a disposizione, diviso per la superficie coperta netta, dia l'altezza media uguale o superiore a ml. 2,70.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00 salvo il caso di fabbricati preesistenti con la stessa destinazione d'uso o di loro ampliamenti nei quali possono essere conservate le altezze in atto. Nei negozi alti almeno ml.4,60 sono ammessi soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano a servizio unicamente del negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate o migliorate le caratteristiche dimensionali preesistenti, anche in ipotesi di cambio di destinazione d'uso.

- d. per superfici finestrate apribili prospettanti su spazi coperti da porticati è prescritto un aumento di superficie del 10% di quello relativo al 2° comma di cui all'art. 5 del DM del 5 luglio 1975.

Art. 102 CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE ABITAZIONI FRUENTI DI CONTRIBUTO STATALE

Salva diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato, ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n° 457, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a. altezza virtuale non superiore a metri 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
- b. altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le inferiori altezze previste dal precedente articolo, non inferiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2,40.

Art. 103 SOTTOTETTI

I sottotetti esistenti possono essere recuperati ai fini abitativi qualora abbiano requisiti igienico – sanitari determinati dai seguenti parametri edilizi:

il volume utile della parte di sottotetto reso abitabile rapportato alla superficie utile data dai locali abitabili, dia il rapporto di altezza utile media a metri 2,40 con un minimo di m. 1,80. L'altezza media è da calcolarsi per ogni singolo locale.

Per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni, ripostigli, cucinini, angoli cottura, bagni ed antibagni, l'altezza utile media è concessa sino a metri 2,20 con un minimo di m. 1,60;

In presenza di travature, l'altezza dei locali dovrà essere calcolata sull'intradosso del tetto se l'interasse tra le travi risulta uguale o superiore a 60,00 cm., mentre dovrà essere calcolata sull'intradosso della trave se l'interasse risulta inferiore.

Nel caso di recupero di sottotetti esistenti, le aperture possono essere ricavate nelle falde nel rapporto illuminante pari o superiore a 1/16, evitando di collocarle sulle falde prospicienti le Vie pubbliche principali, al fine di rispettare aspetti paesistici e di tettonica dell'edificio.

Il recupero dei sottotetti viene classificato come ristrutturazione edilizia e riconducibile all'articolo 31 della lettera d) della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

I singoli edifici, gli aggregati urbani o i fabbricati tipici della zona rurale di antica origine ed in quelli classificati come Beni Ambientali ed Architettonici ed identificati come Beni Culturali, i manufatti ricadenti in aree di interesse paesistico ed ambientale di cui alla L.S. 1497/1939 come pure per gli edifici soggetti a vincolo di cui alla L.S. 1089/1939, l'intervento edilizio atto al recupero dei sottotetti non è ammesso.

Su detti manufatti è consentito il recupero dei sottotetti qualora questi sono espressamente richiamati nelle schede del tipo B ed F di cui alla schedatura di rilevamento del patrimonio edilizio esistente sul territorio comunale ed nei manufatti specificatamente individuati nei Piani di Recupero.

I sottotetti cambiando la loro destinazione d'uso, sono soggetti a concessione edilizia e pertanto si dovrà corrispondere il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione di cui agli artt. 5 e 6 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10, calcolati sulla volumetria resa abitativa.

La cubatura utile rimane subordinata al reperimento degli standard a parcheggio pertinenziale nell'ordine non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione. Qualora tali spazi pertinenziali non fossero reperibili all'interno del lotto, è consentita la monetizzazione delle aree per parcheggi individuati negli ambiti stabiliti dall'Amministrazione Comunale dotata di Piano Regolatore Generale.

Per quanto concerne l'edificazione di nuove costruzioni, le soffitte o sottotetti che hanno i medesimi parametri edilizi di cui sopra, non si considera il volume realizzato qualora vi sia esplicita dichiarazione nella pratica di concessione edilizia della destinazione d'uso a sottotetto, che lo stesso sia coperto da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e che la linea di colmo sia parallela al lato maggiore del fabbricato e che vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta delle falde inclinate.

Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori, va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato, che sarà anche computato nel numero dei piani abitabili fuori terra previsti dalle N.T.A. della zona omogenea. A motivo dell'andamento dei muri perimetrali (rientranze, terrazze o altro) la tolleranza per parti con dislivello tra pavimento e imposta (intendendo per imposta la base della falda inclinata che si appoggia sul muro portante) del tetto superiore a centimetri 60, non può andare oltre il 20% dell'imposta stessa.

I sottotetti condominiali accessibili da vano scala comune non sono soggetti all'applicazione della presente normativa.

Art. 104 LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C., lavabo e vasca da bagno o doccia avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 3,00;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80 o ciechi con aerazione forzata che garantisca un ricambio d'aria pari a 15 volumi/ora;

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 1,80.

E' consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici a condizione che quest'ultimo sia aerato direttamente dall'esterno, non è mai consentita la comunicazione diretta dei locali per servizi igienici con la cucina.

E' consentita una superficie inferiore a mq. 3.00 quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.

Art. 105 SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1.20, ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella vano scala.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con 2 o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere acusticamente isolate.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere ed i parapetti dovranno avere altezza minima di ml. 1.00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

E' inoltre consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni senza finestrate sull'esterno a condizione che:

- a. risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza ed igiene;
- b. le scale ed i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Art. 106 CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. La larghezza minima è fissata in ml. 1,00 e l'altezza minima è fissata in ml. 2,40.

Art. 107 LOCALI NON ABITABILI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali non abitabili a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,00.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del presente regolamento.

Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

I locali ricavati nei piani interrati o seminterrati non vengono computati, per la parte sottostante al livello del piano di posa del fabbricato, né agli effetti del volume né della superficie di calpestio.

Art. 108 LOCALI AD USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed altre simili attività esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a. l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b. l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale, deve essere
- c. devono essere muniti anche prescritto dalla legge di adeguato numero di uscite in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale di sicurezza dotate di apertura antipánico;
- d. per gli alberghi valgono le disposizioni del R.D. 24 maggio 1925 n° 11-2 modificato con D.P.R. 30 dicembre 1970 n° 1437 e successive modifiche e/o integrazioni ivi comprese le Leggi Regionali.

Per le camere valgono le altezze minime previste per le abitazioni.

Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte dalle leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti.

Art. 109 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni edilizie (in particolare nella costruzione di nuovi edifici privati e nella ristrutturazione di interi edifici) e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite e lo studio di percorsi alternativi.

Dovrà essere dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed all'idoneità dei corsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

La progettazione dovrà comunque prevedere:

1. accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
2. idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
3. almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
4. 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.

E' inoltre fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui al Capo III, Sezione I del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380.

Si precisa che, ai fini del calcolo della volumetria, può essere applicata la L.R. 04-04-2003 n. 7 che consente la deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.

I progetti che riguardano immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n° 490, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela a norma degli artt. 23 e 151 del medesimo decreto.

Le opere in genere dovranno rispettare quanto previsto dal D.P.R. 27.45.78 n° 384 in attuazione della Legge 30 marzo 1971 n° 118 ed inoltre quanto previsto dalla legge 13/1989 e del DM 14 giugno 1989 n° 236 e L.S. 5 febbraio 1992 n° 104, L.R. 30 agosto 1993 n° 32 e successive modifiche e/o integrazioni.

Art. 110 STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi. Devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente regolamento ed alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari quando ne ricorrano le caratteristiche relative. Sono da considerare locali abitabili gli uffici, i refettori ecc.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 111 EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per i nuovi edifici residenziali o nelle ristrutturazioni nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del presente regolamento.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla ricovero animali, fienile, granaio e depositi di materiale soggetto a fermentazione.

Art. 112 IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie non inferiori a 1/20 della superficie del pavimento, devono essere opportunamente ventilati con sfiati verso l'alto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale compatto, scabro, impermeabile ed accordato con angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto dal grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi, devono distare almeno 50 ml dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 1.500 ml. se trattasi di allevamenti per suini, 500 ml. avicunicoli e 300 ml. per bovini, dai limiti delle zone territoriali A, B, C ed F, fatta salvo la normativa regionale vigente.

I fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere muniti di particolari sistemi di depurazione dei liquami a norma di legge.

La casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento può essere costruita a distanza inferiore a quelle indicate al quinto comma.

I fabbricati di cui al quinto comma dovranno distare almeno 500 metri dalle aree di alimentazione delle sorgenti.

Tutte le stalle devono distare non meno di 200 ml. dalle zone A, B, C ed F e ml. 50 dalle case dei fondi finitimi con eccezione della casa di abitazione del custode, devono essere provviste di concimaia situata a distanza non inferiore a ml. 30 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di ml. 20 dalle strade, non minore di 50 ml. da cisterne e prese di acque potabili.

Art.113 AUTORIMESSE

Le autorimesse ed i box auto sono aree coperte destinate esclusivamente al ricovero, alla sosta e alla manovra degli autoveicoli; tali volumi non sono vani abitabili.

Le autorimesse collocate al di sotto del piano campagna, non devono interferire con la falda freatica del sottosuolo e tali devono rispettare le prescrizioni del I° e II° comma dell'art. 74 – Igiene del suolo e del sottosuolo del Regolamento Edilizio.

All'uopo, dovrà essere eseguita, prima del rilascio della concessione edilizia, indagine geologica preventiva atta alla verifica del livello di profondità di falda freatica nel periodo maggiormente sfavorevole.

Qualora le autorimesse vengano realizzate al di fuori dell'area di sedime del fabbricato edilizio principale e / o facente parte integrante dello stesso, ma costruite all'interno del lotto di pertinenza, è ammissibile la costruzione di tali volumi sopra o sotto il piano campagna.

Nel caso in cui le autorimesse vengano realizzate sopra il piano campagna, la cubatura edilizia realizzata viene computata ed il manufatto edilizio deve rispettare il rapporto di copertura previsto nelle Norme di Attuazione del Piano.

Nel caso in cui le autorimesse vengano realizzate sotto il piano campagna, la cubatura edilizia realizzata non viene computata.

E' ammessa la deroga ai sensi della L.S. 122/89, di volumi per posti auto costruiti al di sotto della quota di più 0,80 metri dal piano campagna, equiparandoli ad autorimesse interrato e nel rispetto dei parametri edilizi riportati nei commi successivi.

Tale deroga è ammessa e viene estesa a tutto il volume del piano scantinato quando la superficie calpestabile destinata ad autorimessa è maggiore del 55% della superficie complessiva calpestabile di detto piano; in tal caso per la superficie non destinata ad autorimessa sono ammessi tutti gli usi consentiti dal regolamento edilizio e dalle norme di attuazione vigenti.

L'altezza utile interna massima dell'autorimessa deve essere di 2,50 metri.

La parte di cubatura che non eccede di 0,80 metri sopra il piano campagna, non costituisce rapporto di copertura, non costituisce altezza fuori terra, non costituisce distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade, qualora sia comprovata a mezzo relazione geologica la quota di falda freatica considerata nel periodo più sfavorevole.

Il solaio di copertura deve essere piano ed avere la pendenza minore od uguale al 2% allo scopo di consentire lo scolo delle acque meteoriche e che al di sopra dello stesso, venga realizzato un giardino pensile da computarsi nel calcolo delle destinazioni delle superfici scoperte a colture o giardini. La corsia di manovra scoperta e lo scivolo di accesso alle autorimesse possono non essere computate nel calcolo delle superfici minime scoperte a verde/pavimentate previste dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale. E' fatto obbligo raccordare armonicamente la quota di più 0,80 metri con la quota campagna o quota di riferimento per il calcolo della cubatura potenziale del lotto.

Relativamente alle distanze, si dovranno rispettare quelle minime previste dagli artt. 873 e seguenti del C.C. in particolare, la distanza fra le costruzioni sui fondi finitimi e dalle strade non deve essere inferiore ai 3,00 metri (art. 873 C.C), sono comunque fatti salvi i diritti di terzi.

Le autorimesse per costruzioni esistenti o nuove costruzioni destinate in modo durevole al servizio delle unità abitative o unità immobiliari, devono essere asserite

all'edificio e pertanto sono soggette a vincolo pertinenziale. Tale vincolo dovrà essere trascritto nei Pubblici Registri.

Le deroghe sopra menzionate vengono meno qualora sussistano vincoli paesistici ed ambientali di cui alle Leggi n° 1089/1939 e n° 1497/1939, fatto salvo il rilascio dell'autorizzazione da parte dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

La presente normativa in tema di autorimesse, sostituisce ed integra gli articoli del Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione del Piano Regolatore vigente.

Nel caso di applicazione del presente articolo, è concessa la possibilità di realizzare muri di recinzione fino ad un'altezza massima di 100 cm. misurati dalla quota di riferimento per le altezze (nel caso di prospicienza su strada pubblica è misurata dal relativo marciapiede).

STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI E CAUTELE NEI LAVORI

Art. 114 STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

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

Art. 115 MANUTENZIONI ED INTERVENTI URGENTI

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

Art. 116 PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

1. Qualora una casa, un muro o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne denuncia al Responsabile del Procedimento e, nei casi di urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.
2. Il Responsabile del Procedimento, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente, o d'ufficio, e previo sopralluogo dell'ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
3. Le opere di consolidamento, nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del Responsabile del Procedimento, possono essere intraprese senza la preventiva autorizzazione dell'Ufficio Regionale del Genio Civile di Verona, la quale deve essere richiesta entro e non oltre il termine di cinque giorni dall'inizio dei lavori (art.2 della legge 2,2,1974 n° 64).

Art. 117 OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone ed a cose ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica. Deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie, o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica ed in caso di nebbia.

Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

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

Il Responsabile del Procedimento ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 118 SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti le quali devono pertanto essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone ed a cose, scuotimenti del terreno e danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

Art. 119 MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità il Responsabile del Procedimento, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali con quelle norme e cautele che, in ogni caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

In caso di demolizione di edifici deve essere segnalato al Responsabile del Procedimento l'eventuale utilizzo del materiale o il luogo di scarica.

I materiali nocivi devono essere trasportati con mezzi autorizzati in discariche differenziate regolarmente autorizzate a riceverli.

PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 120 LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

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

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal comando provinciale VV.FF., che rilascerà apposita certificazione.

Art. 121 IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

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

Art. 122 NULLAOSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

E' richiesto il Nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai sensi della legge 7 dicembre 1984 n° 818 per i seguenti edifici ed impianti, da esibirsi prima del rilascio del permesso di costruire e di installazione rispettivamente:

- a) edifici di civile abitazione e di altezza superiore a 24 ml.;
- b) edifici industriali ed artigianali;
- c) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- d) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- e) edifici a struttura metallica;
- f) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100 mq.;
- g) impianti termici aventi potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/h alimentati con

combustibili liquidi derivanti dal petrolio (olio combustibili e gasoli) o da combustibili gassosi (gas metano - GPL).

Sono compresi tra detti impianti quelli per:

- riscaldamento di ambienti;
- produzione acqua calda per edifici civili;
- cucine e lavaggio stoviglie;
- sterilizzazione e disinfezione mediche;
- lavaggio biancheria e simili;
- distribuzione rifiuti (inceneritori);
- forni di pane e forni di altri laboratori artigianali;

- h) impianti ascensori (cat. A e B) da installarsi in edifici ad uso civile (pubblico e privato) di altezze in gronda superiore a ml. 24 e aventi corsa superiore a ml. 20.

Collaudi dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al presente articolo è richiesto il Nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Imprese ed attività soggette alle norme di prevenzione incendi ed al controllo da parte dei Vigili del Fuoco

Le aziende e le lavorazioni soggette al controllo dei Vigili del Fuoco sono determinate con la tabella A e B annesse al D.P.R. 26 maggio 1959 n° 689. Gli enti o i privati sono tenuti a richiedere le visite ed i controlli per il rilascio del certificato di prevenzione incendi secondo le modalità indicate nella legge 26 luglio 1965 n° 966.

Particolari Norme di Legge o di buona Tecnica

A) EDIFICI AD USO CIVILE

1. Strutture: le strutture degli edifici comprese quelle del tetto, dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco deve essere non inferiore ai 120'. Per quelli con le strutture in acciaio dovranno essere rispettate le norme della Circolare del Ministero dell'Interno n° 91 del 14 settembre 1961.
2. Ubicazione: gli edifici devono essere circondati da strade idonee a consentire l'avvicinamento e l'operatività dei mezzi speciali dei Vigili del Fuoco.

I cortili interni devono essere accessibili mediante androni carrai sui quali sia possibile il transito dei mezzi citati.

3. Scale: le scale devono essere di norma realizzate entro gabbie, costituite da pareti resistenti al fuoco almeno 120'.

Ad ogni piano devono essere previste ampie aperture di aerazione verso l'esterno, qualora detta condizione non sia realizzabile, perché trattasi di scale interne, alla sommità del vano devono essere realizzate idonee aperture prive di serramenti.

Le gabbie delle scale e i relativi accessi e disimpegni non dovranno avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori o comunque con locali non destinati esclusivamente ad abitazione o ad uffici.

Le scale di accesso alle cantine e piani sotterranei dovranno avere ingresso diretto dall'esterno da spazi a cielo aperto e non avere comunicazione alcuna con le scale dei piani superiori.

In relazione alla destinazione dell'edificio potranno essere richieste scale a strutture particolari quali:

- scala a prova di fumo;
- scala a prova di fumo interna;
- scala protetta.

Le scale a prova di fumo sono di norma richieste per i seguenti tipi di edifici:

- Edifici ad uso civile abitazione di altezza superiore ai 30 metri;
- Edifici pubblici o destinati alla collettività di altezza superiore ai 24 metri;

E' fatto divieto assoluto di installare nel vano scala apparecchiature o tubazioni di adduzione del gas.

B) EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

(compresi nei punti b, c)

1. Struttura: le strutture portanti degli edifici dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco dovrà comunque non essere inferiore a 120'.
2. Compartimentazione: In relazione al rischio di incendio, al carico di fuoco, al numero degli addetti, ecc., devono essere previsti muri tagliafuoco atti a limitare e contenere gli effetti di un eventuale sinistro. Di norma per sostanze combustibili la superficie libera massima ammissibile non deve essere superiore a qualche centinaio di metri quadrati.

Per le sostanze infiammabili detta superficie è dell'ordine di qualche decina di mq.

3. Apertura per sfogo calore e fumo: alla sommità delle coperture devono essere previsti adeguati sfoghi per il calore e per i fumi di una eventuale combustione.
4. Vie di uscita: devono essere predisposte uscite di sicurezza dirette verso l'esterno in numero e posizioni tali che il massimo percorso per uscire verso spazi sicuri non sia in ogni caso superiore ai 30 ml.

C) ALBERGHI E PENSIONI

Devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del Ministero dell'Interno n° 27030/4122 del 21 ottobre 1974

D) AUTORIMESSE

Devono essere applicate le norme di cui al D.M. 31 luglio 1934 con le deroghe ammesse dalla Circolare del Ministero D.G.S.A. n° 119 in data 14 novembre 1967.

E) IMPIANTI TERMICI

Gli impianti termici di cui al punto g) che non sono soggetti alla legge contro l'inquinamento atmosferico, sono regolamentati come appresso indicato:

1. impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) Circolare del Ministero dell'Interno n° 73 del 29 luglio 1971;
2. impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0,8 (metano) Circolare del Ministero dell'Interno n° 68 del 25 novembre 1969;
3. impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (GPL) Lettera Circolare del Ministero dell'Interno n° 412/4183 del 6 febbraio 1975.

F) RETE IDRICA ANTINCENDIO

Tutti gli edifici di cui ai punti a, b, c, d, e, f, devono essere muniti di impianto idrico antincendio adeguato al carico di fuoco ed alla destinazione degli immobili.

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

Gli idranti UNI 45-70 mm., muniti del corredo d'uso, devono essere derivanti in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere.

Essi devono essere accessibili in modo agevole e sicuro. Le caratteristiche idrauliche di portata e di pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

G) IMPIANTI ELETTRICI

La legge 1 marzo 1968 n° 186 "Disposizioni concernenti.....le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici", indica quale riferimento generale per la realizzazione di corretti impianti elettrici le Norme del Comitato Elettrotecnico Italiano.

H) IMPIANTI PER L'IMPIEGO DEL GAS COMBUSTIBILE

La legge 6 dicembre 1971 n° 186 "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile", indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti per il gas le Norme dell'Ente Nazionale di Unificazione pubblicate in tabelle con la denominazione UNI-CIG e approvate con decreto del Ministero dell'Industria e Commercio.

Art. 123 PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

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

montacarichi e le canne fumarie, gli apparecchi di utilizzazione installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati a condizione che l'accesso avvenga direttamente dall'esterno.

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

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le canne fumarie debbono essere isolate dalle strutture resistenti dell'edificio.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane e/o pasticcerie e simili, forni di fusione metallurgici, fucine, ecc., devono essere, in ogni loro parte, costruite con materiali resistente al fuoco.

Art. 124 USO DEL GAS IN CONTENITORI

L'installazione di apparecchi funzionanti a gas GPL all'esterno dei locali, sono ammessi a condizione che rispettino le seguenti norme:

- 1) l'installazione della bombola di GPL deve avvenire all'esterno del locale dove si trova l'apparecchio di utilizzazione (es. sui balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate verso l'esterno);
- 2) protezione della tubazione fissa metallica nell'attraversamento delle murature, con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso.

La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione del GPL

Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibile sfilamento del tubo stesso;

- 3) per evitare la fuoriuscita del gas di petrolio liquefatto in caso di spegnimento della fiamma è utile l'applicazione di adatti dispositivi di bloccaggio dell'erogazione;
- 4) i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Art. 125 COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio del Certificato di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art.113, è richiesto il Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Co-

mando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Ove il certificato di tale collaudo non venga rilasciato entro 60 gg. dalla richiesta può essere presentata una dichiarazione del D.L. o da tecnico abilitato che ha progettato e/o diretto la realizzazione dell'impianto che attesta la conformità delle opere (C.P.I. – Certificato Prevenzione Incendi).

CONTROLLO ENERGETICO

Art. 126 SFERA DI APPLICAZIONE

Le presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale e si applicano agli edifici adibiti a residenze, scuole, anche materne, uffici, attività commerciali, in relazione alla legge 9 gennaio 1991 al D.P.R. 28 giugno 1977 n° 1052 ed al D.M. 10 marzo 1977.

Sono esclusi asili nido, edifici industriali, artigianali.

Art. 127 POTENZIALITA' TERMICA INSTALLATA

I generatori di calore installati negli edifici dovranno avere una potenzialità termica di targa, riferita ad ogni mc. di volume abitabile e ad ogni grado di scarto fra temperatura interna ed esterna minore o uguale ai valori indicati nella seguente tabella:

Tipo di edificio	Volume abitabile	G (kcal/h·m³·°C)
Indipendente	inferiore a 250 mc.	0.95
Indipendente	fra 250 e 600 mc. (estremi esclusi)	0.85
Indipendente	oltre 600 mc.	0.7
Non indipendente	qualunque	0.7

in cui:

- per "volume abitabile" si intende quello definito dall'art.23 delle norme di attuazione;
- per "edificio indipendente" si intende la casa singola od a schiera;
- i valori di G tengono conto della maggioranza per intermittenza.

Art. 128 PROGETTO DELL'IMPIANTO

Il progetto dell'impianto termico dovrà:

- a) indicare la temperatura interna per gli ambienti (per la quale il valore raccoman-

dato è di 18 gradi);

- b) calcolare le dispersioni attraverso le pareti e le vetrate in base ad una temperatura esterna di -15 gradi e tenendo conto dell'esposizione al vento delle pareti;
- c) calcolare la quantità di calore necessaria per un rinnovo d'aria di una volta all'ora il volume abitabile;
- d) verificare che con le condizioni indicate ai punti a, b, c, e con la potenzialità installata con i limiti di cui all'art. precedente le dispersioni globali siano limitate in modo da mantenere a regime la temperatura interna prevista (di norma 18 gradi).

Il Direttore dei lavori ed il Costruttore saranno solidamente responsabili verso il committente dell'effettivo ottenimento del salto termico previsto dal progetto che verrà misurato al centro dei locali a ml. 1,50 dal pavimento.

I locali normalmente a temperatura inferiore a quelli scaldati (scale, ecc.) sono considerati in progetto non scaldati.

Art. 129 APERTURE VETRATE

La superficie delle vetrate, salvo quanto disposto dagli artt. 76,78,79, dovrà essere ridotta in modo da contemperare le opposte esigenze di illuminazione e di isolamento termico.

Anche nel caso che da progetto risulti assicurato il salto termico di cui alla lettera b) del primo comma del precedente art. 101 senza necessità di doppi vetri, sarà opportuna l'installazione degli stessi nelle vetrate esposte a nord.

Art. 130 COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI

La composizione dell'edificio (in pianta ed in elevazione) deve essere studiata in modo da ridurre al massimo le pareti esterne a parità di volume.

Art. 131 INERZIA TERMICA DELLE PARETI

Ai fini del contenimento delle variazioni di temperatura le pareti verticali opache dovranno avere un peso di almeno 85 kg/mq.

NORME TECNOLOGICHE

Art. 132 NORME GENERALI

Gli edifici devono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri e sicuri.

Essi inoltre non devono provocare localmente e altrove l'inquinamento delle acque, dell'aria e del suolo.

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici devono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi stabiliti dal comma precedente.

Detti requisiti sono:

- termici ed igrometrici
- illuminotecnici
- acustici
- relativi alla purezza dell'aria
- relativi ai servizi tecnologici
- relativi alla fruibilità
- relativi alla sicurezza
- relativi alla impermeabilità e secchezza
- relativi alla durabilità
- ecologici

Si danno per ogni requisito norme generali alle quali devono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali devono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione per gli edifici sperimentali e, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, per gli interventi su edifici esistenti o parti di essi.

Art. 133 TERMINOLOGIA

I termini più ricorrenti e le definizioni ad essi attinenti vengono così riassunte:

- locale:
spazio di volume determinato, interrato o fuori terra, separato dall'ambiente esterno o da locali contigui mediante parete.
- parete:
concreta separazione di un locale dall'ambiente esterno o da altro locale contiguo;
solitamente la parete ha uno spessore determinato o è delimitata da due superfici parallele, aventi un'area determinata, l'una interna rivolta verso il locale e l'altra rivolta verso l'ambiente esterno o verso il locale contiguo.
- livello sonoro:
livello di pressione sonora in un punto determinato, ponderato in funzione della frequenza.
- isolamento acustico tra due locali:
differenza tra il livello di pressione sonora nel locale in cui vi è la sorgente sonora e il livello di pressione sonora nel locale disturbato, avente in comune la parete di prova.
- coefficiente di ricambio:
rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale ed il volume del lo-

cale medesimo.

- coefficiente volumico di dispersione termica di un locale o di un insieme di locali:
fabbisogno di calore di un locale o di un insieme di locali, in regime stazionario, riferito al volume netto unitario e alla differenza unitaria di temperatura tra l'interno e l'esterno.

Art. 134 REQUISITI TERMICI ED IDROMETRICI

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in generale secondo la legislazione vigente, in particolare quella relativa alla sicurezza ed igiene del lavoro.

Per gli impianti elettrici, telecomunicazioni, ecc., si deve fare riferimento alle norme CEI.

Inoltre gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere ogni locale, nei mesi freddi e caldi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi gli edifici.

Sulle superfici interne delle pareti non si devono avere condensazioni e/o tracce d'acqua permanenti.

Negli ambienti condizionati devono essere mantenute condizioni di temperatura e di umidità relativa compatibili con il benessere termico delle persone qualora sia prevista la permanenza fissa delle medesime.

Art. 135 REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate all'impegno visivo richiesto e compatibili con il benessere delle persone.

L'illuminazione diurna dei locali abitabili deve essere naturale e diretta.

E' consentita l'illuminazione diurna artificiale nei seguenti casi:

- a) locali destinati a uffici le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione purché delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiore a 1/3 delle medesime;
- b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- c) locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- d) locali destinati a servizi igienici, cabine di cottura di superficie non inferiore a mq. 4,00 ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ed aerazione diretta;
- e) locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- f) locali non destinati alla permanenza delle persone.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere progettate e posi-

zionate in modo da permettere l'illuminazione dei piani di utilizzazione e la "visione lontana".

Le parti trasparenti nelle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi non devono avere superfici inferiori a 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano il loro oscuramento, sia parziale che totale.

Art. 136 REQUISITI ACUSTICI

La progettazione riguardante sia l'edilizia civile che industriale deve prevedere l'impiego di materiali e di tecniche costruttive che limitino la propagazione e la produzione di rumori.

In particolare, gli impianti e condotte che possono essere sorgenti di suoni devono essere isolati con adeguati materiali fonoassorbenti.

I muri, i soffitti, le finestre e le porte devono essere realizzate in modo da impedire la trasmissione dei suoni, nei piani di calpestio deve essere posto in opera materiale isolante e fonoassorbente per qualità e quantità sufficiente ed evitare disturbi alle sottostanti unità abitative.

Negli insediamenti produttivi, la struttura, il pavimento e le basi delle macchine devono essere scelti in modo che tutte le sorgenti sonore possano essere dotate di valido isolamento dalle vibrazioni.

Le pareti dell'edificio dove sono installate attrezzature che producono vibrazioni devono essere isolate dalle rimanenti parti con appositi giunti di connessione.

Le aree dove sono installati macchinari rumorosi devono essere possibilmente separate dalle altre con pannelli fonoassorbenti.

I soffitti e le murature devono essere rivestiti di materiali idonei ad assorbire i rumori dall'esterno.

Il Responsabile del Procedimento, sentito il parere dei competenti uffici tecnici e delle U.L.S.S., può imporre l'introduzione di accorgimenti atti a contenere la produzione e la propagazione dei suoni e qualora l'intensità del rumore e delle vibrazioni ecceda i limiti di normale tollerabilità e comunque quelli fissati in norme di legge o regolamentari può revocare il permesso di agibilità e/o abitabilità.

Art. 137 REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale non vengano superate le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale dovranno essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste.

I locali destinati a servizi igienici o cabine di cottura, qualora non siano muniti di ser-

ramenti verso l'esterno, dovranno avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria tali sistemi potranno avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di estrattori indipendenti.

I servizi, le cucine, ecc. nei quali è prevista l'espulsione forzata dovranno avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

Gli alloggi e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire la diffusione nei locali delle esalazioni in essi prodotte.

I materiali impiegati negli alloggi non devono emettere né poter immettere odori o esalazioni.

Art. 138 REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti i quali, assieme con gli altri elementi costitutivi degli elementi medesimi, assicurino il benessere delle persone e i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza, alla loro attività.

Gli impianti o i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati in locali opportunamente dimensionati e dove indicato dalle competenti autorità.

Gli impianti e la loro installazione devono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane e i punti di utilizzazione siano facilmente agibili per la condotta, la manutenzione, per la sostituzione e per la rimozione.

Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione, non devono permettere la diffusione di esalazioni né l'accesso di animali e di insetti indesiderati negli edifici e nei singoli locali.

Gli edifici possono essere dotati di impianti permanenti che possono assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

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

Le acque usate e i liquami dovranno essere immessi nei collettori urbani attraverso eventuali forme di depurazione se richieste.

Le acque meteoriche provenienti dalle coperture, da scantinati e dai cortili dovranno essere immesse nei collettori urbani o dovranno essere convogliate in appositi pozzi perdenti posti all'interno del lotto.

Gli alloggi devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda;
- espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti permanenti installati negli alloggi devono essere adeguati al numero di persone di cui ciascun alloggio è destinato.

In ogni caso, gli impianti devono essere ubicati, protetti e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone, animali o per le cose, e da non provocare immissioni di esalazioni, fumo e/o vibrazioni negli edifici.

Art. 139 REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'

Gli arredi devono poter essere portati negli edifici e collocati nei locali agevolmente e attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici devono poter essere puliti, disinfettati e disinfestati in ogni loro parte.

La manutenzione e l'eventuale sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici, o di parte dei medesimi elementi, devono poter essere facilmente effettuate.

Gli edifici e i loro componenti costitutivi sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono subire deformazioni che non siano compatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose.

Art. 140 REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

Gli edifici e i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili devono permanere stabili.

Gli impianti e i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici e i depositi di combustione devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone e le cose.

Art 141 REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti e freatiche o stagnanti.

Art. 142 REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter subire, per effetto di trattamenti di disinfezione e disinfestazione, o a questi assimilabili, danni che non possono essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

Le pareti e le loro superfici interne devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni momentanee.

Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati, in tempi normalmente brevi, da agenti biologici o chimici o fisici.

Gli edifici e i loro elementi costitutivi sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono subire trasformazioni che alterino il loro aspetto.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possono conservare nel tempo le loro prestazioni e il loro decoro.

Art. 143 REQUISITI ECOLOGICI

Gli edifici e i loro impianti devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nell'eccezione più lata, vengano contenuti al massimo.

DEFINIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

Art. 144 PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

- A) **CORTILE:** è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche i locali abitabili, delimitata da fabbricati lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,50, con rapporto tra le pareti che la circondano non superiori ad 1/4.
- B) **LASTRICO SOLARE:** è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico.
- C) **CHIOSTRINA O CAVEDIO:** è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.

Art. 145 CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO

A) CENTRO ABITATO

Aggregato di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi o esercizi pubblici determinanti un luogo di raccolta ove sogliono correre anche gli abitanti di luoghi vicini per ragioni sociali, di culto, istruzione, affari, approvvigionamenti e simili.

B) NUCLEO ABITATO

Aggregato di case, con almeno cinque famiglie, privo del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato; il carattere di nucleo abitato è, inoltre, riconosciuto a:

- 1) al gruppo, anche minimo, di case vicine tra loro, quando vi abitino almeno due famiglie e le condizioni della viabilità siano tali da rendere difficili e comunque non frequenti i rapporti con le altre località abitate;
- 2) all'aggregato di case (dirute o non dirute), già sede di popolazione e disabitate per il fenomeno dello spopolamento delle campagne;
- 3) ai fabbricati di aziende agricole e zootecniche (cascine, fattorie, masserie, ecc.), anche se costituiti da un solo edificio, purché il numero delle

- famiglie in esso abitanti non sia inferiore a cinque;
- 4) ai conventi, alle case di cura, alle colonie climatiche e sanatoriali, agli orfanotrofi, alle case di correzione, alle scuole convitto situate in aperta campagna;
 - 5) agli edifici distanti da centri abitati, con servizio o esercizi pubblici (stazione ferroviaria, centrale idroelettrica, spaccio, chiesa, ecc.) purché negli stessi o nelle eventuali case prossime, da comprendere nel nucleo, abitino almeno due famiglie.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 146 AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio, del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento urbanistico entrato in vigore, salvo che i lavori siano stati iniziati ai sensi delle vigenti leggi.

Qualora i lavori non vengano completati entro i tempi stabiliti dalle autorizzazioni e concessioni va pronunciata la decadenza della parte non realizzata.

Art. 147 MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 148 ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento entra in vigore secondo le modalità previste dallo Statuto del Comune di Vigasio.

Art. 149 NORME ABROGATE

E' abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria o incompatibile con le norme del presente Regolamento.

Art. 150 POTERI DI DEROGA

Il Responsabile del Procedimento, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento nell'interesse pubblico.

Art. 151 SANZIONI

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

Non è ammessa l'oblazione per via breve.